

Saksframlegg

OTTO NIELSENS VEG 12, GNR.57, BNR.1

REGULERINGSFORESPØRSEL FOR ØKT PARKERINGSDEKNING

Arkivsaksnr.: 04/35356

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker fraråder at det utarbeides reguleringsplan for del av eiendommen Otto Nielsens veg 12, gnr. 57, bnr. 1, som forespurt ved brev av 23.02.2005.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker mener at arealet helt nord på eiendommen bør reguleres til barnehageformål. Arealet bør kunne reguleres til parkering midlertidig for en kort periode, mens tiltak for å bedre parkeringskapasiteten på annen måte pågår.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30 1.ledd.

Bakgrunn

Ved brev av 23.02.2005 fremmer Rambøll Norge AS, på vegne av Telenor eiendom Holding AS, forespørsel om å sette i gang reguleringsarbeid med hensikt å få økt parkeringsdekningen for Telenors eiendom Otto Nielsens veg 12, gnr. 57, bnr. 1.

Forespørselen konkluderes med ønske om å øke parkeringskapasiteten ved å anlegge en parkeringsplass med plass for ca 65 plasser helt nord på tomte, vis a vis Valentinlyst senter, med atkomst fra Aasta Hansteens veg eller fra rundkjøringa i Kong Øysteins veg.

60% av arealet i Telenorbygget leies nå ut til eksterne leietakere, noe som har skapt parkeringsproblemer. Telenor mener det haster med å øke parkeringsdekningen. De ber om at økt parkering behandles uavhengig av barnehageplassering, da dette til nå har forsinket arbeidet med å finne en løsning på parkeringsproblemet. Sætra Barnehage kan være der den er inntil bygg E realiseres. Telenor mener at barnhagens interesser er ivaretatt, og at det først er relevant å diskutere barnehageplassering når bygg E skal realiseres.

Telenorbygget ble bygget som hovedadministrasjon for region Midt-Norge, med plass for ca 1000 ansatte da det sto ferdig år 2000. Det ble i byggesaken skissert et byggetrinn II (bygg E) med plass for ytterligere 500 ansatte, noe som kom i konflikt med en eksisterende barnehage for Telenors egne ansatte, Sætra barnehage. Det ble satt som vilkår for bygging av Bygg E, at det skulle finnes alternativ barnehageplassering. Ny barnehage med alternativ plassering ble først godkjent men senere avslått. Flytting av Sætra barnehage har blitt mindre aktuelt da tallet på egne ansatte ved Telenorsentret er vesentlig redusert fra år 2000 til i dag. Telenor har ikke lenger planer om etablering av ny barnehage for egne ansatte.

Bygget ble godkjent med 235 parkeringsplasser, 135 utvendig og 100 i kjeller, dvs 0,25 parkeringsplass pr. ansatt. Den lave parkeringsdekningen ble godkjent for å oppnå et grønt preg på utearealene og at det kun var Telenors egne ansatte som skulle være i bygget. Det gav muligheten for å styre bruken av privatbil. I tillegg var tilstedeværelsesprosenten for de ansatte lavere i og med stor reisevirksomhet til hovedkontoret i Oslo. Parkeringsdekningen var imidlertid liten og Telenor fikk i mai 1998 godkjent en revisjon av utomhusplanen, som inneholdt et toplans parkeringsdekke i skråningen mot Marintek. Antall utvendige parkeringsplasser ble dermed økt fra 135 til 255. Dette ga en samlet parkeringsdekning på 0,37 p.plasser pr ansatt.

At eksterne leietagere nå utgjør 60% av brukerne i dag, endrer forutsetningene for den lave parkeringsdekningen. Selv om Telenor leier 46 ekstra parkeringsplasser, er situasjonen vanskelig, med resultat "villparkering".

Telenor har sett på flere muligheter for å øke parkeringsdekningen; et tredje plan på eksisterende parkeringsanlegg, fortetting av dagens parkeringsplan på bakkenivå, avvikling av Sætra barnehage til fordel for anleggelse av parkeringsplass og anleggelse av nytt parkeringsareal helt nord på tomte. Telenor finner bare første og siste alternativ å være aktuelle. Til sammen vil det kunne gi ca 125 parkeringsplasser og parkeringsdekning på 0,5 plasser pr ansatt. Telenor mener det vil kunne løse parkeringsproblemet permanent. Arealet helt nord på tomte er utredet spesielt; for permanent parkering med innkjøring fra Aasta Hansteens veg, som midlertidig parkering med permanent utnyttelse til enten boligformål eller barnehageformål og som midlertidig parkering med atkomst fra rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Trondheim kommune

Forespørselen med illustrasjoner følger i sin helhet som saksvedlegg 1.

Tidligere saksgang

- 27.12.97 ble rammesøknaden for Telenors kontorbygg godkjent. Det ble dispensert fra parkeringsbestemmelsene for en løsning med 0,25 parkeringsplasser pr. ansatt.
- I 1998 ble situasjonsplanen godkjent endret med et dekke over parkeringsplassen. Det gav en parkeringsdekning på 0,37 plasser pr ansatt.
- 07.05.98 ble rammesøknad for bygg E godkjent. Det ble stilt vilkår om at det skulle finnes alternativ plassering for Sætra barnehage.
- 12.03.99 ble det godkjent søknad for en ny 4-avdelings barnehage, på andre siden av bygget enn Sætra barnehage. Telenor hadde ervert areal for ny barnehagetomt fra NTNU (gnr.57, bnr.344). Ny barnehage ble ikke bygget i løpet de 3 årene rammetillatelsen gjaldt.
- 22.06.2003 ble det frarådet å sette i gang reguleringsarbeid med tanke på å bygge ny barnehage som tidligere godkjent, av hensyn til grønnstrukturen. Telenor ble sittende igjen med en ubyggbar tomt.
- 07.06.2004 ble det avslått en melding om tiltak for midlertidig parkeringsplass helt nord på tomta som det nå forespørres om, da den ble ansett å påføre nærliggende boligområde vesentlige ulemper. Av denne saken går det fram at Telenor har besluttet å legge ned barnehagedriften uten å erstatte den på egen tomt.

Det har vært avholdt flere møter underveis hvor barnehage og økt parkering har vært tema, uten at en har blitt enige om hvordan parkeringen kan økes og hvor barnehagen bør flyttes til.

Planstatus

Eiendommen Otto Nielsens veg 12 omfattes av R 1077e, endret reguleringsplan for et område omkring Skipsmodelltanken på Tyholt begrenset av Paul Fjernstads veg, Håkon Håkonsens gate, Kong Øysteins veg og boligbebyggelse omkring Persaunet Hageby, stadfestet 27.09.77. Den er der regulert til byggeområde for offentlige bygninger. I følge reguleringsbestemmelsene skal det være minst 0,75 parkeringsplasser pr. ansatt. Parkering skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.

I kommuneplanens arealdel er Otto Nielsens veg 12 vist som byggeområde for eksisterende tettbebyggelse og framtidig grønnstruktur.

Rådmannens vurdering

Økt parkeringdekning for Telenor trenger i utgangspunktet ikke knyttes opp mot barnehagespørsmålet. Arealet som Telenor nå ber om å få ta i bruk til parkering, vurderes som aktuelt som del av erstatningstomt for Sætra barnehage. Derfor må parkering og barnehage ses i sammenheng i dette tilfellet. Evt. økning av parkeringskapasiteten ved påbygg av flere plan på eksisterende parkeringsplass, kan behandles helt uavhengig av barnehagespørsmålet.

Barnehage kan ikke lenger anbefales plassert som godkjent i 1999. Den er plassert i sin helhet inne i det området som i kommuneplanens arealdel er vist som framtidig grønnstruktur. Området er vist som grønnstruktur, da det er dårlig lekeplassdekning i området. Deler av området og enkelte elementer er høyt verdisatt i forhold til biologisk mangfold. Eiendommen 57/344 (tidligere godkjent barnehagetomt) er del av

Trondheim kommune

et større ubebygget område med gressletter og gresskledde bakker, noe skog og med flere enkeltstående trær. Områdets styrke er at det er stort nok til å romme alle, små og store barn, ungdom og voksne, og det ligger til rette for variert aktivitet til alle årstider. Det er trafikksikkert og har gode adkomstmuligheter fra nærområdet. Beboere, skoler og barnehagene i området bruker området til frilek i skogen, til ballspill og som ski/akebakker vinterstid. Det er ikke mulig å finne erstatningsareal med tilsvarende kvaliteter i rimelig nærhet. Siden 1999 har situasjonen i bydelen endret seg. Det er vedtatt reguleringsplaner for store utbyggingsprosjekter, så som Persaunet og Balders terrasse. Flere beboere i området vil føre til et økt behov for og press på rekreasjonsarealer. For at eksisterende og nye beboere skal få et tilfredstillende bomiljø med gode utearealer er det helt nødvendig å beholde enkelte større områder ubebygget. Fordi det er størrelsen og formen på det aktuelle grøntområdet som gir det stort potensiale som rekreasjonsområde, anbefales det ikke redusert, selv om det er snakk om en barnehage.

Da barnehage ikke kan plasseres som tidligere godkjent, må det finnes en ny plass. Rådmannen mener den beste plassen for en barnehagetomt i nærheten er arealet som nå forespørres tatt til parkering. Arealet er ikke stort nok for en barnehagetomt alene, men sammen med litt av grønnstrukturen vil det kunne bli en akseptabel tomt. Det anses mye bedre å ta litt av grønnstrukturen til barnehage i utkanten av området enn midt i slik som tidligere godkjent. Om man vurderer å regulere en barnehage trenger man ikke nå ta stilling til hvem og når det skal bygges barnehage. Støynivået langs Kong Øysteins veg på angjeldende strekning er ikke høyere enn at det med god planlegging er mulig å få en barnehage uten støyproblemer. Det bør redegjøres for det i en evt. reguleringsprosess. Så lenge det kan være aktuelt at eksisterende barnehage skal flyttes eller legges ned, må det finnes en alternativ plass. Det bør ikke risikeres at antall barnehager i området reduseres, sett i lys av alle de nye beboerne som kommer i bydelen (Persaunet, Balders terrasse etc).

Parkering som forespurt anses å være uakseptabelt i forhold til nærliggende boligområde. Det anses å ikke være akseptable muligheter for bakkeparkering på eiendommen til Telenor. Skal parkeringsdekningen bedres nå før barnehagen flytter, må kapasitetsøkningen komme i eksisterende toplansløsning. Det anbefales å bygge et nytt, evt. to nye dekk over eksisterende parkeringsanlegg. Reguleringsbestemmelsene åpner for 4 etasjer og gesims inntil 15m uten noen plankrav.

Atkomst fra rundkjøring i Kong Øysteins veg vil komme i konflikt med akebakke. Det er et forhold som må vurderes og avbøtes, uansett om atkomsten skal gå til en parkeringsplass eller en barnehage. Slik atkomst til angjeldende areal vil gå gjennom grønnstrukturen. Det er uheldig. Uten at en slik atkomst er til et samfunnsnyttig tiltak, kan den ikke anbefales. Direkteavkjørsel til Kong Øysteins veg bør kunne vurderes for en begrenset periode, dvs i en byggeperiode for å øke parkeringskapasiteten i eksisterende anlegg.

Atkomst til arealet fra Aasta Hansteen veg, enten det skal være parkering eller barnehage, er vurdert som uakseptabel i forhold til at den er en trang boliggate.

Det bør ikke anbefales midlertidig parkering på arealet uten at det knyttes direkte opp til et konkret prosjekt for en permanent løsning (3 eller 4 plan på eksisterende parkeringsanlegg).

Telenors eiendom har gått over fra å være godkjent bebyggelse og tatt i bruk til en spesiell offentlig virksomhet til å nærme seg et vanlig kontorutleiebygg. Parkeringsproblemene som nå påpekes oppstått som følge av utleievirksomheten, tilsier at eiendommen burde vært omregulert i sin helhet før bruken endret seg. Det bør ikke være noe i veien for at også leietakere oppfordres til redusert bilbruk.

Bestemmelsene åpner opp for at parkering skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle, således er ikke reguleringsplan i utgangspunktet påkrevd. Konsekvenser for trafikk, grønnstruktur, barns bruk etc må

Trondheim kommune

allikevel utredes og vurderes.

Konklusjon

Rådmannen fraråder at det settes i gang reguleringsarbeid som har til hensikt å regulere nordre del av eiendommen Otto Nielsens veg 12 til midlertidig eller permanent parkering. Rådmannen mener at det ikke er andre muligheter for å øke parkeringskapasiteten vesentlig enn å bygge et eller to dekker ekstra på eksisterende parkeringsanlegg.

Det anbefales at arealet helt nord på eiendommen reguleres, sammen med litt av grønnstrukturen, til barnehagetomt. Det kan eventuelt anbefales regulert midlertidig parkering på arealet, med midlertidighet knyttet opp mot et konkret byggeprosjekt for en permanent parkeringsløsning. Det må i så fall settes klare tidsfrister for gjennomføring, slik at det ikke skapes en "permanent midlertidighet". Kommunen vil følge opp med forhandlinger om eventuell overtakelse av tomte, når den evt er omregulert til barnehageformål.

Rådmannen i Trondheim, 07.06.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Forespørsel fra Rambøll, datert 23.02.2005
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2:	Utsnitt av kommuneplanens arealdel
Orienteringsvedlegg 3:	Grunnkart
Orienteringsvedlegg 4:	Skråfoto
Orienteringsvedlegg 5:	Kart som viser alt. barnehageplasseringer