

## Saksframlegg

---

KYSTAD ALLE 25, KYSTAD GÅRD

REGULERING AV BARNEHAGE

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/36315-60

---

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan for Kystad allé 25, Kystad gård, forslag til regulering for barnehage som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Panark AS senest datert 1.11.2010 med bestemmelser senest datert 1.11.2010

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## **Trondheim kommune**

### **... Sett inn saksutredningen under denne linja**

#### **Sammendrag**

Hensikten med planen er å legge til rette for bruk av Kystad gård til barnehage. Planen skal i tillegg sikre at anleggets verneverdi og områdets funksjon som rekreasjonsområde ivaretas.

Planforslaget ble ved delegasjon vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 4.3.2010. I forhold til KPA utvides arealet for vegformål for Kystad allé ca. 1,5 - 2,5 meter mot nord inn på område for grøntstruktur og Kystadvegen kvartalslekeplass. Planen er ellers i overensstemmelse med overordnede planer.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært knyttet til å ivareta bevaringshensyn, løse opparbeidelsen av fortau/gangveg langs Kystad allé på en måte som minst mulig griper inn i den eksisterende situasjonen for boligene på sørsiden og for Kystadvegen kvartalslekeplass, samt å sikre allétrærne og andre viktige trær.

Det har under planprosessen vært god dialog mellom forslagsstiller og antikvariske myndigheter.

De viktigste merknadene fra naboene har vært rettet mot størrelsen på barnehagen og til trafikkmengden som genereres, samt at noe av friområdet som går langs sørsiden av Kystad allé mot boligene skal benyttes som fortau til barnehagen. Det er nå tatt hensyn til kritikken mot dette, så veganlegget er flyttet mot nord, vekk fra dette området. Det har ført til at Kystadvegen lekeplass vil få beskåret sitt areal noe. Siden denne endringen ble gjort etter høring og offentlig ettersyn, har saken vært til ettersyn hos andelshaverne av lekeplassen.

Det er gjort beregninger av trafikkstøy fra Byåsveien om hvordan det påvirker kvaliteten på utearealene rundt Kystad gård. De viser at enkelte deler har støyverdier over det tillatte. Dette er det tatt hensyn til og utvendige lekeareal er lagt utenom disse områdene.

Rådmannen mener at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Verneinteresser så vel som friluftinteresser er vist ivarett på en god måte. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Rådmannen anbefaler planen vedtatt.

#### **Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Panark AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Bygg og Eiendomsservice AS. Planområdet omfatter gnr. 104 / bnr. 968 m.fl. (oversikt over alle eiendommer og eiere som inngår i planområdet sees i vedlegg 4)

Denne saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

#### **Tidligere vedtak og planpremisser**

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 4181/09 4.3.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

## **Trondheim kommune**

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det foreligger ikke en egen liste, men det anses at i forhold til karakteren av tiltaket er spørsmålet ivaretatt gjennom planens utredninger. Jmfr. Fylkesmannens uttalelse.

### Avvik fra overordnet plan

I forhold til KPA flyttes kjørebanelinjen for Kystad allé fra 1,5 – 2, 5 meter mot nord inn på område for grøntstruktur og Kystadvegen kvartalslekeplass. Planen er ellers i overensstemmelse med overordnede planer.

## **Planområdet, eksisterende forhold**

### Beliggenhet

Området ligger på Byåsen, ca 6 km vest for Trondheim sentrum.

### Landskap, natur, fjernvirkning

Kystad gård har en markert beliggenhet og er synlig fra store deler av Trondheim. Gårdsanlegget har stor betydning som et landemerke i Trondheims omgivelser.

### Rekreasjon og opphold

Området grenser opp mot Kystadhaugen som også er et viktig landskapselement og rekreasjonsområde. Gangvegforbindelse til nedenforliggende boligområder og øvrige områder i nærheten gjør at planområdet har en sentral beliggenhet i rekreasjonssammenheng.

### Bebyggelse

Dagens bebyggelse består kun av hovedbygningen med tilhørende arrangement for avfallshåndtering, samt et lite hagehus mot sørøst. Tunet foran inngangen benyttes i dag til parkering uten at dette er spesielt opparbeidet for formålet.

### Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet er i dag fra Oskar Braatens veg via regulert offentlig gangveg med dispensasjon for kjøring for tilhørende brukere.

Denne kjøreadkomsten er forbundet med en offentlig gangveg fram til nedenforliggende grøntområder og til bussholdeplass. Videre går den i undergang under Byåsveien og til grøntdrag som forbinder lavereliggende og mer sentrale områder med marka.

## **Innspill og merknader til planforslaget**

### **Innspill til planforslaget før første gangs behandling**

Fylkesmannen uttrykte at området ikke må privatiseres. Sør-Trøndelag fylke la vekt på at hovedbygningen må bevares i samarbeid med byantikvaren. Fra sameiet i Oskar Braatens vei sies det at den nye bygningen blir for stor og at det nye fortauet må plasseres på nordsida av Kystad alle. Ellers gis det uttrykk for at trafikkøkningen ikke er utredet godt nok.

24.03.09 ble det satt inn en annonse i Adresseavisen om oppstart av reguleringsarbeidet. 25.05.09 ble det

## Trondheim kommune

sendt ut en skriftlig orientering med illustrasjoner av planarbeidet til naboer, gjenboere og samrådspartnere. I planprosessen har det vært avholdt mange møter med Stabsenheten for byutvikling og med byantikvaren for avklaring av en del krevende spørsmål. Det har handlet om plassering av gangveien langs Kystad allé, utforming av ny bebyggelse og ivaretaking og bevaring av hovedbygningen.

### Høringsuttalelser og merknader

I det følgende blir de innkomne høringsuttalelsene og merknadene presentert i sammendrag og kommentert. Fullstendig dokumentasjon av innkomne innspill kan sees i 08/36315, journalpostene 32 – 57.

#### 1. Fylkesmannen i Sør Trøndelag. 20.04.2010.

Det vises til § 4-3 i ny plan- og bygningslov som tar opp behov for sikkerhets- og sårbarhetsanalyser og etterlyser at kommunen i ettertid sørger for at slik analyse blir synliggjort i planer for utbygging. De stiller ikke vilkår for egengodkjenning.

#### 2. Sør Trøndelag Fylkeskommune. 15.03.2010

De minner om den generelle aktsomhetsparagrafen etter § 8 i Kulturminneloven i forbindelse med gravearbeidene.

#### 3. Ungdommens bystyre. 29.04.2010

De stiller seg bak rådmannens forslag så sant skoleveien og trafikksikkerheten blir ivaretatt. Krever at gangvei langs Kystad Allé ikke griper inn i grønnstrukturen.

#### *Kommentar.*

En stripe på ca. 1,5 meter vil bli tatt av grøntstrukturen nord for Kystad allé for å etablere en god adkomst fram til Kystad gård.

#### 4. NVE, Norges vassdrags og energidirektorat. 22.03.2010

Området ligger i nærheten av en kjent kvikkleiresone. Det stilles krav om geoteknisk vurdering før igangsettelse gis for ny bygning, jfr. § 8.1. Slike vurderinger bør gjøres på detaljreguleringsplanstadiet og ikke avventes til byggesaksnivå.

#### *Kommentar.*

Da det ikke er satt i gang geoteknisk undersøkelse i reguleringsfasen settes det krav om at dette skal utføres som første tiltak etter godkjenning av planen og før videre detaljprosjektering av byggeprosjekt.

#### 5. Sameiet Kystad gård. Oskar Bråtens vei 53. 30.03.2010

Vaktmesterboligen foreslås flyttet til opprinnelig plassering og størrelse. Gangvei foreslås flyttet til nordsiden av Kystad Allé. Det bes om en befaring med utbygger og reguleringsmyndighet.

#### *Kommentar.*

Ny bebyggelse vil beholde sin planlagte plassering. Gangveg vil forbli på sørsiden av Kystad allé, men ligge nord for og inntil grøntstripe for allétrærne. Det er ikke foretatt befaring med berørte, men det er avholdt møte med medlemmer av Kystad Vestre Velforening (II).

## **Trondheim kommune**

### 6. Solveig og Ibrahim Mansour. Kystad allé 21. 12.04.2010

Størrelsen på barnehagen og medfølgende bilbruk vil føre til ødeleggelse av et av få friluftsområder i nærmiljøet. Det er i dag store snø- og støvproblemer forbundet med trafikk i Kystad allé. Kommunen bør ha ansvar for brøyting og vedlikehold av veien.

#### *Kommentar.*

Bilbruken vil kunne øke med inntil 400 turer /dag. Sannsynligvis vil det bli noe mindre siden flere barn vil bo i nærområdet og søsken blir kjørt sammen. Veien reguleres til offentlig vei og skal asfalteres og det er kommunens ansvar å brøyte og vedlikeholde veien. Bredden på veien er bestemt med den hensikt å få senket farten samtidig som det gjør det mulig å bevare trærne som de er, langs alléen. Det skal legges fartsdumper og veien ligger i dag innenfor 30 km/t sone. Det vil bli skiltet med parkering forbudt i Kystad allé fram til Kystad gård. Håndtering av overflatevann er en del av kravet som ligger til den tekniske planen som veien skal utformes etter og som tiltakshaver har ansvar for å lage. En rekkefølgebestemmelse sier at barnehagen ikke kan tas i bruk før kommunen har godkjent veien.

### 7. Unni Ivangen. Oskar Bråtens vei 4b. 12.04.2010

Protesterer mot foreslått barnehage da denne vil medføre betydelig trafikkøkning og fare i Oskar Braatens vei til ulempe for beboere.

#### *Kommentar.*

I forhold til trafikkmengden som er i Oskar Braatens vei i dag er økningen pga. tiltaket i Kystad allé liten.

### 8. Carni og Bjørn Borge i Oskar Braatens vei 59, 18.04.2010.

Reguleringen av utearealet for barnehagen har ikke ivaretatt eksisterende stier. Det fins or og hassel i området som vil påvirke barn med astma og allergi. Å legge vedlikeholdsansvaret for veien over på tiltakshaver er feil. Inngjerding av gården vil begrense fri ferdsel og nekte tilgang til deler av området som rekreasjonssted. Analysen av hvordan logistikk og trafikkløsning skal ivaretas er mangelfull. Kart og terreng stemmer ikke overens. Ber om at reguleringsarbeidet stoppes til klager er grundig avklart.

#### *Kommentar.*

Alle stifunksjoner rundt eiendommen er ivaretatt. Evt. astmaproblemer pga. spesielle, men nokså vanlige trær er ikke mulig å løse i planen. Vedlikehold er behandlet i pkt. 6. Området er privat og kan derfor gjerdes inn etter eget ønske og behov. Veiløsning er endret vesentlig fra offentlig ettersyn. Fortau er lagt utenfor en 3 meter bred stripe avsatt til allétrær.

### 9. Janne Sandstad i Kystad Allé 23, 18.04.2010.

Bygningen og området rundt er ikke egnet for barnehagebarn. Hun kan ikke se at barnehagedekningen på Søndre Byåsen er lav, og lurer på om det er nødvendig med enda en barnehage i området. Omregulering til fortau på sørsiden av veien vil innebære tap av parkeringsplasser foran garasjene. I vedtaket står det at mulig maksimal trafikkmengde blir lavere fordi Kystad gård er tiltenkt som nærbarnehage. Påpeker at det nesten ikke fins barnehagebarn i Oskar Braatens vei, Kystad Allé, Lysverkveien, Rittmesterveien eller Laura Hangeraaes vei.

Krever en skriftlig redegjørelse for bruk av vei utenom barnehagens åpningstider. Ber også om en befarings på området med aktuelle instanser for å sjekke om plassering av ny vei stemmer i kart og terreng i forhold til tomtegrenser. Mener dette ikke er tilfelle.

#### *Kommentar.*

## Trondheim kommune

Trondheim kommune har beregnet og vurdert barnehage tilbudet i området og konkludert med at det er behov for en barnehage i dette området og at Kystad gård vil egne seg meget bra til formålet. Plassering av fortau er behandlet i pkt. 6. Regulering av bruk av offentlig vei, utenom åpningstider for barnehagen, er utenfor planens virkeområde. Foreslagstiller og saksbehandler på byplankontoret har hatt flere befaringer i området med bl.a. innmåling av trær og tekniske innstallasjoner.

### 10. Dalgårdtunet Barnehage.v/ Lisbeth Sandvik, Dalgårdvegen 8. 19.04.2010

Mener det vil bli vanskelig å bevare kulturlandskapet om det bygges barnehage. Trafikkøkningen vil medføre høy sikkerhetsrisiko for barna i boligområdet. Ber om at planforslaget ikke godkjennes.

#### *Kommentar.*

Opparbeidelsen av uteområdene er vurdert og det er lagt inn strenge føringer i planen for hvordan landskapet skal brukes og kultiveres, slik at kulturlandskapet blir ivaretatt på en god måte.

### 11. Katrine og Kurt Ove Lodgaard i Kystad Allé 9, 20.04.2010.

Mener det allerede er en stor utfordring med trafikk og fart, og at det vil være stor fare for at barn løper ut i veien langs biler som står parkert i gangveien. Det er ikke plass til løsningen som er beskrevet. Lurer på om det ikke er nok barnehager i området fra før. Man fjerner minst 0,6 meter av grøntområdet som hører til hver eiendom slik at bakparten av bilene vil stå inn i gangveien. Mener viktige hensyn ikke har kommet frem i innledende vurderinger da kunngjøringen ble gitt i en løssalgsavis på påskeaften.

#### *Kommentar.*

Varsel om offentlig ettersyn ble sendt alle berørte naboer og det ble samtidig annonsert i Adresseavisen. Svarfristen ble forlenget pga. påsken. Se også kommentar i pkt. 19.

Plasseringen av fortauet er endret fra første gangs behandling. Det flyttet mot nord slik at eiendommene ikke blir beskåret. Se også kommentar i pkt. 8.

### 12. Anna og Gert Nielsen i Kystad Allé 5, 20.04.2010.

Ønsker kjennskap til grunnlaget om hvorfor byantikvarens strenge restriksjoner av veien til Kystad gård ikke lenger vektlegges. Høydeforskjellen fra vei til garasje vil bli en stor ulempe og det blir vanskelig å lede vekk overflatevann. Veien bør utvides på nordsiden. Det blir for få parkeringsplasser ved barnehagen. Krever å få vite grunnlaget for at brøytingen blir lagt over på de private. Mener barnehagen burde ligge på andre siden av Kystadhaugen eller nært Stavset skole.

#### *Kommentar.*

Forholdet mellom antikvariske hensyn og motstridende behov utgjør alltid en utfordring. I dette tilfellet er det gjort en helhetlig vurdering av de antikvariske hensyn og de samfunnsmessige behov som blir løst i tiltaket. Konklusjonen er at problemet lar seg løse med de føringene som er definert i planen.

Behandlingen av overflatevann blir løst og utført av veiingeniør på oppdrag av tiltakshaver. Antall p-plasser følger normen til Trondheim kommune. Når veien er opparbeidet på tiltakshavers bekostning blir drift og vedlikehold overtatt av kommunen.

### 13. Beathe K. Mo i Kystad Allé 11, 21.04.2010.

Lurer på om det er behov for enda en barnehage på Byåsen sør, og hvordan man har tenkt å løse

## Trondheim kommune

bevaringen av eksisterende anlegg med friområde. Forkorting av grøntarealet med 1 meter vil medføre at bilene vil stå parkert ut i gangveien. Opplyser om at det er feil i planforslaget og at det er kommunen som har driftsansvaret for Kystad Allé. Mener den planlagte grøften, veien og gangveien ikke vil få plass mellom trærne langs Kystad Allé. Mener alleen må asfalteres på grunn av støvproblematikken, og at det må anlegges fartsdumper. Det bør settes opp 3-4 gangfelt for å skape trygge overganger. Er redd for hvordan parkeringen i området vil påvirke en eventuell utrykning. Henstiller på at planen ikke godkjennes.

### *Kommentar.*

Gangfelt anses ikke som nødvendig i boliggate m. 30km/t og så små trafikkmengder som det her er snakk om. Trafikkløsningen er vurdert å kunne ivareta det totale bruksområde for en slik vei deriblant utrykning. Se pkt. 6 for videre kommentarer.

### 14. Kystad Vestre Velforening, 21.04.2010.

Velforeningen omfatter beboere i Oskar Braatens vei og Rudolf Nilsens vei. Mener farten langs Oskar Braatens vei er for høy og at høye brøytekanter medfører farlige trafikksituasjoner. Ber om at det iverksettes fartsreducerende tiltak som virker, at kryssing av veien gjøres forsvarlig og at det sees på flere adkomstmuligheter til barnehagen.

### *Kommentar.*

Se svar i pkt. 7. Veiløsningene er utformet etter veinormalen og allment anerkjente krav til trafiksikkerhet. Det er ikke praktisk mulig eller ønskelig fra et antikvarisk synspunkt å ha en ekstra biladkomst til Kystad gård.

### 15. Ellen og Trond Bersvendsen i Kystadvegen 44, 21.04.2010.

Uttrykker bekymring for trafikk tettheten og parkering langs Kystad Allé og i krysset mot Kystadvegen. Synes det er merkelig at man ønsker mer trafikk da det for noen år siden ble satt opp bom for å hindre gjennomkjøring fra Kystadhaugen til Granliveien. Krever at det reguleres parkering forbudt langs veien inn mot kvartalslekeplass og mot krysset, og at all gjesteparkering reguleres rundt barnehagen.

### *Kommentar.*

Se pkt. 6.

### 16. Kystadhaugen Velforening, Kystadvegen 16-44, 21.04.2010.

Omregulering vil føre til mangedobling i trafikken og at kryssingen av Kystad Allé ikke vil være hjulpet av gangbane. Tror området vil miste mye av betydningen som rekreasjonsområde, og at støy og støv vil bli et problem.

### *Kommentar.*

Se pkt. 6 vedr. støv.

### 17. Roger Sponaas i Kystad Allé 3, 22.04.2010.

Mener barnehagen vil medføre uakseptabel trafikkøkning som infrastrukturen ikke er dimensjonert for, og at det må asfalteres med fartsdumper for å begrense fart og støv. Bilene ved husene vil stå parkert i veibanen. Foreslår direkte adkomst fra Byåsveien eller Lysverkveien. Mener veien må senkes og ny drenering etableres for at overflatevann ikke skal bli noe problem. Synes det er frekt å pålegge beboerne driften av veien. Lurer på om det er mangel på barnehager i området. Mener planforslaget bør forkastes

## Trondheim kommune

da det ikke er gjennomførbart i forhold til å opprettholde dagens føringer for utnyttelse av området. Ønsker å orienteres om enhver utvikling i saken.

### *Kommentar.*

Se pkt 6 for opparbeidelse og drifting av veien.

### 18. Signe og John Alseth i Kystad Allé 1, 22.04.2010.

Lurer på om det er behov for en så stor og ny barnehage i området. Trafikkøkningen vil by på sikkerhetsmessige utfordringer og gi vanskelig fremkommelighet om vinteren da det er bratt, glatt og mye snø i området. Synes det er lagt opp til for få parkeringsplasser. Mener garasjen vil bli umulig å benytte seg av på grunn av høydeforskjellen fra gangvei til garasjegulv. Viser også til velforening sine merknader.

### *Kommentar.*

Se bl. a. Pkt 9 om behov for barnehage.

### 19. Kystad Vestre Velforening (II), 22.04.2010.

Velforeningen omfatter alle eiendomsbesittere langs Kystad Allé og Oskar Braatens vei 25 og 73. Det er feil at gangveien ikke er offentlig. Mener det må settes som et rekkefølgekrav at grøntområdet skal opparbeides i henhold til skjøtselsplanen før igangsettingstillatelse gis til utbygger. Det er ikke tilstrekkelig med en gangbane. I fremlagt planforslag reduserer man, og fjerner for enkelte, muligheten til blant annet parkering. Viser til rådmannens vurdering i 2004 da valg av lokalisering av ny barnehage sto mellom Kystad gård og Dalgård skole: *"Rådmannen vurderer førstnevnte tomt (Kystad gård) som best egnet til formålet, men samtidig representerer denne større utfordringer knyttet til bruk av friarealene, nabo- og eiendomsforbehold, samt at den har noe dårlige adkomstforhold."* Det har vært flere nestenulykker ved at barn har vært skjult av parkerte biler som står ut i veien på grunn av de små eiendommene. Planforslaget bør avvises på grunnlag av infrastrukturen. Det bør kreves utbedring av skadelidende eiendommer før igangsettingstillatelse gis, og asfaltering og fartsdumper bør settes inn som rekkefølgebestemmelse. Foreslår alternativ tilkomst fra Lysverkveien over kulturlandskapet i øst med parkeringsplass nedenfor gården. Fordi kunngjøringen av oppstart skjedde i Adresseavisens påskeutgave som bare var tilgjengelig i løssalg, mener velforeningen det var utbyggers intensjon at færrest mulig skulle få med seg kunngjøringen. Mener samtlige eiendommer langs Oskar Braatens vei og Lysverkveien også bør varsles. Ber også om et møte med kommunens saksbehandler før ytterligere behandling av saken.

Selberg Arkitektkontor AS er engasjert: De finner avvik i forhold til planforslaget og gjeldende regulerings- og kommuneplan da formålet i kommuneplanen er bolig og formålet i reguleringsplanen bevaringsområde. Etterlyser en planfaglig begrunnelse for lokaliseringen av barnehagen utover det å ivareta den bevaringsverdige bygningsmassen. Reduksjon av grønnstrukturen er verken i samsvar med gjeldende regulering eller kommuneplanens arealdel. Etterlyser en vurdering av konsekvensene ved disse endringene, og lurer på om planleggingen av et smalt fortau ved hvert tre vil bety at dagens tre må fjernes. Lurer også på konsekvensene for myke trafikanter, vedlikehold av fortauene og vintervedlikehold. Ber om at planforslaget avvises med bakgrunn i gjeldende regulering og ut fra manglende planfaglig vurdering.

### *Kommentar.*

Vedr. utførelse av vei se pkt 6 og 8. Vedrørende alternativ lokalisering av barnehage se pkt. 9.

Vedrørende alternativ adkomst se pkt. 14. Alt grøntområde som blir berørt av tiltaket skal bearbeides eller gjenopprettes før ibruktakelse. Etablering av fortau er en forbedring av de sikkerhetsmessige forhold ift. nåværende situasjon hvor kjørebanelen går rett forbi utkjørselen. Påstand om at kunngjøring av oppstart av



## Trondheim kommune

reguleringsarbeid skjedde kun i løssalgsavis i påsken stemmer ikke siden annonsen stod i adresseavisen 25.03.09 og skriftlig dokumentasjon ble sendt ut samme dag. Palmesøndag var 5 april det året. Opplysning om utleggelse til off. ettersyn stod i Adresseavisen 11.03.2010. Det er avholdt møte med styret i velforeningen.

I kommuneplanen er planområdet avsatt til tettbebyggelse og ikke bolig som Selberg hevder. Tettbebyggelse omfatter også barnehage. Gjeldende reguleringsplan gjelder kun til evt. en ny for samme område blir vedtatt politisk. Grøntstrukturen reduseres kun ubetydelig for å forbedre den eksisterende veien.

### 20. Tove Deraas og Tarald Haugen i Kystad Allé 7, 21.04.2010.

De 5 første halvpartene av garasjene i Kystad Allé vil ikke kunne benyttes på grunn av høydeforskjell fra veilegemet til garasjegyulv om det blir anlagt gangsti inn mot bebyggelsen. Behov for asfaltert vei. Trafikksikkerheten vil reduseres. Synes utbygger skal bære kostnaden med vedlikeholdet av Kystad Allé. Mener det er feil at det er lav dekning på barnehageplasser i Byåsen.

#### *Kommentar.*

Vedrørende utførelse av vei se pkt 6 og 8.

### 21. Anita Saksegård i Kystad Allé 17, 29.06.2009 og 22.04.2010.

Økt trafikk vil forverre trafikksikkerheten, og at det ikke nytter å reparere dette med en gangbane. Ved utvidelse av gangveien vil bilene stå parkert inn i gangvegen. Ved etablering av forhøyet fortau vil man ikke ha noe løsning for overflatevannet. Foreslår alternativ adkomst til Kystad gård opp fra Lysverksveien. Barnehagedekningen i øvre del av Byåsen virker å være forbedret, og at det umulig kan være kapasitet i området til all trafikken som følger med barnehagetilstelninger. Peker på nåværende reguleringsplan hvor kommunen la sterke føringer på hvor tett det kunne bygges rundt Kystad gård, og at friområdet mellom dagens gangvei og husrekken langs Kystad gård var et krav.

#### *Kommentar.*

Se pkt. 6 og 8.

### Interne vurderinger.

Inngrepene på nordsiden av Kystad allé og hvordan stien fra nord kommer inn på ny vei, skal dokumenteres og godkjennes før anleggsarbeidene igangsettes. Planen skal vise sammenhengen mellom veiføring og bevaringsverdige trær spesielt ved eiendom 184/2051. Bestemmelsene skal sikre at disse trær sikres også i anleggsperioden.

Utearealene kan være tilgjengelige for allmennheten når barnehagen ikke er i drift. Sammen med søknad om igangsettelse skal det følge med en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen.

Søndre Byåsen (skolekretsene Byåsen, Halset, Stavset og Dalgård) er et av de områdene i byen som har lavest barnehagedekning - ca 80 % dekning, mens byen totalt sett har en gjennomsnittlig dekning på 94 %. Plasseringen av barnehagen innenfor området er også veldig riktig, da det ikke ligger andre barnehager i nærmiljøet.

Byantikvaren har gitt viktige bidrag til planløsningen og de er tatt inn i bestemmelsene. De er blitt godkjent

## Trondheim kommune

derfra.

Der er også påpekt behov for vurdering av trafikkstøynivået på utearealene til barnehagen. Dette er utført av Multiconsult AS, Trondheim og resultatet foreligger i en rapport som følger som vedlegg.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planlagt arealbruk

Planområdet måler ca 8.10 daa og reguleres til barnehage og felles adkomstveg med fortau.

- Bebyggelse og anlegg, barnehage	4.54 daa
- Samferdselsanlegg, veg med fortau	2.88 ”
- <u>Grøntstruktur, grøntribatt</u>	<u>0.68 ”</u>
- <b><u>Sum planområde</u></b>	<b><u>8.10 daa</u></b>

I tillegg til eksisterende hovedbygning er det gitt rom for ny bygning plassert der det tidligere har vært en bygning rett nord for nordvestgavlen til hovedbygningen. Ny bygning kan gjøres noe større enn bygningen som har stått der tidligere, men hensynet til hovedbygningen skal være førende for utformingen.

#### Universell utforming

De utendørs anlagte lekeområdene skal være utformet etter prinsippene for universell utforming slik TEK 10 sier det i kap.12. slik at bevegelsehemmede kan nå de sentrale delene av dem. Hovedbygningen skal likeledes legges til rette for bevegelsehemmede og være universelt utformet der det ikke vil føre til strukturelle endringer av bygget. Nybygget skal følge prinsippene for universell utforming på 1. etasje og ha de nødvendige fellesfunksjoner plassert der.

#### Planlagt bebyggelse

Eksisterende og ny bygning skal benyttes til barnehage med tilhørende funksjoner.

Den planlagte bygningen sees på som en gjenoppbygging av tidligere bygning, men med en tidsmessig utførelse og bruk som skal stå til hovedbygningen på en god måte. Det er knyttet en egen bestemmelse til utforming av denne.

Det er avsatt areal til vognbod for barnevogner når barna skal sove ute i det fri. Konstruksjonen skal ha en lett karakter og en lav profil og skal relativt enkelt kunne fjernes hvis barnehagefunksjonen i Kystad gård skulle opphøre.

Den vedlagte visualisering viser eksisterende hovedbygning, gjenoppbygging av ”uthus” i to etasjer + sokkel/kjeller med mulighet for inngang i sørvest for barnehageutstyr, og forslag til organisering av utearealene - opphold, lek og parkering.

#### Trafikk, parkering

Atkomst skjer fra Oskar Braatens veg via Kystad allé som foreslås regulert til felles adkomstveg for boliger og barnehage. TUNET skal organiseres slik at det gir plass for 14 parkeringsplasser for bringing av barn og to plasser er avsatt til ansatte. Parkeringsarealet er dermed dimensjonert i forhold til kommunenes norm for barnehager. Kjørearealet på parkeringsplassen vil også fungere som snuhammer.

Gang og sykkeltrafikk til og fra omkringliggende områder følger eksisterende veganlegg for myke

## **Trondheim kommune**

trafikanter. Som resultat av tydeligere skille mellom bil- og gangtrafikk vil gjennomføring av planen forbedre forholdene for turgåere og skolebarn som skal passere anlegget.

### Areal for uteopphold/ uterom

Barnehagen får uteareal hovedsakelig mot sør, øst og vest. Størrelsen på disse er i henhold til kommunens krav til utomhusareal for 5-avdelings barnehage. Det vil være fri tilgjengelighet rundt hovedbygningen utenom areal for kjøreftrafikk. Dette gir et tilbud med varierte opplevelser og gode solforhold.

Vurdering av støyforholdene viser at visse deler av utearealene har støyverdier over 55 dB. Et slikt område ligger i søndre hjørne av tomta. Dette holdes utenfor lekeområdene ved plassering av gjerdet som omslutter alt areal i barnehagen avsatt til lekeareal. Dette stykket av tomta blir lagt til friarealet i sør og en eksisterende stiforbindelse blir beholdt. Et annet område rett sør for hovedbygningen og ett i en bratt skråning rett sør for dette har også støyverdier like over det tillatte. Disse vil ikke bli tilrettelagt for lek og opphold og vil holdes avskjermet fra resten av utearealet. (vedlegg 7)

I utomhusplanen som skal følge byggesøknaden vil utearealene bli videre spesifisert.

### Infrastruktur/ tekniske anlegg.

I og med at arealutnytingen ikke blir nevneverdig endret fra det eksisterende, vil eksisterende forhold i infrastrukturen forbli som før. Det gjøres visse tiltak for å bedre forholdene for beboerne langs Kystad allé ved at kjørebanelen kommer lenger vekk fra boligen. Teknisk plan for opparbeidelse av veianlegget skal forelegges Trondheim kommune for godkjenning før arbeidet settes i gang og før anlegget tas i bruk.

### Grønnstruktur

Tidligere regulert grøntstripe langs Kystad allé skal sikre trærne langs vegen.

Den opprettholdes i hovedsak. Gjennomsnittlig tas det ca. 60 cm av grøntstripa på utsida til det nye fortauet. Fortauet smalnes fra 3 m til 2,4 m ved hvert nyplantet allétre.

### Miljøforhold

På grunn av lavt ÅDT er det ikke aktuelt med støyskjerming av eksisterende boliger mot trafikkstøy. Avfallshåndtering skal skje ved benyttelse av nedgravde containere plassert i forbindelse med parkeringsanlegget. Der vil også større lastebiler kunne snu.

Uteområder rundt hovedbygningen med for høye støyverdier blir utelukket fra barnehagens lekeareal. (se over)

## **Planlagt gjennomføring**

Prosjektet er planlagt gjennomført så fort det er mulig og i løpet av 2011.

## **Virkninger av planforslaget**

Eksisterende anlegg som kulturminne, landskapselement og friområde vil bli bevart.

Den økte kjøreftrafikken til området legges det til rette for ved at det nå reguleres en 4,5 bred veg for kjøreftrafikk + 25 cm skulder og en sammenhengende gangveg/fortau i 3 meters bredde forbi de eksisterende boligene fra Oskar Bråtens veg og fram til gårdsanlegget.

## **Trondheim kommune**

For å unngå støvproblem som følge av den økte trafikken på grusdekket på Kystad Alle, skal kjørebane og fortau asfalteres av tiltakshaver.

Etablering av barnehage i Kystad gård vil innebære en tiltrengt supplering av barnehage tilbudet i Søndre Byåsen, og et spennende og ”annerledes” tilbud for de barna som blir brukere av barnehagen.

En ombygging til barnehage som planen viser, er en aktuell og realistisk måte å bevare anlegget på. Anlegget vil her inngå som en del av hverdagen for mange brukere og ansatte og slik være et naturlig møtested i nærmiljøet. Det blir aktivitet og liv om dagene og fredelige forhold på kveldstid og i helgene.

### Avveining av konsekvenser

En barnehage med 5 avdelinger vil innbære en vesentlig økt aktivitet i og omkring Kystad gård. Det vil bli et annet lydbilde enn det en har hatt. Lyden fra barna vil imidlertid være fordelt over et stort område. Mye av lekeaktiviteten vil være på motsatt kant av der naboene befinner seg. En avdeling vil det meste av tida finne seg utenfor området. Mye av aktiviteten forgår også innendørs.

Barnehagefunksjonen vil også generere mer biltrafikk. Biltettheten vil ha sitt toppnivå ved bringing om morgenen og henting om ettermiddagen. Kystad Allé får adskilt gående og kjørende trafikk. Fortauet i sin helhet blir lagt utenfor eiendommene langs Kystad Allé.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Opprustingen av Kystad Allé faller i det hele på tiltakshaver slik at tiltaket har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Kommunen vil få driftsansvar for det opparbeidete veianlegget.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Forslaget har ført til et stort engasjement i nabolaget i form av en nærmest unison motstand mot tiltaket. De fleste protestene har dreid seg om den økte trafikken og konsekvensene av den. I andre gangs behandling har planen blitt endret noe og særlig vedr. utformingen av Kystad Allé, og rådmannen mener planen nå har en utforming som ivaretar nærmiljøet på en god måte.

Rådmannen 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 har en god planfaglig kvalitet.

Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 2.11.2010

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Reguleringskart datert 10.07.2009, sist endret 1.11.2010
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 1.11.2010
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan 1:500, sist endret 30.9.2010
- Vedlegg 4: Oversiktskart 1:5000
- Vedlegg 5: Isometri 1 og 2
- Vedlegg 6: Sol- skyggefigurer
- Vedlegg 7: Kart over lekeareal m. støysoner
- Vedlegg 8: Støyrapport utarbeidet av Multiconsult AS datert 27.10.2010.

**[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)**