

Saksframlegg

Detaljregulering av Bratsbergvegen 18 og Klæbuveien 198 m.fl., (Nidarvoll), r20180026, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/81-4

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bratsbergvegen 18 og Klæbuveien 198 m. fl., (Nidarvoll), som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS senest datert 27.11.2019, med bestemmelser senest datert 18.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.2.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim eiendom – utbygging.



Planområdet vist med rødt sirkel på oversiktskartet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planens hensikt

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av ny Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole med flerbrukshall og nytt rehabiliteringssenter. Fredlybekken reguleres i en åpen løsning i grønnstrukturen. Hovedledning for spillvann etableres gjennom planområdet. Gymnastikkbygget og Gulskolen med antikvarisk verdi bevares. Sambruk av arealer er et viktig grep.

Trondheim kommune

Planens hovedutfordringer

Hensynet til forhold i grunnen (avfallsdeponiet, våpendeponiet, trase for Fredlybekken) og støysituasjonen i området har vært førende for planens utforming.

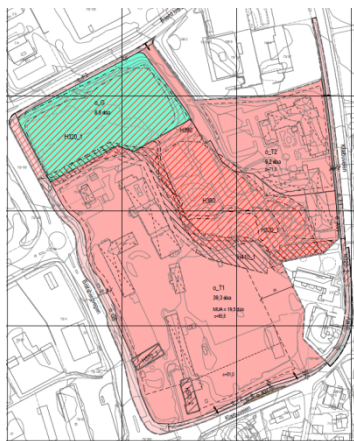
Tidligere vedtak og planpremisser

For tidligere vedtak og planpremisser vises det til planbeskrivelsen side 3. Det vises også til pågående planarbeid for Fredlybekken.

Beskrivelse av planområdet

Området brukes til skoletomt (Nidarvoll barneskole) og helsehus i dag. Det er et lite opparbeidet friområde/grønnstruktur nord i planområdet. Området har en sentral beliggenhet på Nidarvoll, med flere miljøfaglige utfordringer: Fredlydalen avfallsdeponi, støy fra Bratsbergvegen og Omkjøringsvegen og mulig våpendeponi innenfor planområdet. Det er også antikvarisk bebyggelse innenfor planområdet: Gulsolen fra 1904 og Gymnastikkbygget fra 1956. Hovedløp for VA går gjennom planområdet. For en detaljert beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planen



Formål som reguleres

Bebyggelse og anlegg: Tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Fortau, Gang- og sykkelveg, Sykkelanlegg- sykkelveg, Annen veggrunn- teknisk anlegg og Kollektivholdeplass- refuge buss

Grønnstruktur: Grønnstruktur

Hensynssoner: Faresone flomfare, Mulig våpendeponi og Annen fare-avfallsfylling

Infrastruktursone: Krav vedr. infrastruktur- spillvann

Sone med særlig angitte hensyn: Bevaring kulturmiljø- Gulsolen og Gymnastikkbygget

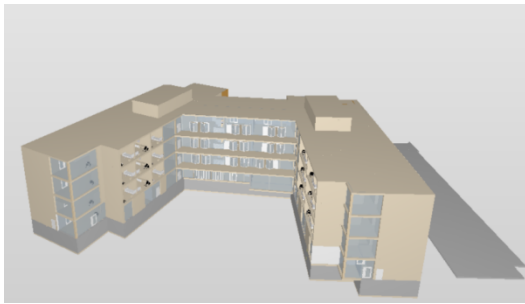
Total utnyttelse innenfor planområdet skal ikke overstige BYA 13.700 m². For endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring vises det til planbeskrivelsen side 10.

Planlagt bebyggelse



Planforslaget åpner opp for bygging av ny Nidarvoll barneskole og ny Sunnland ungdomsskole. Skoleanlegg åpner opp for ca 700 elever på barneskolenivå og ca 600 elever på ungdomsskolenivå, totalt 1300 elever og ca 163 ansatte.

Innenfor skoleområdet er maks kotehøyde satt til c+65,5 med en nedjustert høyde mot sør mot Klæbuveien på kote c+51,0 grunnet hensynet til naboene. Per dags dato foreligger det ikke noen konkrete byggeprosjekter for skolene.



Rehabiliteringssenteret foreslås plassert noe lenger vest på tomten der Nidarvoll helsehus er i dag. Senteret får egen adkomst, og utearealer kan skjermes fra skolegårdene, samtidig som utsyn mot skolegården opprettholdes. Senteret planlegges for ca 95 korttidsplasser samt base for hjemmehjelpstjeneste, og det stipuleres totalt 300 ansatte. Maks kotehøyde for Rehabiliteringssenteret er satt til c+71,0

For rehabiliteringssenteret har prosjekteringsfasen startet. Både bygg og uteområder vil tilfredsstille krav til universell utforming. Planen tar inn at både Gulskolen og Gymnastikkbygget skal bevares, mens skolebygget fra 1956 i verneklasse C foreslås revet.

Uteoppholdsarealer for skolene og rehabiliteringssenteret

Første byggetrinn (950-1000 elever) sikrer et minste uteoppholdsareal på ca 20 m² pr elev på egen tomt. Dette inkluderer uterom på tak. Ved full utbygging (inntil 1300 elever) sikres ca 15 m² pr elev på egen tomt, inkludert uterom på tak. I tillegg vil ca 3000 m² støy-skjermet grønnstruktur bli opparbeidet og tilgjengelig som en konsekvens av byggetrinn to. Dette gir tilgjengelig uterom innenfor planområdet på ca 20 m²/elev. Reguleringsplanen sikrer minste uteoppholdsareal (MUA) på 19,5 daa på egen tomt (o_T1). Åpent overdekket areal og areal på tak kan inngå i dette. For rehabiliteringssenteret skal det opparbeides minst 1,5 daa eget uteoppholdsareal.

Adkomst, parkering, varelevering og renovasjon for skolene og rehabiliteringssenteret

Hente- og bringesonen for skoleområdet separeres med inn- og utkjøring fra Klæbuveien.

Varelevering og renovasjon vil skje fra nord via Baard Iversens veg.

Rehabiliteringssenteret får atkomst for vareleveranser fra Baard Iversens veg sammen med tjenestebiler knyttet til hjemmehjelpstjenesten, og egen adkomst for besøkende fra Klæbuveien.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget tilknyttes offentlig VA og kan tilkobles fjernvarme.

Trafikkforhold og tilgjengeligheten for barn og unge

Det er lagt vekt på god lesbarhet i trafikksituasjonen og trafikale løsninger som muliggjør ulike bygningsutforming. Fra rundkjøringen i Bratsbergvegen til Stubbanvegen reguleres 2,5 m bredt fortau og 3 m bred sykkelveg. Fra Stubbanvegen og videre nordover reguleres med 3,5 m bredt fortau. På sørsiden av Baard Iversens veg reguleres 3,5 m bredt gjennomgående fortau.

Miljøforhold

Støyforhold og Støvforhold

Skolebygningene legges som skjerm mot rød støysonen fra Bratsbergvegen. For nærmere begrunnelse vises det til planbeskrivelsen side 14.

Rehabiliteringssenteret kan etableres med fasader i gul støysonen. For nærmere begrunnelse vises det til planbeskrivelsen side 15.

Beregningene viser at nivå for nitrogendioksid NO₂ ligger under grenseverdiene. For å ta høyde for evt. økte nivåer med svevestøv i fremtiden, vises det til reguleringsbestemmelse § 3.5

Avfallsdeponiet

Avfallsholdige masser leveres til eksternt mottak. Dekkmasser og øvrige forurensede fyllmasser i tilstandsklasse 2 og 3, vurderes gjenbruk i prosjektet

Trondheim kommune

Ny bebyggelse bygges utenfor deponiet. For nødvendig oppfølging og tiltak mot gassmigrasjon fra avfallsdeponiet vises det til bestemmelser §§ 3.1, 3.1.1 og 8.10. Det vises også til kapitlet under om "Vurderinger og virkninger" av planforslaget.

Vurdering og konsekvenser

Byutviklingen

En samlokalisering av skolene i området vurderes å bidra positivt til å utvikle Nidarvoll og Sluppenområdet i ønsket retning. Skolene og idrettshallen vil kunne fungere som offentlige møteplasser etter skoletid og styrke lokalutviklingen. Området får tydeligere struktur og høyere utnyttelse ved opprydding i kjøremønster, avkjørsler og redusert areal til parkering som frigjør areal for bebyggelse. Planforslaget viderefører deler av Nidarvolls historie ved at Gulskolen verneklasse B og Gymnastikkbygget verneklasse C foreslås bevart.

Bakgrunnen for at området på Nidarvoll er valgt

Valget av "ny" skoletomt for både Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole samt idrettshall og rehabiliteringssenter, baserer seg på en lang prosess og flere førende politiske vedtak i forkant av reguleringsplanen. Det vises til planbeskrivelsen side 3. Eiendommen har sine utfordringer som skoletomt; Kommunaldirektøren mener at planforslaget løser utfordringene på en tilfredsstillende måte. Planforslaget må sees i sammenheng med planlagt utvikling på Sluppen. Området vest for Nidarvoll vil få mer sentrumspreget med kommunedelplan for Sluppen. Planlagt bebyggelse: skoleanlegget med idrettsflater og andre lokaler vil bidra til å styrke Nidarvoll som et lokalt sentrum og viktig møteplass for beboerne i et område som har direkte tilknytning til omstigningspunkt for kollektivtrafikk i Bratsbergvegen, og i gang og -sykkelavstand til knutepunkt for Metrobuss i Sluppen.

Miljøforhold

Begrunnelse for avvik fra bestemmelsen om støy i KPA § 21.3

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, åpner for oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støyzone i avviksområder. T-1442 anbefaler at disse områdene skal være avklart og definert på nivået for kommuneplanen. Planområdet på Nidarvoll er ikke definert innenfor et avviksområde i gjeldende KPA.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 § 21.3:

"... kan det likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder langs kollektivtrase med støy nivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade..."

Hovedformålet med å plassere skoleanlegget i rød støyzone ut mot Bratsbergvegen er å få mest mulig støyskjermet uterom. Dersom skolebygget trekkes lenger bort fra Bratsbergvegen (inn på tomten) slik at fasaden blir liggende i gul støyzone, vil man få et areal på 6-7 daa mellom veien og bebyggelsen som allikevel ikke kan brukes til uterom grunnet for høye støyverdier.

Utgangspunktet er da en støyskjerm som må være minst 4 m høy.

En høy støyskjerm er i seg selv uheldig av flere årsaker. Støyskjermen vil reflektere støy slik at nabotomtene blir mer støyutsatt. Kommunens planer for Sluppen legger rammer for at Nidarvoll skal utvikles som et lokalt sentrum. God visuell kontakt mellom skolebygget og øvrig bebyggelse i området styrker dette. Det er også vurdert å plassere skolens kjøreadkomst og parkeringsplasser på denne delen av tomten. På grunn av trafikkmønsteret med rundkjøring og bussholdeplasser vurderes det som trafiksikkerhetsmessig uheldig.

Støyberegning viser at lydklasse B, dvs. $L_{p,A,T} \leq 27$ dB, kan tilfredsstilles inne i undervisningsrom som vender ut mot Bratsbergvegen. Med anbefalt alternativ i kommunedelplanen for Sluppen, og

Trondheim kommune

de støykonsekvenser det vil gi, forventes det også at støyforholdene vil bedres forbi skoleanlegget i Bratsbergvegen på sikt.

Vurderinger vedrørende avfallsdeponiet og utfordringer med gassmigrasjon

Risikoen for at metangassproduksjonen skal øke i framtiden, vurderes som svært liten. Det er heller ikke påvist nivå av metan som er så høye at det er fare for brann og eksplosjon på områder som skal bebygges, jf. *Notat tilleggsredegjørelse - deponigass, datert 3.10.2019, Multiconsult, vedlegg nr 5*

Gass som trenger inn i små lukkede rom kan i teorien oppnå konsentrasjoner som utgjøre brann- og eksplosjonsfare. Oppføring av nye bygninger i randsonen til deponiet skal gjøres med tiltak som hindrer gass fra å trenge inn i bygningene. Dette er forebyggende tiltak som er både rimeligere og sikrere enn tiltak i etterkant av bygging. Behovet for slike tiltak gjelder for hele planområdet, siden deponigassene kan migrere sideveis ut fra deponiet og tiltak på området kan endre på spredningsretningen. Tiltakene skal omfatte både tetting mot grunnen (plastmembraner) og grunnventilering (lufting av undergrunnen), samt tiltak på infrastruktur, jf. *Notat tilleggsredegjørelse - deponigass, datert 3.10.2019 (Multiconsult), kap 7*. Dette notatet gjøres juridisk bindende i bestemmelsene slik at anbefalte tiltak i notatet følges opp i byggearbeidene.

For vurderinger knyttet til folkehelseperspektivet og gassmigrasjon vises det til planbeskrivelsen side 17.

Barn og unge, rekreasjon og folkehelse

Begrunnelse for avvik fra uteromsnormen for skoleanlegget

Det legges til grunn at skoleanlegget etableres med mindre uterom pr. eleven enn anbefalt på bakgrunn av begrunnelse gitt i temaet "Uteoppholdsarealer for skolene og rehabiliteringssenteret" under beskrivelse av planforslaget side 12. Det etableres et stort støyskjermet solfylt uterom som legger til rette for sambruk. Regulert grønnstruktur innenfor planområdet og nærhet til offentlig grønnstruktur i nærområdet (Smidalen) er begge tilgjengelige og kan regnes som tilleggsareal til skolegården.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Transportbehov

Transportbehovet til og fra området vil bli større enn i dag, siden det etableres to skoler og idrettshall innenfor planområdet. Planforslaget vurderes likevel å bidra til at nullvekstmålet nås i tråd med bymiljøavtalen av 12.2.2016. Først og fremst med sin sentrale lokalisering på Nidarvoll som har et godt kollektivtilbud, og et godt gang- og sykkeltilbud som vil bli bedre med gjennomføringen av tiltak i strategien for hovednett for sykkel. Planforslaget legger opp til minimalt med arbeidsplassparkering for bil, samtidig som det blir god dekning for sykkelparkering. Det skal også gjøres trafiksikkerhetstiltak i de viktigste krysningspunktene til området.

Flom, skredfare og naturmangfold

Flomfare og skredfare vurderes redusert med åpen Fredlybekk gjennom planområdet ved at overvann ledes til bekken. Det planlegges en egen politisk sak som redegjør for klima og miljøambisjoner i utbyggingsprosjektet, herunder målsettinger for energi og klimafotavtrykk, samt direkte utslipp.

Planforslaget medfører at mye av den eksisterende vegetasjonen bygges ned, men at ny vegetasjon i grønnstrukturen opparbeides og at utearealer etableres. Fredlybekken vurderes å bidra til større biologisk mangfold.

Trondheim kommune

Avveininger

Kommunaldirektøren mener at det er viktig å se planforslaget i en større sammenheng der planforslaget ikke bare skal løse skolekapasiteten i skolekretsen, men også bidra til stedsutvikling med nye møteplasser og styrke områdets identitet.

Sambruk innenfor planområdet med effektiv arealutnyttelse, samtidig som det tas vare på antikvariske bygninger, gjør at planforslaget vil reflektere det historiske Nidarvoll og det nye Nidarvoll med moderne bygninger.

For å kunne sikre et stort felles uterom for sambruk mellom skolene, utfordrer planforslaget KPA sin bestemmelse om støy § 21.3 ved å åpne opp for å plassere skoleanlegget i rød støysone.

Medvirkning

Forslag til planprogram ble lagt ut til høring samtidig med kunngjøring av oppstart med frist for merknader den 3.1.2018. Planprogram ble vedtatt 6.2.2018 i bygningsrådet sak 19/18. Det er gjennomført særmøter med byantikvaren, Nidarvoll og Sunnland skoler, Statens vegvesen, barnas representant, kommuneoverlegen og Fylkesmannen i Trøndelag.

De viktigste temaene det kom innspill på da var: utfordringer med avfallsdeponiet, skolens tilleggsfunksjoner i nærområdet, bevaringsverdig bebyggelse, trafikksikre atkomster til området, sikkerhet mot flom og skredd, støy- og støvforhold, Fredlybekken og sikre uterom med kvalitet.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i sak 76/19 den 30.4.2019, og var tilgjengelig for innspill i perioden: 3.5.2019 - 15.6.2019. På bakgrunn av innsigelser fra Fylkesmannen i Trøndelag ble det avholdt særmøte med Fylkesmannen. Innsigelsene er imøtekommet og planforslaget kan egengodkjennes, iht Fylkesmannens brev datert 18.12.2019:

“Fylkesmannen vil berømme kommunen for en god planprosess og konkluderer med at de fremlagte tiltakene imøtekommer fylkesmannens innsigelser. Planen kan med dette egengodkjennes.”

Innspillenes hovedtema har vært mye av de samme temaene som ved kunngjøring av oppstart. Det vises til planbeskrivelsen for de konkrete innspillene og hvordan de er besvart og fulgt opp.

Alle innspill vurderes godt nok tatt hensyn til eller vurdert, til at planforslaget kan sluttbehandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for offentlig bebyggelse. Det er avsatt midler i gjeldende handlings- og økonomiplan (HØP) til Nidarvoll rehabiliteringssenter og Nidarvoll/ Sunnland skoler med en idrettsflate. Det utarbeides egne finansieringssaker for utbyggingsprosjektene.

Reguleringsplanen stiller krav til etablering av nødvendig infrastruktur knyttet til skoleprosjektet i form av blant annet rekkefølgekrav.

Rekkefølgekrav for første byggetrinn for skoleprosjektet (ca 1000 elever):

- Gang- og sykkeltiltak langs Klæbuveien: Utvidet fortau, sykkelveg på deler av strekningen (P50) 7 millioner kroner
- Støyskjerming av skolegård: Støyskerm langs Omkjøringsvegen og langs Bratsbergvegen (P50) 9.5 millioner kroner.

Trondheim kommune

Planforslaget legger til grunn at det må utføres trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter ved en del sentrale krysningspunkt til skoleområdet. Rekkefølgekrav for etablering/utbedring av krysningspunkt er stilt for:

- Bratsbergvegen rett nord for rundkjøring med Klæbuveien.
- Kryssing av Baard Iversens veg og for kryssing av Klæbuveien øst.

Kostnader med tiltak for disse to punktene er lagt inn i kostnadene med tiltak for gang- og sykkeltiltak langs Klæbuveien.

Rekkefølgekrav ved andre byggetrinn for skoleprosjektet (ca 1300 elever):

Frømrådet i nord (grønnstruktur på plankartet) er i dag lite attraktivt for uteopphold.

Planen legger til grunn at dette arealet brukes som tilleggsareal for elever siden andel uterom på egen skoletomt er mindre enn anbefalt. Frømrådet i nord må derfor påregnes opparbeidelse/bepantning der kostnader for dette må medtas i byggetrinn 2. Det er ikke avsatt midler i HØP for byggetrinn 2.

Nytt VA anlegg med overvannsløsning og ny spillvannsledning for bydelen gjennom Nidarvoll, er forutsatt løst gjennom kommunaltekniske VA midler. Det utarbeides en egen finansieringssak angående disse anleggene.

For rekkefølgekravene som stilles, vises det til planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 2.3.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 20.2.2020

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 4.1.2019, sist endret 31.1.2020

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 18.2.2020 med vedlegg

Vedlegg 4: Støyrappport støyskjerming; 10200379-01-RIA-RAP-001, datert 14.12.2018, Multiconsult (vedlegg bestemmelser)

Vedlegg 5: Notat deponigass; 10200379-RIGm-NOT-001, datert 3.10.2019, Multiconsult (vedlegg bestemmelser)

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan, datert 27.11.2019, Løvetanna Landskap AS

Vedlegg 7: Støyutredning; 10200379-01-RIA-NOT-001, sist endret 11.11.2019, Multiconsult

Vedlegg 8: Notat støy Nidarvoll, datert 23.1.2020, Rambøll (Rehabiliteringssenteret)

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved