

Saksframlegg

Detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478, m.fl., r20210011, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/47398 (119442/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478, m.fl. med konsekvensutredning, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll /Kvadrat arkitekter AS, datert 08.07.2022 senest endret 23.05.2023, i bestemmelser sist endret 30.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 30.05.2023.

Bygningsrådet vedtar samtidig å legge forslag om opphevelse av gjeldende reguleringsplan R0091, *Eberg Idrettsfelt, begrenset av Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Berg Østre, samt justering av Sigurd Jorsalfars veg*, vedtatt 30.06.1980, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-14.

Saken gjelder

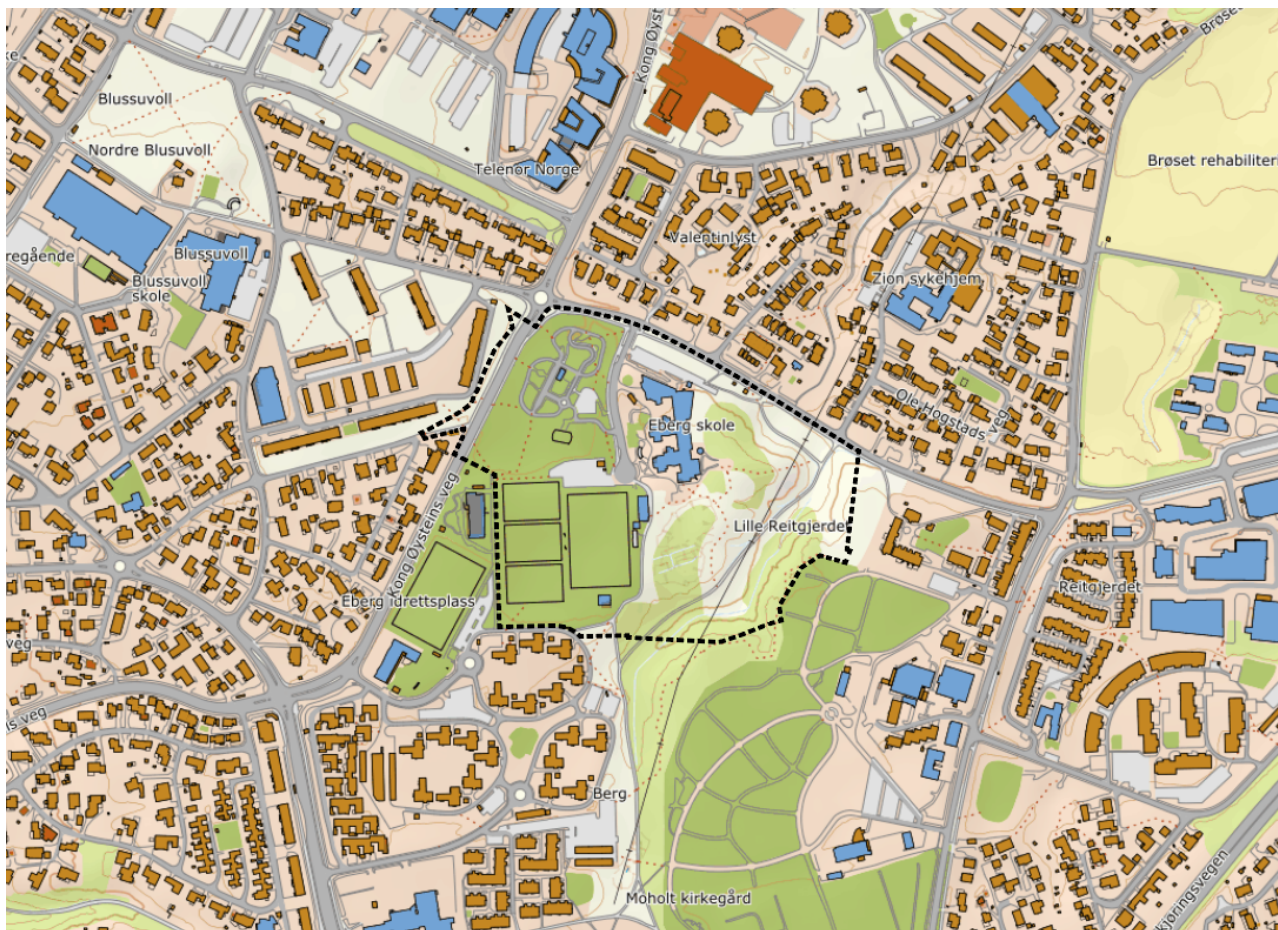
Forslag til detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 37 (Eberg skole og idrettspark), som er utarbeidet av Rambøll og Kvadrat arkitekter, på vegne av Trondheim kommune, Enhet for idrett og friluftsliv.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall, en fotballhall og utvidelse av Eberg skole, med skolegård, fra 300 elever til 700 elever. Det skal også tilrettelegges for egenorganisert aktivitet og opphold innen området, trafikksikre løsninger for gående, syklende og kollektivreisende, og sikring av grønnstrukturen i planområdet.

Utfordringer i planen

Området er under press grunnet mange interessegrupper og aktiviteter, samtidig som det er begrenset areal for utvikling av området. Utbygging i området medfører nedbygging av arealer som i dag er i bruk for egenorganisert aktivitet og opphold. Ny bebyggelse endrer steds karakteren, og gjennom planprosessen er det jobbet med å finne riktig plassering, fotavtrykk og høyde på ny bebyggelse. Ny idrettshall utløser behov for ny adkomst da dagens adkomst til idrettsarealene går gjennom skolens uteområde og ønskes avvirket.

Trondheim kommune



Oversiktskart

Planprogram og krav om konsekvensvurdering

I oppstartsmøtet ble det vurdert at planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 6, bokstav b, da planlagt utbygging var skissert å utgjøre totalt over 15 000 m² BRA, jf. vedlegg I, pkt. 24. I løpet av planprosessen er areal for bebyggelse redusert.

Planprogram for planarbeidet ble fastsatt av bygningsrådet 21.12.2021 i [sak 336/21](#).

Det er laget konsekvensutredning for følgende tema:

- Landskap og bebyggelse (omfatter tema arkitektonisk utforming og påvirkning på landskap/omgivelser)
- Friluftsliv (omfatter grønnstruktur og friområder)
- Naturmangfold

Øvrige tema fra planprogrammet er vurdert i egne dokumenter eller er redegjort for i planbeskrivelsen.

Oppheving av gjeldende reguleringsplan r0091

Som en del av planarbeidet foreslår kommunedirektøren å oppheve gjeldende reguleringsplan r0091, *Eberg Idrettsfelt, begrenset av Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Berg Østre, samt justering av Sigurd Jorsalfars veg*, vedtatt 30.06.1980.

Trondheim kommune

Denne reguleringsplanen avløses nesten i sin helhet av det nye planforslaget. Den delen som ikke omfattes av det nye planforslaget er regulert til offentlig friområde, men opparbeidet som del av Moholt kirkegård. Arealet er vist som eksisterende grav- og urnelund i kommuneplanens arealdel. Kirkelig fellesråd har gitt innspill om at de ikke ønsker at del av kirkegården tas inn ny reguleringsplan. Siden gjeldende reguleringsplan ikke er i tråd med dagens bruk, bør planen i stedet oppheves. Dette vurderes å ikke gi noen negative konsekvenser, men gi en ryddigere og korrekt plansituasjon, siden arealet allerede er ervervet og opparbeidet til kirkegård.



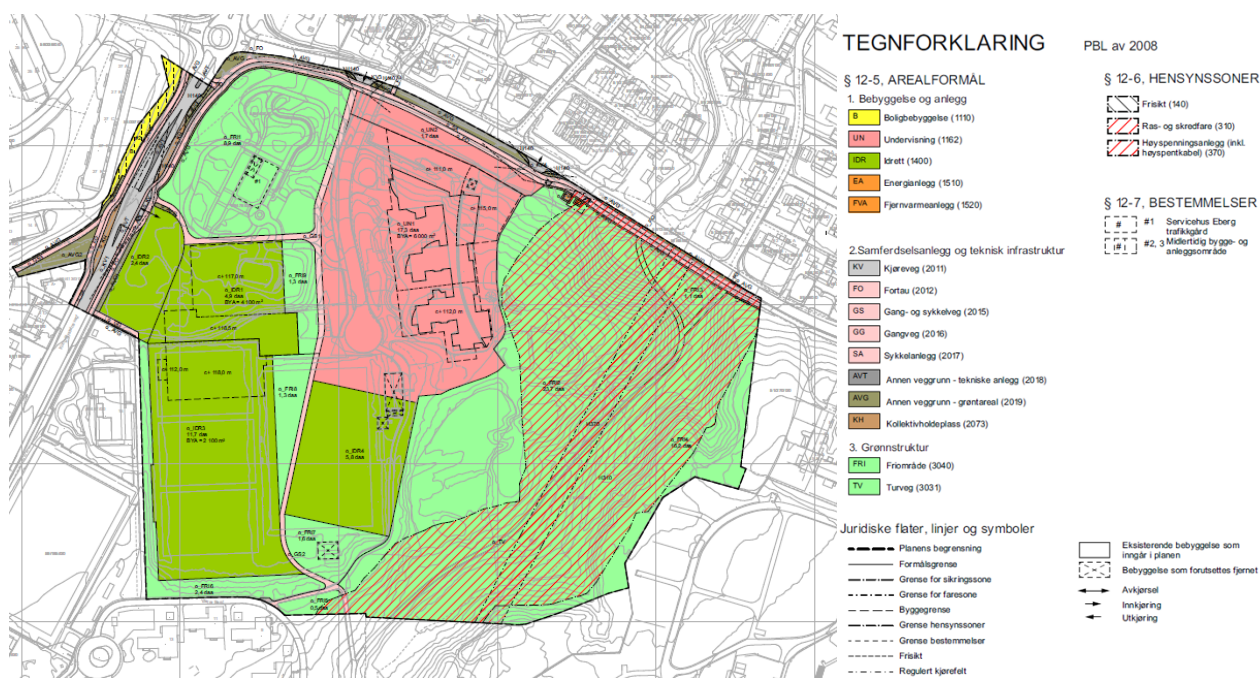
Dagens situasjon

Planområdet er på 112 daa, og ligger på Tyholt, ca. 2,5 km sørøst for Trondheim sentrum. Planområdet omfatter Eberg skole med utearealer, trafikkgården som brukes til trafikkopplæring på sykkel, Freidigs kunstgressbane og klubbhus, og flere treningsbaner som brukes av bedriftsidretten. Mellom banene og trafikkgården er det et friområde for egenorganiserte aktiviteter. Øst i området er det et større friområde i Bekkvoldalen med en mye brukt turveg, som forbinder Valentinlyst og Moholt, og gir videre forbindelse opp mot Estenstadmarka.

Dagens kjøreadkomst til skolen og idrettsanlegget går fra Sigurd Jorsalfars veg, forbi skolen og trafikkgården, og fram til en snuplass og et parkeringsareal ved idrettsanlegget. Det er en egen parkeringsplass for skolen nord for skolebygget.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er foreslått regulert til idrettsanlegg, undervisning, friområder og samferdselsanlegg.



Plankart.

Trondheim kommune

Et viktig grep i planen er å fjerne kjørevegen som går mellom skolen og trafikkgården for å gjøre de sentrale delene av området bilfritt. Adkomst til idrettsanlegget og ny parkeringsplass blir fra ny avkjørsel fra Kong Øysteins veg i vest. Adkomst til skolen blir fra Sigurd Jorsalfars veg langs en ny internveg nord for skolen. En ny gang- og sykkelveg er lagt gjennom området for å gi bedre tilgjengelighet for gående og syklende. Idrettsarealet for den organiserte idretten samles vest for gangvegen, og skolearealet samles øst for gangvegen. Trafikkgården og friområdet i Bekkvoldalen bevares, men med noen justeringer.

Ny bebyggelse

Eberg skole: Planforslaget legger til rette for utvidelse av Eberg skole fra dagens 400 elever til 700. Et tilbygg på tre og fire etasjer er foreslått lagt nord for eksisterende bygg, på dagens parkeringsplass. I tillegg sikrer planforslaget noe utvidelsesareal som forlengelse av eksisterende fløyer.

Idrettshall og fotballhall: Planforslaget legger til rette for utbygging av en idrettshall og en fotballhall, med en servicefløy som mellombygg. Idrettshallen er plassert i det naturlige terrengfallet nord for eksisterende kunstgressbaner. Fotballhallen er plassert på en av de eksisterende treningsbanene, på et høyere terrengnivå. Bebyggelsen skal ha hovedinnganger både fra en forplass mot Kong Øysteins veg i vest og mot øst.

Nytt servicebygg for trafikkgården: Planforslaget legger til rette for en utvidelse av servicebygget i trafikkgården. Det er behov for blant annet toaletter, undervisningsrom for 30 personer, sykkelverksted og lager. Det tillates et bygg på to etasjer med et maksimalt fotavtrykk på 200 m².



Eksisterende og ny situasjon, med full utbygging.

Virkninger

Planen vil forsterke Eberg idrettspark som et område for aktivitet og idrett. Det vil bli noe reduksjon i areal for egenorganisert aktivitet, men bestemmelsene stiller krav om kvalitet på de gjenværende arealene. Nye aktivitetsområder kan også legge enda bedre til rette for bruk av alle aldersgrupper. Det vil også bli økt areal til skolegård som følge av at intern kjøreveg legges ned.

Fjerning av dagens adkomstveg fram til idrettsbanene skaper mer trafiksikre løsninger knyttet til myke trafikanter, og lek/aktivitet kan foregå på tvers av arealer uten fare for trafikkfarlige situasjoner.

Nærområdet vil bli påvirket av økt bygningsmasse og byggehøyder som er høyere enn bygg i umiddelbar nærhet. I dag oppleves området som et åpent grønt areal, både i gaterommene og innad i planområdet. Tilbygg til skole og idrettshall vil gjøre at gateløp og indre rom vil føles mindre åpent og mindre grønt.

Trondheim kommune

Tilbygget på skolen vil gi noe skyggevirksomhet ettermiddagstid på eiendommene rett nord og nordøst for skolen ved vår-/høstjevndøgn. Ved sommersolverv vil skolen ikke gi skygge utenfor egen tomt. Idrettshallen vil gi skyggevirksomhet på den sørlige delen av trafikkgården på dagtid gjennom hele året, og på ettermiddagstid vil hallen kaste skygge på nytt friområde øst for hallen. Skolens uteområde påvirkes i liten grad av hallen.

Planen vil gi noe inngrep i dagens grønnstruktur i øst slik at den grønne korridoren blir noe innsnevret. Ellers vil grøntdraget i Bekkvollidalen være som i dag, med noen tiltak for å øke biologisk mangfold. Bestemmelsene sikrer parkmessig opparbeidelse i de øvrige friområdene.

Planforslaget tilfredsstiller ikke veiledende krav til parkering for skolen. Fordi det er arealknapphet prioriteres areal til uteområder for barn og unge høyere enn parkering. Erstatning for parkeringsplassene skjer gjennom et bedre kollektivtilbud med nye holdeplasser, bedre tilgjengelighet for myke trafikanter og flere sykkelparkeringsplasser.

Planområdet er noe utvidet i vest utover avgrensningen i oppstartsvarelet. Private eiendommer 59/337 og 59/413 blir berørt av planforslaget pga. ny plassering av busstopp, etablering av ny avkjøring til idrettshallen samt noe utvidelse av sykkelveg. Busstopp og utvidelse sykkelveg medfører at støyskjerm langs eiendom 59/413 må flyttes noe vest – og sørover inn på eiendommen. Det vil også bli behov for støttemur og bearbeiding av terreng i skråningen vest for holdeplassen.

Vurdering

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 vist som eksisterende grøntstruktur, eksisterende tjenesteyting og idrettsanlegg. Hovedtyngden av arealene som planlegges utbygget er avsatt til grønnstruktur og er dermed ikke i tråd med overordnet plan.

Kommunedirektøren mener at planforslaget viser et godt helhetlig plangrep som gir bedre trafiksikkerhet for brukerne av anlegget og god sammenheng mellom de ulike aktivitetsområdene. Spesielt positivt er det at dagens kjøreveg fram til idrettsanlegget fjernes, og at det med dette sikres at de sentrale delene av anlegget blir bilfrie. Med fjerning av kjørevegen får også Eberg skole et større uteareal.

Det er foreslått store utbyggingsvolum med etablering av både en idrettshall og en fotballhall, i tillegg til en mulig fremtidig utvidelse av Eberg skole. Utbyggingen vil føre til at areal til idretten økes på bekostning av areal som i dag er tilgjengelig for egenorganisert aktivitet. Det settes av nye arealer til egenorganisert aktivitet, slik at området kan tilby et mangfold av aktiviteter og være attraktiv for mange brukere.

Utbygging av området endrer steds karakteren. Flere alternative plasseringer av den nye bebyggelsen er utredet som del av planarbeidet. Plasseringen som er foreslått i planen er den som er vurdert å ha færrest negative konsekvenser av flere vurderte utbyggingsalternativer. Ny bebyggelse vil i liten grad gi negative konsekvenser i form av skygge, og det er foreslått bestemmelser som skal ivareta at den nye bebyggelsen gis god utforming og henvendelse mot omgivelsene.

Planforslaget legger til rette for å redusere behovet for bruk av bil til området og vil kunne bidra til nullvekstmålet for personbiltrafikk. Antall parkeringsplasser for bil reduseres i forhold til dagens

Trondheim kommune

situasjon, men kompenseres gjennom økt tilrettelegging for kollektiv, og for gående og syklende. Kollektivtilgjengeligheten bedres gjennom regulering av nye holdeplasser for buss nær idrettshallen. Holdeplass i nordgående retning finnes ikke i dag, men etableres i tråd med rekkefølgekrav i planen. Holdeplassen i sørgående retning flyttes og får ny utforming. Grepene i planen legger også godt til rette for gående og syklende, gjennom å fjerne eksisterende kjøreveg og etablere et nytt gang- og sykkelnett gjennom området. Det stilles også krav til en stor andel sykkelparkering internt i anlegget.

Det stilles mange rekkefølgekrav i planen, som skal sørge for å ivareta helhetsplanen, og som er knyttet til ulike etapper av gjennomføringen. Mange av kravene ligger til opparbeidelse av idrettshallen. Dette fordi strukturen i området må endres når det skal bygges ut. Rekkefølgekravene vurderes å være nødvendig for gjennomføring av planen, for å sikre tilfredsstillende forhold, både med tanke på trafiksikkerhet, arealbehov og tilgjengelighet, for alle brukerne av idrettsanlegget og for skolen.

Planoppstart, medvirkningsprosess og planprogram

Planoppstart og høring av planprogram ble kunngjort i Adresseavisen 24.02.2021 samtidig med varsling av berørte naboer og gjenboere, offentlige myndigheter, og andre. Det kom inn totalt 18 innspill, fra offentlige myndigheter, Eberg skole, FAU Eberg skole, Den norske kirke v/Kirkelig fellelsråd i Trondheim, Idrettsrådet i Trondheim, berørte naboer og andre private interessenter.

Innspill fra offentlige myndigheter omhandler universell utforming, tilgang for utrykningskjøretøy, støy og luftkvalitet, klima og miljø, forhold for myke trafikanter og kollektiv, trafikkforhold, konsekvenser for grøntområder, grunnforhold og teknisk infrastruktur. Eberg skole peker blant annet på at skolen har behov for større uteområder og undervisningsarealer samt trafiksikker adkomst. Idrettsrådet og NFF prioriterer i utgangspunktet ikke etablering av nye fotballhaller i Trondheim, men støtter det likevel her. Naboer og andre berørte spør hvordan deres eiendommer blir berørt, og peker på forhold som trafiksikkerhet, anleggsarbeid, biologisk mangfold og bevaring av grønnstruktur, og verdien av sykkelbanen. Se eget vedlegg for oppsummering av innspill med kommentarer.

Mange av innspillene gjelder planprogrammet. Disse er svart ut i saksmaterialet til fastsetting av planprogrammet og gjennom endringer av planprogrammet. Planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet 21.12.2021 i [sak 336/21](#).

Det har gjennom hele planprosessen vært løpende dialog og medvirkning med samrådspartnere og interessenter i tilknytning til planområdet. Det var planlagt et åpent informasjonsmøte med beboere i området innenfor planprogrammets høringsfrist. Av utenforliggende årsaker som delvis nedstengning av samfunnet pga. covid-19 er dette informasjonsmøtet planlagt lagt til høringsperioden for planforslaget.

Uttalelse fra Ungdommens bystyre

Ungdommens bystyre har gitt uttalelse til planforslaget i møte 07.11.2022 i [sak 28/22](#). De stiller seg positive til saken, og peker på at det er positivt at det skal tilrettelegges for uorganisert idrett, og at det bør tilrettelegges for vinteraktiviteter. Fordi det ikke er tilstrekkelig uteareal for skolen, må sportsanleggene kunne brukes av elevene på dagtid. Det er positivt at kjørevegen fram til Freidigbanen forsvinner og at kollektivtilbudet styrkes.

Trondheim kommune

Planlagt gjennomføring

Det er utfordrende å si nøyaktig når de ulike utbyggingstrinnene vil komme på Eberg, men det er noen tildelinger og prioriteringer som gir en pekepinn på tidsperspektivet:

- For Freidighallen: I vedtatt Handlings- og økonomiplan for 2022 - 2025 (Trondheim kommune) er det satt av inntil 19,5 millioner i investeringstilskudd til idrettshall i regi av SK Freidig i 2024. Det er en forutsetning for utbetaling av tilskuddet at igangsettingstillatelse for idrettshallen er mottatt. SK Freidig forventer oppstart av bygge- og anleggsarbeider seks til åtte måneder etter planvedtak.
- Eberg skole: Området er i vekst og det er en pågående diskusjon i skolebehovsplan om hvilke skoler som skal vokse. Det er derfor vanskelig å si noe om tidsperspektivet for en eventuell utbygging av Eberg skole, men bestillingen av en 700-skole på Eberg dekker fremtidig mulige behov.
- Utbygging av sykkelveg med fortau langs Sigurd Jorsalfars veg, som inngår i tilgrensende reguleringsplan, har planlagt byggeperiode 2024-2026.

Utbyggingen er foreslått i tre faser (se anleggsnotat for utdyping av fasene):

- Fase 1: Utbygging av idrettshall
- Fase 2: Utbygging av idrettspark
- Fase 3: Utbygging Eberg skole

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fylkeskommunen er eier av veggrunnen for Kong Øysteins veg. Et mindre areal vest for Kong Øysteins veg (0,4 daa) tilhører tilgrensende boliger, mens øvrige arealer som inngår i planen er eid av Trondheim kommune. Hele planområdet, unntatt nevnte boligareal, er regulert til offentlige formål. Nye tiltak innenfor området vil dermed ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rekkefølgekrav i bestemmelsene definerer hvilke tiltak i planen som utløses av utbygging av hhv. skole og idrettshall/treningshall, og som vil kunne ha økonomiske konsekvenser for kommunen:

Tiltak som forutsettes gjennomført i tilknytning til utbygging av idrettshall i felt o_IDR1:

- Opparbeidelse av Kong Øysteins veg med signalregulert overgang, venstresvingefelt, bussholdeplass, sykkelveg og fortau medfører kostnader som antas belastet Miljøpakken, Fylkeskommunen og Trondheim kommune. Kostnadsfordeling må avklares gjennom en utbyggingsavtale mellom nevnte parter.
- Etablering av nordre del av gang- og sykkelveg internt i idrettsparken.
- Fjerning av eksisterende intern kjøreveg med tilhørende opparbeidelse til skolegård/islagt flate.
- Etablering av ny adkomst og parkeringsområde for Eberg skole.
- Etablering av nytt VA-anlegg tilhørende utbygging av idrettshall/treningshall
- Etablering av åpne overvannshåndteringsanlegg.
- Ombygging av trafikkgårdens søndre del.
- Opparbeidelse av friarealer, nærmere definert i reguleringsbestemmelsene.

Tiltak som forutsettes gjennomført i tilknytning til utbygging av treningshall i felt o_IDR3:

- Planforslaget forutsetter at Bedriftsidretten, som i dag disponerer tre treningsbaner i vest, hvorav nordre treningsbane nedbygges med fotballhall, sikres andre treningsarenaer da Bedriftsidretten er avhengig av tre baneflater med innbyrdes nærhet.
- Etablering av skråstilt kunstgressbane
- Etablering av nordre del av gang- og sykkelveg internt i idrettsparken.

Trondheim kommune

Tiltak som forutsettes gjennomført i tilknytning til utbygging av Eberg skole i felt o_UN1:

- Opparbeidelse av sykkelveg og fortau langs Sigurd Jorsalfars veg: Inngår i Miljøpakken plan for Brøsetruta og antas dekket av Miljøpakken.
- Åpning av bekkeløp i Bekkvoldalen.

Vedlikeholdskostnader:

- Ved utbygging av området vil det bli behov for å oppgradere/fornye eksisterende infrastruktur. Økt bygningsmasse og økte tilrettelagte områder utendørs i form av idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og turveger, vil medføre økte utgifter til drift og vedlikehold.

Alle større framtidige investeringstiltak innenfor området vil bli fremlagt til politisk behandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 05.06.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:
 - Illustrasjonsplan datert 05.05.2023 i målestokk 1:1500/A3
- Vedlegg 4: Oppsummering av innspill med kommentarer
- Vedlegg 5: Konsekvensutredning landskap og bebyggelse
- Vedlegg 6: Konsekvensutredning naturmangfold
- Vedlegg 7: Konsekvensutredning friluftsliv

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 10: Støyrapport
- Vedlegg 11: Fagnotat luftkvalitet
- Vedlegg 12: VA-notat
- Vedlegg 13: VA-kart
- Vedlegg 14: Illustrasjonsprosjekt situasjon
- Vedlegg 15: Illustrasjonsprosjekt Eberg skole
- Vedlegg 16: Illustrasjonsprosjekt idrettshall og treningshall

Trondheim kommune

Vedlegg 17: Illustrasjonsprosjekt Eberg trafikkgård

Vedlegg 18: Anleggsnotat

- Illustrasjonsplan byggetrinn 1
- Illustrasjonsplan byggetrinn 2
- Illustrasjonsplan byggetrinn 3

Vedlegg 19: Trafikkanalyse

Vedlegg 20: Notat brannsikkerhet

Vedlegg 21: Notat med alternativsvurdering