

Saksframlegg

BREIDABLIKK SKOLE OG IDRETTSOMRÅDE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/5595-48 (5733/09)

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Breidablikk skole og idrettsområde som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune og bestemmelser senest datert 06. 02. 09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av byplankontoret i samarbeid med berørte kommunale enheter og Heimdal Idrettsforening (HIF). Reguleringsplanen med tilhørende illustrasjonsskisse gir føringer for oppføring av nytt idrettsanlegg med klubbhus, ny barnehage, tilbygg til skole, interne veianlegg, idrettsbaner og ny småhusbebyggelse langs Idrettsveien.

Ny idrettshall med tilhørende klubbhus vil på grunn av en stor grunnflate kombinert med en bygningshøyde på inntil 14 meter over bakken kunne få et stort bruksareal som muliggjør sambruk mellom flere idretter og kultur. Ved utendørs idrettsanlegg er det lagt opp til oppgradering av en av fotballbanene til en 11-bane til elite med tilhørende tribuneanlegg uten tak. Egne arealer for uformell aktivitet er avsatt innenfor idrettsanlegget for å sikre sambruk mellom skole, idrett og lokalsamfunn. Innenfor skoleområdet vil et tilbygg på inntil 300 m² kunne tas i bruk til spesialrom for musikk og lignende. Støyskjerm langs Industriveien vil gi bedre kvalitet på utearealene. Ny barnehage i forlengelse av den eksisterende barnehagen vil medføre at det tilsammen kan oppføres åtte avdelinger fordelt på to adskilte bygningsvolumer. For å sikre at barnehagens uteområde oppleves som tilgjengelig for allmennhetens bruk utenom åpningstidene, er det foreslått at gjerde og port utformes på en organisk måte slik at den visuelle grensen mellom friområde og nærliggende uteområde for barnehage reduseres.

Da planområdet innehar mange publikumsfunksjoner, er adkomst for myke trafikkanter særskilt vurdert og belyst i saken. Gjennomføring av planforslaget utløser krav til nye gang- og sykkelveier, ny adkomstvei for idrett og barnehage samt nytt gangfelt over Vestre Rosten. Idrettsanlegg og barnehage vil få en ny felles adkomst fra Vestre Rosten. Hovedadkomst til barnehagen vil gå via eksisterende gang- og sykkelvei i friområdet. Kun nød- og nyttekjøring vil bli tillatt fra den eksisterende adkomsten i Idrettsveien. Innenfor friområdet er det i tillegg lagt opp til en ny skolevei langs idrettsanlegget.

Langs Idrettsveien er det lagt til rette for oppføring av ny konsentrert boligbebyggelse i form av et flerleilighetsbygg og to enheter med rekkehus. Til sammen gir planforslaget rom for inntil atten nye boligenheter i tillegg til eksisterende bolig. Nye boliger vil øke trafikkmengden langs Idrettsveien, som har funksjon som sentral gang- og sykkelrute fra boligbebyggelse nord og øst for Vestre Rosten til Heimdal sentrum via kulvert under Heimdal stasjon. Fortau og punktvis innsnevret veibane foreslås som tiltak for å begrense ulemper av økt trafikk. Flerleilighetsbygget, som foreslås plassert i nordvest, vil delvis kunne oppføres i tre etasjer og med flatt tak. Bygget vil få et annet utseende enn de lave saltakhusene langs Idrettsveien, men har samtidig en utforming som er tilpasset flere nyere hus i strøket. Rådmannen anser tomten som godt egnet til et flerleilighetsbygg.

Utfordringer i planarbeidet har vært spesielt knyttet til en større fylling over dagens parkeringsareal for idrettsanlegget, utvikling av idrett, institusjonsområde og nye boligtomter samtidig som uteområder for skole og nærrekreasjonsarealer ivaretas, samt trafikksikkerhetstiltak med tilhørende veiutvidelse av Vestre Rosten og mange rekkefølgekrav. Både fylkesmannen og naboer har rettet kritiske kommentarer til utnyttelse ved foreslåtte boligområder langs Idrettsveien.

Rådmannen mener at reguleringsplanen med tilhørende dokumenter gir et tilstrekkelig detaljnivå for gjennomføring av tiltaket og en tilfredstillende belysning av planforslagets konsekvenser. Rådmannen anser planforslaget som godt tilpasset kommunens visjon om fortetting samtidig som arealbehov for både skole, barnehage, idrettsområder og nærliggende boligområder er godt ivaretatt.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet for Breidablikk skole og idrettsområde er å legge rammer for en helhetlig utvikling og opprusting av idrettsanlegget, oppføring av en ny idrettshall, ny barnehage, nytt tilbygg til skolen og nye boliger langs Idrettsveien.

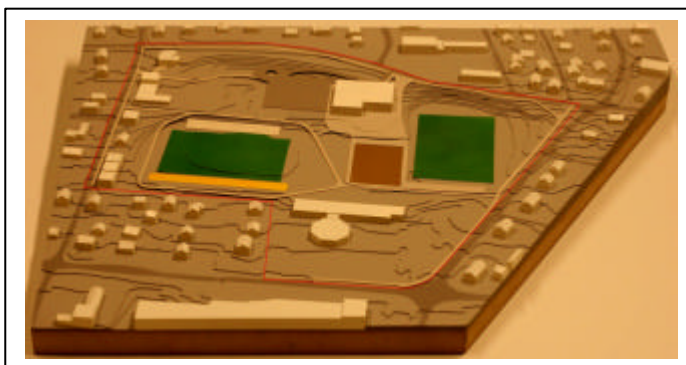
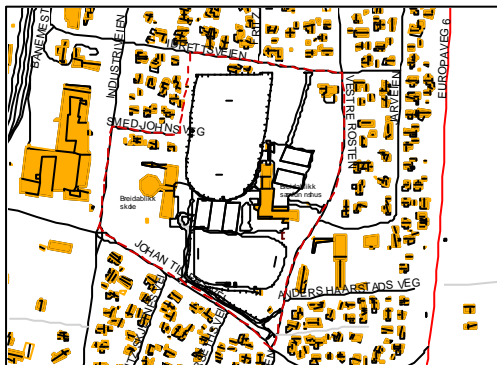
Beskrivelse av planforslag og planprosess

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune ved byplankontoret. Digital framstilling av plankart og illustrasjonsskisse er utført av kart- og oppmålingskontoret.

Trondheim kommune er, med unntak av boligeiendommene gnr./bnr. 316/88 og 316/317 i Idrettsveien, grunneier i hele planområdet.

Heimdal Idrettsforening (HIF) har i dag festeavtale med kommunen om bruk og drift av kunstgressbanen 'Terrabanen'. Banen er lokalisert langs Johan Tillers veg.

Planområdet omfatter skole- og idrettsområdet på Breidablikk, og har et areal på ca. 87 daa. Området avgrenses av Industriveien og eksisterende boligbebyggelse i vest, Idrettsveien i nord, Vestre Rosten i øst og Johan Tillers veg i sør. Nærområdene består av boligbebyggelse, med unntak av næringsbebyggelsen i Industriveien og de offentlige bygningene ved Gamle Breidablikk skole. Oversiktskartet i orienteringsvedlegg 1 og kartet nedenfor viser planområdets avgrensning. Illustrasjonsskisse i orienteringsvedlegg 2 viser planlagte tiltak.



Offentlig ettersyn 1. gang, juni – september 08

Forslag til planløsning er vist i illustrasjonsskisse presentert i orienteringsvedlegg 2.

Planforslaget la opp til to nye områder med bolig med til sammen tretten boenheter avhengig av boligtype og takform.

For området F2 var det lagt opp til en utvidelse av dagens skogområde. Dette for å begrense slitasje på skogen som følge av økt aktivitet innenfor planområde og med dette gjøre området bedre egnet som nærrekreasjonsareal for skole, barnehager og tilgrensende boligområde.

Offentlig ettersyn 2. gang, desember – 08 – januar 09

Trondheim kommune

Rådmannen valgte høsten 2008 å utarbeide et nytt planforslag. Bakgrunn var et ønske om å få inn flere boliger i området. Forslaget er vist i saksfremlegg 1 med tilhørende illustrasjonsskisse.

Følgende endringer ble gjennomført:

- Felt B3 er avsatt areal til en ny rekkehusbebyggelse med inntil fem boligenheter.
- Idrettsanlegget F1 er delt inn i tre underformål, hvorav F2 og F3 er forbeholdt uformell aktivitet.
- Ny barnehagetomt er forskjøvet mot sør og er delvis plassert innenfor areal som i første planforslag var avsatt som friområdet F2. Formålgrensen til ny barnehage er lagt inntil dagens skogkant. Barnehagetomtens størrelse er utvidet. Det var i tidligere planforslag lagt opp til at deler av F2 kunne regnes som en del av barnehagens uteområde. Barnehagen har i revidert forslag fått alt utearealet på egen tomt.
- Friområdet F2 har fått ny avgrensing ved at skråning mot Vestre Rosten ble innlemmet i formålsområdet.
- Felles avkjørsel til idrettsanlegg og barnehage ble fremstilt som et eget formål i planen. I forhold til tidligere forslag vist i illustrasjonsplan, er adkomstvegen avsluttet lengre sør enn dagens skogområde samtidig som vegen er trukket mot parkeringsflata i vest. Dette for å begrense inngrep i skråningen.
- Turvei fra Idrettsveien til Johan Tillers veg, viktig skolevei, ble avmerket med eget formålsområde i planen.
- Idrettsveien ble regulert stengt for gjennomføring ved at deler av vegen kun ble avsatt som gang- og sykkelvei.
- Adkomstvei til boligene i Idrettsveien 9 til 13 ble avsatt som offentlig kjøreveg.
- Avkjørselspiler til ny boligbebyggelsen B1 og B3 og felles avkjørsel til O1 og B3 er vist på plankartet.

Bestemmelsene ble presisert når det gjelder utforming av ny boligbebyggelse og barnehage. For boligområdene B1 og B3 innebærer dette at utnyttelse, høyde og takform er nærmere presisert, og at boligantall er vurdert.

Nye boliger langs Idrettsveien innenfor felt F3 var av rådmannen ønsket for å heve arealutnyttelsen innenfor planområdet og for å gi en helhetlig utforming av Idrettsveien som boliggate. Som en følge av økt trafikk ble det foreslått å stenge Idrettsvegen for gjennomkjøring.

Barnehagetomtens utforming og avgrensning er, som følge av utvidet boligareal, endret. Størrelsen på barnehagetomt tilfredsstiller Trondheim kommunes anbefalte arealnormer for en åtte avdelings barnehage. Ved tidligere forslag var det forutsatt at deler av friområdet skulle medregnes som en del av barnehagens uteareal. Friområde F2 er i planforslaget redusert i bredden for å oppnå tilstrekkelig areal til barnehageformål. Skogområdet, som utgjør kjerneområdet i friområdet vil, ved foreslåtte formålgrenser kunne opprettholde en bredde tilsvarende dagens situasjon. Skogområdet vil samtidig bli noe redusert i vest da det skal anlegges en ny turvei som også vil benyttes til skolevei.

Felles adkomstvei til skole og barnehage foreslås plassert i utkanten av dagens parkeringsanlegg for å begrense terrengtiltak i skråning og for å unngå inngrep i dagens akebakke. Ny plassering vil medføre at deler av vegen må legges på fylling. Det kan opplyses om at geotekniker har vurdert denne plassering som forsvarlig.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak, behandlinger og kunngjøringer

Det har siden 2000 pågått arbeid med å vurdere fremtidig arealbruk ved skole og idrettsområdet på Breidablikk. Nedenfor følger en oversikt over behandlinger, kunngjøringer og vedtak som er gjort i saken: 2001: Orienteringssak i bygningsrådet: Sak om endrede skolestrukturer for Saupstad bydel, Heimdalsområdet og Tillerbyen.

Følgende vedtak ble fattet av bystyret: *Bystyret ber rådmannen legge fram en sak hvor hele eller deler av arealene på Breidablikk utvikles eller selges. Arealer som skal benyttes til undervisningsformål beholdes.*

2003: Rådmannens ledergruppe behandlet mulighetsstudie

En mulighetsstudie som omfattet Breidablikk skoles arealer, hele idrettsområdet, barnehage ved Idrettsveien og det kommunale området øst for Vestre Rosten var utarbeidet av en faggruppe sammensatt av berørte enheter i kommunen. I tillegg til kart som viste utviklingsmuligheter for området, ble det utarbeidet et notat som oppsummerte prosessen og konsekvenser av foreslåtte utvikling. Forslaget forutsatte at Heimdal samfunnshus ble revet, ny gymsal lokalisert i tilknytning til skolen, deler av idrettsområdet inkludert dagens kunstgressbane ble avsatt til idrettsformål, mens ca. halvparten av idrettsarealet ble avsatt til boligformål.

Rådmannens ledergruppe ga sin tilslutning til mulighetsstudiet.

2004: Formannskapet behandlet mulighetsstudie

Formannskapet sluttet seg til rådmannens forslag med unntak av foreslått boligformål på Heimdal stadion. Formannskapet ba om at det ble igangsatt arbeid med ny reguleringsplan der stadion var avsatt til aktivitets-/idrettsareal.

2006: Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet i mars 2006. Prinsippskisser for området viste areal for en ny flerbrukshall samtidig som det var avsatt areal for en utvidet barnehagetomt. Verken hall eller en utvidet barnehagetomt hadde vært del av det første mulighetsstudiet.

2007: Bygningsrådets møte 15.08.

Sak under posten eventuelt om utvikling av idrettsanleggene ved Heimdal samfunnshus.

Følgende vedtak ble fattet:

Bygningsrådet har tidligere hatt til behandling mulighetsstudie for idrettsanlegget, riving av Heimdal samfunnshus og bygging av ny flerbrukshall samt salg av deler av arealet til boligbygging. Rådmannen har så langt ikke kommet tilbake med forslag til reguleringsplan for området. Heimdal idrettsforening har nå tatt opp planene og er i dialog med Trondheim eiendom for å få realisert planene om et oppgradert idrettsanlegg og en flerbrukshall som en ny storstue på Heimdal. Bygningsrådet ber rådmannen igangsette regulering av området i tråd med de skisser som allerede foreligger og i nært samarbeid med Heimdal idrettsforening.

2008: Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Igangsatt regulering ble kunngjort 28.02.08 i Adresseavisen samt på kommunens hjemmesider. Naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 27.02.08.

Trondheim kommune

2008: Førstegangsbehandling i bygningsrådet 17.6.2008

Følgende vedtak ble fattet:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Breidablikk skole og idrettsområde ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Barn og unge skal gis anledning til medvirkning i detaljprosjekteringsfasen for område F1 og F2.

Planstatus og planprosess

Området er i kommuneplanens arealdel 2007-2018 avsatt til nåværende institusjonsområde, fremtidig grønnstruktur, nåværende tettbebyggelse og nåværende gangveg.

Følgende reguleringsplaner gjelder for området:

R1060 "Reguleringsplan av parsellen Kleivhaugen av eiendommen Klevplassen, gnr. 218/5, Byneset, til friareal" (vedtatt 1967). Arealet er avsatt som byggeområde for offentlig bebyggelse.

R0337 "Reguleringsplan for Industriveien på strekningen Bjørmdalen – Johan Tillers vei" (vedtatt 1990). Arealet er avsatt til byggeområde for offentlig bebyggelse og offentlig trafikkområde.

R0012 "Regulering av Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder (vedtatt 1950) Arealet er avsatt til offentlig byggeområde skole og idrett.

Fremtidig reguleringsplan for ny tverrforbindelse fra kryss med E6 sør til kryss med Heimdalsvegen berører planområdet i sør. Det er vedtatt et planprogram for dette veiprojektet. Ny veg er her vist i kulvert under Johan Tillers vei. Veitiltaket berører vestre hjørne av dagens kunstgressbane, 'Terrabanen', og deler av skolens uteområde. Dette ved at det ikke kan tillates bygg innenfor dette området.

Planprosessen er drevet ved formelle varslinger og offentlig ettersyn og ved deltakelser i prosjektgruppe. En prosjektgruppe med representanter fra byplankontoret, Trondheim eiendom, Kultur og idrett, samt Heimdal idrettsforening (HIF) har gitt forslag, innspill og kommentarer til illustrasjonsplan og reguleringsplanforslag. Heimdal idrettsforening har deltatt med 2 representanter i prosjektgruppen.

Samrådsmøte ble avholdt 13.3.2008 med deltakelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, berørte kommunale enheter og barnas representant. Spørsmål vedrørende innhold og drift av området ble her spesifikt tatt opp.

Elevrådet ved Breidablikk skole har deltatt i planarbeidet med barnetråkkregistreringer. Registreringene har blitt vektlagt i det videre planarbeidet og resultatet er vist på kart presentert i orienteringsvedlegg 3.

Heimdal Arbeiderlag har etter ønske blitt orientert om planarbeidet ved styrets møte 31.3.2008.

Merknader til planforslaget etter varsel om planoppstart

Merknader til varslingsplan ble i hovedsak gitt i forbindelse med samrådsprosess og prosjektgruppe. Innspillene har inngått som en del av grunnlagsmaterialet ved utarbeiding av planforslaget.

Av innkomne merknader kan særskilt bemerkes HIF's ønske om tilpasning av dagens stadion til elitestandard med tilhørende overbygget tribuneanlegg og et eget klubbhus innenfor planområdet. Rådmannen har ikke funnet det mulig å legge tilrette for en større overbygd tribune tilknyttet fotballbanene da det innenfor området har vært arealbegrensninger og fordi området i dag har karakter som et nærrekreasjonsområde. Nytt klubbhus kan oppføres i tilknytning til ny idrettshall.

Trondheim kommune

Merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn første gang, juni – september 08

Statens vegvesen	03. 07. 08	Ingen merknader til planen
Sør-Trøndelag fylkeskommune	22. 08. 08	<ul style="list-style-type: none">- Ingen merknader til planforslaget.- Påminnelse om generell aktsomhetsplikt i forhold til eventuelle kulturminner i grunnen.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	06. 08. 08	Vilkår for egengodkjenning: Støyberegning må gjennomføres.
Brynjar Mosbakk Representant for tidligere aktive og ildsjeler i Heimdal friidrett	03. 08. 08	<ul style="list-style-type: none">- 400 – meters løpebane ønskes. Dette for å ivareta mellomdistansemiljøet som har preget friidrett- og skimiljøet på Heimdal, muligheter for lokale mesterskap og konkurranser.- Lokalt friidrettsanlegg er spesielt aktuelt pga. idrettsanleggets sentrale beliggenhet for lokalbefolkning og skoler.- Fotballbane / friidrettsanlegg foreslås utvidet over areal foreslått disponert til nærmiljøanlegg.- Gruset sti rundt idrettsanlegget applauderes.- Alternativ illustrasjonsplan er levert inn.- Mosbakk ønsker å delta i prosjektkomité.
Heimdal idrettsforening ved Terje Woldset	08. 08. 08	<ul style="list-style-type: none">- Ønsker at planområdet utvides til å omfatte område mellom Per Halvorsens veg og Anders Haarstads veg.- Ny kunstgressbane foreslås flyttet nærmere dagens kunstgressbane.- Friidrettsareal foreslås flyttet mellom ny kunstgressbane og boliger i Idrettsveien.- Finansieringsplan kreves innlemmet i reguleringsplanarbeidet- Utvidelse av skolens areal for bruk til musikkrom oppfattes som unødvendig da det skal bygges en flerbrukshall.- Tribuneanlegg ved ny kunstgressbane må tilpasses UEFA's krav til elitespill for damer og 1. divisjonsspill for herrer.- Befaring med bygningsrådet ønskes.
Ove Svestad, grunneier innenfor planområdet	08. 08. 08	<ul style="list-style-type: none">- Skeptisk til foreslåtte boliger i Idrettsveien.- Fortau må legges på kommunens eiendom.- Forventer et møte med kommunen før sluttbehandling der arealdisposisjoner og økonomi tas opp.

Rådmannens kommentarer til innkomne merknader ved offentlig ettersyn juni til september 08:

Trondheim kommune

Støyvurdering gjennomført av Cowi, datert 08. 10. 08, konkluderer med at støyskjerm langs Industriveien er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på skolegård. Rekkefølgekrav om støytiltak er innarbeidet i bestemmelsene. Støykart der plassering av en støyskjerm er innarbeidet, er presentert i orienteringsvedlegg 4.

Felt B2, privat boligomt, var tema for et møte mellom Stabsenhet for byutvikling og Ove Svestad i september 2008. Formålgrenser samt prosess og vilkår for et fremtidig makeskifte og eiendomsoverdragelse ble her diskutert. Langs Idrettsveien er offentlig veiareal lagt på kommunal eiendom.

Felt F3, friområde for idrett og sport - nærmiljøanlegg, er på planforslaget begrenset til dagens baneanlegg. Innenfor idrettsanlegget F1 er det, som vist på illustrasjonsskisse i orienteringsvedlegg 2, tilstrekkelig areal til en større fotballbane med tribuner samt et mindre anlegg for friidrett.

For området mellom Vestre Rosten, Per Halvorsens veg og Anders Haarstads veg, ble det i desember 08 igangsatt et eget planarbeid.

Merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn andre gang, desember 08 – januar 09

Statens vegvesen	09. 01. 09	Ingen merknader til planen
Sør-Trøndelag fylkeskommune	22. 12. 08	Ingen merknader til planen
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	16. 01. 09	<ul style="list-style-type: none">* Flere boliger innenfor felt B3 oppfattes som uheldig og foreslås fjernet fra plankartet.* Barnehagetomt bør plasseres langs Idrettsveien og friområde F2 utvides.* Erstatningsareal foreslått i planen vurderes ikke som en tilfredsstillende løsning, da forholdene for barn og unge ville vært bedre uten ny boligbebyggelse i B3. Fylkesmannen fremmer ikke innsigelse til planforslaget.
Idrettsrådet i Trondheim	20. 01. 09	<ul style="list-style-type: none">* Kapasitetsøkning av baneanlegget vurderes som positivt.* Før planer for oppgradering av baneanlegget til 11- kunstgress igangsettes, bør fotballidretten ta stilling til hvor i Trondheim et nytt nr. to anlegg for elitefotball ønskes.* Amerikansk fotball mister dagens treningstilbud ved oppgradering av fotballbane. Det må legges til rette for denne aktiviteten andre steder i byen.* Friidrettsanlegg tilpasses barn og allidrett er positivt. Kommunen bør i samarbeid med friidrettskretsen foreslå trasé for en lengre joggeløype rundt idrettsanlegget.* Hall med kapasitet for både idrett, skole og kultur er positivt. Utvendig klatrevegg ønskes.* Egne arealer avsatt for uorganisert aktivitet er bra for sambruk av idrettsanlegget. Innenfor områdene bør ulike aktivitetstyper kunne tillates.* Støy fra idrettsanlegget er godt ivaretatt i gjeldende lovverk.

Trondheim kommune

		<p>Egne bestemmelser om støy er derfor ikke nødvendig. Etablering av varslingsrutiner fra idrettslaget til naboer anbefales for å unngå konflikter.</p> <p>* Planen viser en god helhetsløsning for idretten og for barn og unges mulighet for å drive både organisert og uorganisert aktivitet.</p> <p>* Kommunen bør sammen med Heimdal IF bidra aktivt til etablering av idrettsanlegget.</p> <p>* Idrettsrådet mener at gevinster for salg av boligtomter og for disponering av barnehagetomt må tilbakeføres til idrettsanlegget, da areal for idrettsanlegget i sin tid ble gitt som gave fra privatpersoner til idretten.</p>
Kjell Moen (beboer i Idrettsveien)	13. 01. 09	<p>* Ønsker regulert gang/sykkelvei eller gangsti fra regulert offentlig vei forbi Idrettsvegen 13 til skole. Det går en trygg skolevei her i dag.</p> <p>* I reguleringsplan fra 1976 er det regulert en adkomstvei i dette området.</p>
Håkon Jørgensen (beboer i Idrettsveien)	23. 01. 09	<p>* Ønsker ikke ny bebyggelse innenfor felt B1 flerleilighetsbolig.</p> <p>* Blokk eller terrassehus bør ikke tillates.</p>
Håvard Løkken (beboer i Idrettsveien)	23. 01. 09	<p>* B1 foreslås regulert til rekkehus eller enebolig i kjede, slik som byggeområde B3. Foreslåtte treetasjers bebyggelse med flatt tak vil avvike fra strøkskarakteren og vil kunne gi skyggevirksomheter på nabobebyggelse.</p> <p>* Krav om parkeringskjeller må fremgå av bestemmelsene.</p>
Sidsel Storvik Nilsen og Terje Reitaas (beboer i Vestre Rosten)	13. 01. 09	<p>* Bra med en helhetlig plan for bedre utnyttelse av området. * Ny flerbrukshall er et kjempebra tiltak.</p> <p>* Støy fra idrettsanlegget må begrenses gjennom støydempende tiltak og egne retningslinjer for bruk av høytaleranlegg.</p> <p>* Vestre Roste har en dårlig trafiksikkerhet. Nytt gangfelt i krysset Idrettsveien – Vestre Rosten foreslås. Stenging av Vestre Rosten med bom foreslås, slik at bare busser kan passere. Gateparkering i Vestre Rosten bør ikke tillates, da dette forverrer trafiksikkerheten til myke trafikkanter. Bedre bussforbindelse ønskes.</p> <p>* Utvidelse av Vestre Rosten må avklares med grunneierne.</p>

Rådmannens kommentarer til innkomne merknader ved offentlig ettersyn desember 08 til januar 09:

Fylkesmannens mening om at krav om erstatningsarealer for barn og unges interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt da det åpnes for nye rekkehus ved felt B3, er etter rådmannens syn imøtekommet i planen. Både skogområde og akebakke som ved barnetråkkregistrering er påvist som viktige nærrekreasjonsanlegg ved barnetråkkregistrering er ivaretatt. Deler av idrettsområdet er avsatt til arealer for uformell aktivitet for å sikre et tilbud til både organisert og uorganisert aktivitet innenfor anlegget. For å sikre at barnehagens uteområde vil bli attraktivt for bruk av omkringliggende bebyggelse utenom åpningstidene, er det i bestemmelsene stilt vilkår om at gjerde- og portutforming skal utformes slik at barnehagens uteområde oppfattes som åpent og tilgjengelig. Store trafikktiltak er nedfelt som en del av rekkefølgekravene. Dette vil bedre tilgjengeligheten til institusjons- og idrettsområdet fra omkringliggende boligbebyggelse.

Trondheim kommune

Felt B1 planlegges oppført med småhusbebyggelse, blokk og terrassehus kan ikke oppføres innenfor planområdet. Området er avsatt til tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Rådmannen oppfatter arealet som godt egnet for boligbebyggelse med foreslåtte høyder. For å begrense ulemper for tilgrensende bebyggelse, har rådmannen foreslått en bestemmelse som sier at skyggevirkninger for tilgrensende bebyggelse skal vurderes spesielt ved plassering og utforming av et nytt bygg.

Parkeringskjeller er ønskelig for flerleilighetsbygget. Da bygget ikke er detaljprosjektering er det i bestemmelsene stilt vilkår om at parkeringsløsning med parkeringskjeller skal vurderes.

Offentlig kjørevei til blant annet Idrettsvegen 13 vil i tillegg til kjøreadkomst til boliger bli en mulig driftsvei inn til idrettsanlegget. Innenfor F1 er det lagt opp til at det kan anlegges en gruset tursti eller joggeløype, denne er vist på illustrasjonsskisse. Det er naturlig at en ny sti innenfor idrettsområdet kan benyttes til skolevei. Det anses derfor ikke som nødvendig å regulere en egen turvei i denne vestre delen av planområdet.

Idrettsanleggets utforming må detaljeres nærmere gjennom opparbeidelsesplan. Idretten må selv ta stilling til anleggstyper og funksjoner innenfor idrettsanlegget. Erstatningsareal for amerikansk fotball vurderes derfor ikke i plansaken. Økonomi og gjennomføring må behandles som en sak uavhengig av reguleringsplanen. Støy fra idrettsanlegget omhandles av eget regelverk og omtales derfor ikke som et tema i reguleringsplanen.

Vestre Rosten foreslås utbedret med ny gang- og sykkelvei og et nytt gangfelt mellom Idrettsveien øst og vest. Tiltakene vil gi en langt bedre trafiksikkerhet til anlegget enn i dag. Ytterligere tiltak anses ikke som nødvendig for å gi en tilfredsstillende adkomst til institusjons- og idrettsområdet.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Bygg og idrettsanlegg

Området er i dag bebygget med Breidablikk skole, Heimdal samfunnshus, en 3-avelings barnehage og en tomannsbolig langs Idrettsveien. Skolen ble totalrehabilitert og bygget om til skole for årstrinnene 1-7, og ble tatt i bruk vinteren 2005. Barnehagen er fra 1960-tallet. Heimdal samfunnshus sto ferdig i 1965 og har siden ivaretatt områdets behov for idrett, svømmehall og kulturaktiviteter, innbefattet kino. Bruken har de siste årene vært begrenset av dårlig bygningsstandard. Samfunnshuset er i dag stengt pga. branntekniske årsaker/samfunnssikkerhet. Gymsalene er fortsatt i bruk og det er gitt tillatelse til et begrenset antall større arrangementer.

HIF har anlagt og drifter kunstgressbanen 'Terrabanen', som ligger ved Johan Tillers vei. Det er inngått en 40 års festeavtale mellom idrettslaget og kommunen om denne banen. Det er i dag stor aktivitet på kunstgressbanen. Den gamle Heimdal stadion er i en dårlig forfatning og er lite benyttet til idrettsaktivitet. Den har vært leid ut til amerikansk fotball, men av det kommunen kjenner til benyttes ikke banen til organiserte treninger. Mellom stadion og kunstgressbanen er det asfalterte håndballbaner som blir islagt om vinteren. Ved barnehagen mot Idrettsveien var det tidligere en grus minibane, men denne er nå i bruk som BMX-bane.

Det er i dag et stort behov for en ny idrettshall som erstatning for Heimdal samfunnshus, som forutsettes revet. Bortsett fra kunstgressbanen kalt 'Terrabanen' og asfaltert håndballbane, er idrettsanleggene i en generelt dårlig forfatning. Planforslaget medfører at BMX-bane og skolevei fra Idrettsveien til skole må

Trondheim kommune

flyttes på grunn av ny barnehagetomt. Skolen har behov for et tilbygg for spesialrom for musikk med videre.



Ortofoto viser området slik det fremstår i dag.

Trafikk / parkering

Atkomst til samfunnshuset og parkeringsplass for idrettsanlegget er i dag løst ved en bratt vei som går rett ned til området fra Vestre Rosten. Skolen har kjøreadkomst fra Johan Tillers vei for elever som har et spesielt transportbehov. Skolens hovedadkomst er fra Industriveien. Den nye tverrforbindelsen som er planlagt fra kryss med E6 vil gå i kulvert under Johan Tillers veg og vil ikke endre på atkomstforholdene til området.

Det er i dag anlagt gang- og sykkelveg langs Johan Tillers vei fra krysset med Vestre Rosten. Dette er den mest brukte skoleveien i dag. Det går bussrute i Vestre Rosten med holdeplasser ved Gamle Breidablikk skole. Langs Vestre Rosten er det fortau på østsiden av vegen. Dagens gangveg forbi barnehagen og over idrettsanleggets parkeringsplass samt Industriveien med forbindelse fra Idrettsveien er viktige skoleveier i dag.

Trafikksikkerheten til området er middels god. Det er registrert flere ulykkespunkter langs Industriveien med tilhørende kryss mot Johan Tillers veg. Det ble i 2008 igangsatt arbeid med trafikksikkerhetstiltak for gående og syklende i dette krysset. Det er ikke registrert ulykkespunkter langs adkomstveier til idrettsanlegget for øvrig. Ved barnetråkkregistrering for området, er det imidlertid påpekt flere farefulle kryssingspunkter, se orienteringsvedlegg 5.

Idrettsveien er en adkomstvei der gateløpet er smalt, uten fast dekke og fortau.

Eksisterende barnehage har adkomst fra gata. Dagens trafikkmengde kan estimeres til en ÅDT på 400.

Idrettsveien er en viktig lokal gang- sykkelvei for området med direkte forbindelse til Heimdal sentrum med kulvert under Heimdal stasjon.

Idrettsområdet preges i dag av parkering inne i anlegget, da det ikke er bom eller andre fysiske stengsler som hindrer dette. Under større arrangementer ved idrettsanlegget, foregår parkering i grøntbeltet langs Johan Tillers veg.

Trondheim kommune

Terreng og grunnforhold

Terrengen innen området skråner fra Vestre Rosten ned mot Industriveien, med en total høydeforskjell på 14 m. Området fremstår som terrassert med tre nivåer. Det skrånende terrenget mot vest og terrasseringen gir gode sol og lysforhold. Det er laget en terrengmodell over planområdet som illustrerer terrengforholdene på en god måte.

Grunnen i området består av breelavsetninger (sand og grus) øst på området og leire mot vest. Det er ikke kvikkleire på eller ovenfor området. Parkeringsplassen ved samfunnshuset ligger på et gjenfylt grustak bestående av fyllmasser av ukjent kvalitet. Med unntak av det gjenfylte grustaket er det gode grunnforhold i området.

Vegetasjon og landskap

Det er ikke registrert spesielle natur- eller viltverdier innen området, men skogholtene er viktige for skole- og fritidsbruk. Det samme gjelder skråningene som brukes til akebakker. Visuelt fremstår området i dag som rotete og tilfeldig opparbeidet med store asfaltflater og oppdelte grøntarealer uten klare avgrensninger.

Idrettsområdet, og da spesielt området som vender mot Johan Tillers vei, er del av et større overordnet grøntdrag som strekker seg fra Åsheim og Søra på Heimdal til Hårstad på Tiller.

Barn og unge

Barn og unge bruker området både i skoletiden og i fritiden til lek og opphold, organisert eller uorganisert aktivitet. Barnetråkkregistreringene som er gjennomført viser, at området er mye brukt i fritidssammenheng. Spesielt er kunstgressbanen og akebakken viktig, skogholtene ved skolen og inne i området beskrives å ha høy verdi, og middels verdi settes på håndballbanene, BMX-bane og noen randsoner. Området utenfor samfunnshuset og i skråningen mellom kunstgressbanen og Vestre Rosten oppleves som middels farlig og utrygt. Barnetråkkregistreringen er oppsummert i kart vist i orienteringsvedlegg 5.

Skolen benytter arealet mellom hall og skolen som en utvidet skolegård. I tillegg brukes hele idrettsanlegget med tilhørende skog og akebakker hyppig i undervisningssammenheng, se resultater fra barnetråkkregistrering i orienteringsvedlegg 5. Det er et sterkt ønske om en generell opprusting av området med flere og bedre tilbud for idrettsaktiviteter.

Forurensning

Planområdet er, med unntak av skolegård langs Industriveien ikke støyutsatt. Det er ikke registrert forurensning i grunnen. Støyutredning gjennomført under offentlig ettersyn viser for høye støyverdier på den delen av skolegården som grenser til Industriveien, se orienteringsvedlegg 5. Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som innbefatter oppføring av støyskjerm.

En større fylling dekker store deler av parkeringsarealet. Fyllingen, som er lagt over et tidligere grustak, består av uhomogene fyllmasser i 10 til 12 meter dybde. Det er ikke planlagt oppholdsarealer over fyllinga. Felles adkomstvei for idrett og barnehage er lagt på kanten av fyllinga. Da det ikke vil være tungtrafikk på veien, anses dette som forsvarlig.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Generelt

Flerbrukshall

Flerbrukshallen planlegges oppført med en grunnflate på minst 2900 m². Planforslaget legger til rette for at hallen kan oppføres i to til tre etasjer. Dette muliggjør et bruksareal på nærmere 5500 m². Hallen vil med dette bli vesentlig større enn en ordinær flerbrukshall. I bestemmelsene er det presisert at hallen skal kunne nyttes både til idrett, kultur og skole.

Funksjoner som kan plasseres i hallen er minimum hallrom med tribuner, garderober, kjøkken/ kafeteria, kontorer og lagerrom. Det er lagt til rette for oppføring av et klubbhus for HIF, med areal på 250-300 m², i tilknytning til hallen. Klubbhuset kan inneholde ekspedisjon/mottak, kontorer, møterom, kjøkken, garderober m/toaletter samt lagerrom. Endelig romprogram vil bli fastlagt ved prosjektering av flerbrukshallen. Avsatte byggegrenser skal ha fleksibilitet for ulike planløsninger.

Inngang til hallen foreslås plassert mot idrettsområdet i vest. Dette for å skape en god kontakt mellom hallen, skole og idrettsområdet samtidig som inngangspartiet vil få en gunstig lokalklimatisk lokalisering.

Hallens fasader mot idrettsanlegget ønskes utformet med aktive flater. Dette innebærer at en utvendig klatrevegg med høyde 12 m kan lokaliseres mot 'Terrabanen' i sør. Det kan også vurderes vinduer i deler av fasaden.

Byggegrensene på ny hall legger til rette for et mer kompakt idrettsbygg enn dagens samfunnshus. Dette gjør at større åpne arealer kan ivaretas rundt bygget og idrettsanlegget utnyttes mer effektivt.

Da bygget foreslås lagt i terreng, kan det tillates en forholdsvis stor høyde (14 meter), uten at dette får konsekvenser for sikt og utsyn fra Vestre Rosten. Bygget vil kunne få en høyde på opptil to meter over terreng langs Vestre Rosten.

Garasje for driftsutstyr kan enten løses i hall eller ved egen driftsbygning. Før planen fremmes for sluttbehandling må det tas endelig stilling til behov for egen garasje for drift. Byggegrenser for en eventuell driftsbygning bør da fremgå av plankartet.

Barnehage

Ny barnehage vil i tillegg til den eksisterende kunne gi rom for inntil åtte avdelinger avhengig av bygningsform. Det er lagt opp til at ny barnehage plasseres i sørvest, slik at barnehagetomta fremstår med to adskilte bygningsvolumer med felles uteområder. Arealene er i henhold til kommunens areal- og funksjonsprogram for barnehager. Adkomst og parkering til barnehage skal være fra idrettsanlegget med innkjøring fra Vestre Rosten. Fra Idrettsveien planlegges adkomst for nød- og nyttekjøretøyer og parkering for HC. Det forventes at inngangsparti for eksisterende barnehage må endres som følge av forslaget.

Høyde på ny barnehage planlegges noe lavere enn eksisterende, da kun deler av grunnflaten kan bygges i to etasjer. Dagens barnehage har en mønehøyde på nærmere ni meter over terreng. For å unngå konflikter med ny bebyggelse i felt B3, er det stilt vilkår om at andre etasje må lokaliseres i sør.

Nærhet til friområdet F2 og kommunens ønske om at barnehagens uteområde skal kunne tas i bruk av

Trondheim kommune

allmennheten utenom åpningstidene, gjør at det i bestemmelsene er stilt spesielle vilkår om gjerde- og portutforming. For å begrense det visuelle skillet mellom barnehagetomt og friområde, er det foreslått at gjerdelinje tilpasses vegetasjon og terreng på en organisk måte.

Trafikksikker adkomst til barnehagen omhandles i rekkefølgebestemmelser om ny gang- og sykkelvei langs Vestre Rosten, fortau og nytt veidekke i Idrettsvegen, nytt gangfelt over Vestre Rosten og omlegging av adkomstvei til idrettsanlegget. Årsaken til at såpass omfattende tiltak kreves, er at barnehagen skal benytte ny adkomstvei og parkeringsanlegg til idrettsanlegget som hovedadkomst.

Deler av område avsatt til barnehage benyttes i dag som aktivitetsområde for barn og unge. Dette gjør at det er stilt vilkår om flytting av BMX-bane og anleggelse av en ny skolevei forbi barnehagetomta før et nytt barnehagebygg kan tas i bruk.

Skole – tilbygg

Byggegrensene for skolen er utvidet for å gi plass for et tilbygg. Spesialrom for musikk og andre undervisningsformål planlegges oppført i tilbygget. Det er utarbeidet et skisseforslag som viser mulig utforming av tilbygget.

Idrettsanlegg

Innenfor felt F1 er det åpnet for oppføring av en stor fotballbane og et mindre friidrettsanlegg med løpebaner på 110 m, hoppfelt og lengdegrop. Areal til tribuner er noe begrenset. Av hensyn til ønske om å ivareta området åpne preg ønskes høyden på tribunen begrenset til en meter over gang- og sykkelveg. Dette innebærer at det kan oppføres tribuner i seks meters høyde, jamfør nytt tribuneanlegg ved Øya stadion. Rundt idrettsanlegget tillates oppført nødvendig infrastruktur som belysning, sikkerhetsnett, gjerder, reklame med videre.

Det er i planen åpnet for at en gruslagt gang- og løpebane kan anlegges rundt hele anlegget og en BMX-bane.

Nærmiljøanlegg og nærrekreasjon

Idrettsområdet er tenkt benyttet til idrettsaktivitet, lek og rekreasjon, som i dag. Det er foreslått at plassen foran hallen skal tilrettelegges som møteplass og torg. Areal mellom skole og idrettshall er avsatt som idrettsanlegg tilpasses uformell aktivitet, breddeidrett og skolegård. Området er merket felt F3 på reguleringsplanen. Innenfor dette området tillates ikke oppført gjerder eller andre større fysiske stengsler. Utvendig ballflater med mulighet for islegging ønskes opprettholdt, da dette er viktige arealer både for nærmiljøet og skolen.

Ved det eksisterende skogholtet mot Vestre Rosten skal trær og akebakke i skråningen mot Vestre Rosten bevares. Området er merket F2 på reguleringsplanen. Skogens funksjon som skogslekeplass for skole og barnehage samt nærrekreasjonsområde for tilgrensende boliger, ønskes opprettholdt. Skogområdet areal tilsvarer dagens størrelse. Da det planlegges ny barnehage og boliger i tilknytning til skogarealet og det legges opp til en ny turveitrase i tillegg til eksisterende, må en forvente en høyere slitasje på området etter at nye byggeområder er tatt i bruk.

Adkomstvei, gang- og sykkeladkomst

Ny kjøreatkomst fra Vestre Rosten med tilhørende parkeringsanlegg for idrettsanlegg og barnehagene skal opparbeides med en utforming tilpasset drift, gående og syklende og universell utforming. Hoveddelen av

Trondheim kommune

ny adkomstvei vil ha en stigning på 1:15 eller slakkere. I krysset der adkomstveien munner ut i Vestre Rosten, er det imidlertid noe brattere. Da denne strekningen er begrenset i omfang, anses samlet sett adkomstveien som tilfredsstillende for alle brukere.

For å oppnå en slakk adkomstvei samtidig som inngrep i skråningen er søkt begrenset, er adkomstveien lagt på deler av dagens parkeringsareal. Dersom ny flerbrukshall bygges i henhold til byggegrensene vist i planen, vil veien gå i flukt med hallen. Av praktiske årsaker bør derfor ny adkomstvei og hallen bygges parallelt. Det kan være nødvendig å rive deler av dagens samfunnshus for å oppføre ny vei med nødvendige sidearealer. Langs Vestre Rosten foreslås i tillegg et nytt gangfelt fra vestre til øste del av Idrettsveien. Gangfeltet vil være del av adkomst til barnehage, idrettsanlegg og skole for beboerne ved et større boligområde mellom Vestre Rosten og Jarveien.

Vestre Rosten foreslås i planen oppgradert med en utvidet og sammenhengende gang- og sykkelveg langs planområdet. Det smale fortauet mot bolig- og Institusjonsområdet i øst foreslås opprettholdt. Busslommer kan opprettholdes som i dag.

For å få tilstrekkelig areal til veiltaket, må hele kjøreveien forskyves noen meter mot øst.

Utvidelse av veibredde innebærer at en eksisterende trekke av bjørk må fjernes. Rådmannen har vurdert dette som akseptabelt, da trærne i dag er gamle og delvis er infisert av sopp. Det kan for øvrig opplyses om at det er igangsatt et reguleringsplanarbeid for dagens institusjonsområde øst for Vestre Rosten, der hensikten er å legge til rette for boligbebyggelse. Deler av dagens trekke er vist på bildet ovenfor.



Johan Tillers veg har i dag gang- og sykkelveg på strekningen fra Vestre Rosten til gang- og sykkeladkomst til den øvre delen av skolen og idrettsanlegget.

Reguleringsplanen åpner for at gang- og sykkelveien kan forlenges ned til Industriveien. I rekkefølgebestemmelser er det stilt krav om beplantning med trekke langs denne viktige veien. Skolen har nød- nytteadkomst fra Johan Tillers vei. Dette gjelder blant annet for elever med behov for spesialtransport.

Idrettsveien foreslås i planen oppgradert med et brøytbart fortau samtidig som det er stilt rekkefølgekrav om asfaltert dekke. I tillegg foreslår rådmannen at veien snevres inn på en strekning for å begrense hastighet og gjøre veien mindre attraktiv for gjennomkjøring. Veien ble ved siste offentlig ettersyn fra desember 08 til januar 09 opprinnelig foreslått stengt, da vegen i dag både er skoleveg og en viktig gang- og sykkelforbindelse fra Heimdal sentrum til boliger og institusjoner i Breidablikk /Jarveienområdet. Rådmannen har etter en nærmere vurdering vurdert innsnevring av veibanen som en smidigere løsning enn stenging. Selv om veien oppgraderes med asfalt og fortau, vil veibredden fortsatt være smal.

Barnehagen vil ha adkomst fra Idrettsveien for varelevering og HC. Nye boliger er planlagt på en slik måte at adkomst enten kan løses ved en felles innkjøring til garasjeanlegg eller enkeltvis avkjørsler. For området B1, som foreslås benyttes til leilighetsbygg, er det naturlig med en felles innkjøring fra nordvest. B2, eksisterende bolig, vil kunne opprettholde dagens adkomst og parkering. For område B3, rekkehus og kjedede eneboliger, er det avsatt areal for felles garasje samtidig som det er lagt opp til at parkering

Trondheim kommune

alternativt kan løses i tilknytning til den enkelte bolig.

Ny trasé for gang- og sykkelveg fra Idrettsveien til skolen langs idrettsanleggene er foreslått plassert mellom boligene i felt B3, langs ny barnehagetomt og skogområde F2 og langs grensene for felt F1, der det blant annet kan bygges en ny kunstgressbane. Gang- og sykkelveien er på plankartet ført ut til Johan Tillers veg slik at det sikres en god gangadkomst gjennom hele anlegget. Gang- og sykkelveien vil bli en viktig skolevei. Turstier kan opparbeides innenfor idrettsområdet. Illustrasjonsskissen viser hvordan dette kan gjøres.

Rekkefølgebestemmelser sikrer, med unntak av turstier, gjennomføring av veiltakene.

Parkering

Parkering for idrettsanlegg og barnehage er planlagt nord for flerbrukshallen. Det avsatte området vil gi mulighet til å opparbeide ca. 105 parkeringsplasser, inklusive hente- og bringeareal.

Atkomst til flerbrukshallen for varetransport og renovasjon forutsettes ivaretatt innenfor parkeringsarealet. Dette innebærer at parkeringsplassen må utformes med en sentral adkomstvei tilpasset lastebil. Endelig utforming av parkeringsområdet vil inngå i en samlet plan for opparbeiding av området. Det er i bestemmelsene forutsatt at parkeringsarealet skal oppdeles i felt med grøntrabatter.

Parkeringsbehovet er vurdert med grunnlag i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt, erfaringstall fra andre idrettsanlegg i Trondheim samt erfaringstall for parkering ved nye barnehager i Trondheim. Det opplyses om at parkeringsplassene er dimensjonert ut fra en normalsituasjon.

Boliger

Småhusbebyggelse er foreslått ved tre byggeområder langs Idrettsveien. For alle områdene er det åpnet for en utnyttelsesgrad med BYA 30 %. Det er for området lagt opp til en tillat takhøyde på inntil ni meter over gjennomsnittlig terreng. Dette innebærer boliger i to til tre etasjer avhengig av bygningstype, tak og terrengforhold. Byggegrensen er for boligene plassert med en avstand fra henholdsvis idrettsanlegg og barnehagetomt på ti meter. Dette for å unngå konflikter mellom bolig og institusjon /idrett og for å ivareta gode utearealer i sør. Det er stilt rekkefølgekrav om oppføring av en trekke mellom boligområde og idrettsanlegget.

Avhengig av størrelse på bygg og boligtype kan det oppføres inntil 18 nye boligheter i området.

Byggeområde B1:

Innenfor området foreslås oppført et flerleilighetsbygg med inntil åtte boenheter. Bygget skal i hovedsak oppføres i to etasjer. I bestemmelsene er det åpnet for at inntil 40 % av byggets grunnflate kan oppføres i tre etasjer. På grunn av at tomte skråner mot vest, mener rådmannen at bygget kan tilpasses både landskap om omkringliggende bebyggelse på en god måte selv om volum blir større enn omkringliggende bebyggelse. Deler av taket tenkes oppført med flat konstruksjon. Maksimal høyde er derfor oppført i både gesims- og mønehøyde. Et forholdsvis stort terrengfall på tomte gjør at det ligger godt til rette for en parkeringskjeller med innkjøring fra bolig-gaten i nordvest. Bebyggelsen er ikke prosjektert. I bestemmelsene er det derfor kun stilt krav om at løsninger med parkeringskjeller skal etterstrebes.

Sol og skyggediagram presentert i orienteringsvedlegg 4, viser at bygget vil kunne skape skyggevirksomhet på to boligeiendommer lokalisert på motsatt side av Idrettsveien. Skyggevirksomheten vil kun berøre de deler av boligeiendommene som vender mot Idrettsveien og ikke de mer private uteoppholdsarealene i sørvest.

Trondheim kommune

Rådmannen har innarbeidet en bestemmelse som sikrer at det ved plassering og utforming av bygg skal vurderes løsninger som begrenser skyggevirking for tilgrensende naboer.

Byggeområde B2:

Eksisterende bolighus med garasje ligger innenfor dette området. Planen åpner for at bygningsmassen kan utvides noe i fremtiden dersom det er et ønske om dette. Gesims- og mønehøyder er tilpasset bebyggelsen.

Byggeområde B3:

Området foreslås benyttet til rekkehus og eller eneboliger i kjede. Øst i området er det åpnet for oppføring av en fellesgarasje. Byggegrensene fra garasje til formålsområde for barnehage er begrenset til fire meter. Bebyggelsen skal oppføres med saltak og vil kunne tilpasses omkringliggende bebyggelse på en god måte.

Felles lekeplass og tilfredsstillende uteoppholdsareal forutsettes løst innenfor de enkelte boligområdene. På illustrasjonsskissen er det vist areal for et felles uteareal på 100 m² innenfor felt B1 og en felles lekeplass med minimum størrelse 50 m² innenfor felt B3. Kravet til felles lekeareal er noe mindre enn det som vanligvis fremmes for slike boligområder. Dette fordi det ikke kreves avsatt egne fellesarealer tilpasset større barn. I dette planområdet er hensyntaken til idrettsanlegg og barnehage vektlagt ved at det er prioritert en bebyggelse der det er stor avstand fra byggegrense til idrettsanlegg og barnehage. Dette for å unngå konflikt mellom ulik type arealbruk. Alle boligene vil få tilfredsstillende uteareal på egen tomt. Det er trafiksikker gangadkomst til både nærmiljøanlegg og barnehagens uteområde, som vil være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstidene. Rådmannen mener at det ikke er nødvendig å opprette en større felles lekeplass i dette området.

Nye boliger langs Idrettsveien gir en enhetlig avgrensning av idrettsareal og institusjonsområde mot boligbebyggelsen i nord. Volum og høyder tilsvarer nærliggende bebyggelse.

Forslaget forutsetter makeskifte mellom privat og kommunal grunn for å gi hensiktsmessige byggeområder.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp kan knyttes til det eksisterende ledningsnett i området.

Energi

Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Gjennomføring

Boliger, ny barnehage, ny flerbrukshall og tilbygg til skole kan oppføres uavhengig av hverandre. På grunn av flere rekkefølgekrav knyttet til boliger, er det fordelaktig at bebyggelsen i det enkelte boligfeltet oppføres samlet. Eiendomsforhold må klargjøres før det kan iverksettes bygging av boliger. Det må trolig gjennomføres et makeskifte med privat grunneier.

Rekkefølgekrav sikrer oppføring av teknisk infrastruktur, veianlegg, beplantning og flytting av nærmiljøanlegg. Turvei fra Idrettsveien til Breidablick skole får ny trasé forbi barnehage. Turveien er forlenget ut til Johan Tillers vei. Dette for å skape en trafiksikker, sammenhengende gangakse gjennom området.

Før tilbygg på skole kan oppføres, må en støyskjerm mot Industriveien være etablert. Støysonekart presentert i orienteringsvedlegg 6 viser at en støyskjerm med høyde på 2,5 meter må oppføres langs den delen av skolegården som vender mot Industriveien.

Trondheim kommune

Bygging av flerbrukshallen er avhengig av at Heimdal samfunnshus, eller deler av dette, rives og at finansiering av tiltakene er avklart. Det må fremmes en egen sak om finansiering for formannskapet. Under byggeperiode for ny flerbrukshall, kan kroppsøvingslokaler for skolen med stor sannsynlighet løses ved at eksisterende gymsal driftes inntil den nye flerbrukshallen er ferdigstilt. Dette forutsetter en etappevis riving av samfunnshuset der gymsalen, som en fløy på nordenden av bygget, rives til slutt. Hvis dette, mot formodning ikke skulle la seg gjøre, må kroppsøvingslokaler for skolen løses midlertidig ved leie av andre gymsaler eller haller, slik det er gjort ved andre skolerehabiliteringer.

Ny barnehage skal erstatte midlertidig barnehagelokaler for Sagmoen barnehage, i dag lokalisert øst for Vestre Rosten.

Konsekvenser av nytt reguleringsplanforslag

Konsekvenser av endret planforslag utlagt til offentlig ettersyn sommeren 2008 og foreliggende reviderte forslag

Reguleringsplanen er endret etter offentlig ettersyn for å legge til rette for en sammenhengende boligrekke langs Idrettsveien. Konsekvensene av dette er at areal for ny barnehage er flyttet. Samtidig er friområde F2, park og nærmiljøanlegg redusert til dagens størrelse. Ved forslag utlagt til offentlig ettersyn sommeren 2008, ble det foreslått å utvide skogområde for å sikre et mer robust friområde med større slitastoleranse i forhold til økt bruk.

Felles adkomstvei er vist på plankartet. Veiens trasé er endret i forhold til skisse vist i illustrasjonsskisse framlagt ved tidligere nevnte offentlig ettersyn. Endringene innebærer at veien ikke går inn i friområde F2, som tidligere, og at veien er trukket vekt fra skråningen for å begrense terrenginngrep.

Konsekvenser for idrett og kultur

Oppgradering av utendørs idrettsanlegg vil muliggjøre et høyere aktivitetsnivå i området enn i dag. Ny 11-bane vil kunne benyttes som konkurransearena for breddeidrett og treningsarena for toppidrett. Ny flerbrukshall er viktig for at innendørs idrett og kulturaktiviteter kan opprettholdes.

Stenging av Heimdal samfunnshus har ført til en prekær mangel på lokaler for mange fritidsaktiviteter. Det er i dag et stort behov for nye lokaler til kroppsøving og musikkundervisning for skolen samtidig som idrettslag, korps og andre frivillige organisasjoner har behov for lokaler til trening og andre fritidsaktiviteter. Flytting av HIF's klubbhus fra Per Halvorsens veg til idrettsanlegget er svært positivt for idrettsmiljøet.

Opprusting av idrettsområdet vil ha positive konsekvenser for området som et samlet grøntanlegg. Området fremstår i dag som rotete og tilfeldig opparbeidet da store arealer er avviklet i forhold til drift og er under forfall. Et større felles parkeringsanlegg vil gjøre dagens parkering inne på idrettsområdet unødvendig.

Sikring av areal til ivaretagelse av nærmiljøanlegg mellom skole og idrettshall, bidrar til å ivareta muligheter for allsidig fysisk aktivitet innenfor idrettsanlegget også i fremtida. For å opprettholde en god visuell kontakt og tilgjengelighet mellom skole og barnehage, anses det også som betydningsfullt å avsette et idrettsanlegg der inngjerding og andre større fysiske stengsler skal begrenses. Sammen med torgarealet foran hallen og friområde park mellom barnehagetomt, parkering og Vestre Rosten, vil ivaretagelse av dette arealet for nærmiljøanlegg bidra til at idrettsanlegget er godt tilpasset bruksbehovet for flere generasjoner samtidig

Trondheim kommune

som anlegget kan brukes av både idrett, skole og nærmiljøet.

Skjermvegetasjon mellom nytt baneanlegg og nye boliger i Idrettsveien kombinert med stor avstand til byggegrensen, vil bidra til å redusere potensielle konflikter mellom aktivitet på idrettsanlegget og boliger. Oppføring av nye boliger i nærheten av idrettsanlegget er dermed ikke vurdert å gi negativ virkning i forhold til driften av idrettsanlegget.

Konsekvenser for barn og unge

Nye gang- og sykkelveger samt nytt gangfelt over Vestre Rosten vil gi vesentlig bedre trafikksikkerhet på skole- og fritidsveg enn i dag.

Bygging av et nytt musikkrom ved skolen vil redusere størrelsen på skolens utearealer noe og utløser behov for mindre kompenserende tiltak i skolegård. Ny støyskjerm vil bedre miljøet i skolegården betraktelig.

Ny plassering av BMX-bane vil gi banen en mer sentral beliggenhet i forhold til idrettsområdet og barn og unge bosatt sør for planområdet. Egne områder med nærmiljøanlegg innenfor idrettsområdet sikrer muligheter til uformell aktivitet for alle generasjoner og er viktig for å sikre gode vilkår for samdrift mellom skole, idrett og nærliggende lokalsamfunn. I bestemmelsene er det stilt vilkår om at skole og idrettslag skal være høringsparter på opparbeidelsesplan for friområder og idrettsområder. Barn og unge vil dermed få mulighet til uttalelse også i detaljfasen av prosjektet.

Uteareal ved barnehagen vil være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Konsekvenser for natur, miljø og landskap

Trekk langs Johan Tillers veg skal plantes som en del av opprustingen av hele idrettsanlegget. Parkeringsplass for idrettsanlegg og barnehage skal oppdeles med trær. Dette gjør at nytt parkeringsanlegg vil virke mindre framtrædende enn dagens anlegg.

Eksisterende trær ved friområde park, F2, vil med tiltaket få en større slitasje ved at det skal tilrettelegges for en ny barnehage med fem avdelinger. Området blir samtidig beskåret i lengden, ved at det skal anlegges en ny gang- og sykkelvei fra Idrettsveien til skole samtidig som en brøyttbar gangpassasje fra parkeringsplass til barnehage skal opprettholdes. Skogområdets viktigste funksjon i fremtiden blir sannsynligvis som et landskapselement der skogområdet danner en markant overgang mellom område for idrettsanlegget, parkering og barnehage. I dag brukes skogområde som utfartsområde for skole- og barnehage.

Ny flerbrukshall er en markant bygning med forholdsvis stor høyde. På grunn av store terrengforskjeller innenfor idrettsområdet og store høydeforskjeller mot Vestre Rosten, er de landskapsmessige konsekvensene av bygningen vurdert som små. I bestemmelsene er det stilt vilkår om at hallen skal ha aktive flater mot idrettsanlegget. Dette kan gjøres ved vinduer eller ved at det etableres idrettsanlegg på utsiden, eksempelvis klatrevegg.

Nye boliger langs Idrettsveien skal legges på areal som i dag er grøntområder med løvskog. Disse grøntområdene er ikke vurdert å ha lokal betydning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune

En gjennomføring av planforslaget innebærer følgende oppgaver og utgifter for kommunen:

- Riving av Heimdal samfunnshus
- Bygging av ny idrettshall
- Bygging av ny barnehage
- Bygging av tilbygg til skole
- Opparbeiding av veianlegg og beplantning
- Opprusting og omlegging av idrettsanlegg
- Oppføring av støyskjerm

Det må inngås utbyggingsavtaler og avtaler om drift og vedlikehold mellom de ulike brukerne av bygg og anlegg. Makeskifte må gjennomføres. Det kan forventes at gjennomføring og finansiering belyses i en egen sak.

Rådmannens vurdering

Forholdet til kommunens overordnede mål og tidligere vedtak

Forslag til reguleringsplan er i tråd overordnede mål og tidligere vedtak.

Planområdet er redusert i forhold til skisser framlagt i bygningsrådet i august 2007. Kommunens areal mellom Vestre Rosten – Anders Haarstads veg og Jarveien er tatt ut av reguleringsplanen. Årsaken til dette er ønske om en rask framdrift for regulering av skole- og idrettsområdet på Breidablikk. Det pågår en egen reguleringsplanprosess for det kommunale området som nå er tatt ut av planen for Breidablikk. Området skal utvikles til et boligområde med småhusbebyggelse.

Forholdet til rikspolitiske retningslinjer

Planen ivaretar etter kommunens skjønn krav om erstatningsareal etter rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Fylkesmannen mener at nye boliger innenfor felt B3 med tilhørende plassering av ny barnehagetomt inn mot friområdet F2 gir en dårligere situasjon for barn og unge enn i dag og bør endres. Kommunen har i saksfremlegget argumentert for at krav om erstatningsareal er løst ved ulike tiltak som alle er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Nytt musikkrom skal plasseres på deler av skolegården som i dag er brukt til aking og annen fysisk aktivitet. Dette gjør at det må gjennomføres kompenserende tiltak ved andre deler av skolegården. I bestemmelsene er det satt vilkår om at skolen skal involveres i arbeidet med detaljplan for å sikre at barn og unges interesser blir ivaretatt både innenfor skolegården og i resterende planområde.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Varsling av planarbeidet og planprosessen er gjennomført i tråd med plan- og bygningslovens krav.

Prosjektgruppen for planarbeidet har drøftet idrettens og skolens interesser innen området og innspill er forsøkt innpasset. Fra Heimdal idrettsforening er det fremmet ønske om en bedre arealutnyttelse for området, ved at det avsettes areal for flere boliger. I foreliggende planforslag er dette gjennomført.

Trondheim kommune

Detaljutforming av idrettsanlegget må bestemmes i et eget prosjekt knyttet til prosjektering av idrettshall og eller ny kunstgressbane.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Byplankontoret finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 17.02.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: plankart, 1:1000, datert 15. 05. 08

Saksvedlegg 2: planbestemmelser, datert 06. 02. 09

Orienteringsvedlegg 1: oversiktskart 1:2 000

Orienteringsvedlegg 2: illustrasjonsplan, datert 15. 02. 08

Orienteringsvedlegg 3: illustrasjonsplan første offentlig ettersyn

Orienteringsvedlegg 4: sol- og skyggediagram

Orienteringsvedlegg 5: barnetråkkregistrering

Orienteringsvedlegg 6: støysonekart