

Saksframlegg

Granåsen skisenter, forslag til reguleringsplan til offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 07/5486

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

FORKLARING:

- All kursivskrift forutsettes å være sånn skrift som forsvinner med sola.
- Store og små bokstaver, utheving og understreking tenkes å være som vist.
- Skriv kort, stryk det som ikke passer.
- ”forslag til innstilling” skal brukes når saken skal gå videre til behandling i Miljø-, samferdse- og byutviklingskomiteen og Bystyret. ”Forslag til vedtak” skal brukes ved vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, ved vedtak om bebyggelsesplan og ved vedtak om mindre vesentlig endring.

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak/innstilling:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for del av Granåsen skisenter ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Apropos Arkitekter AS, datert *<dato>*, sist endret *<dato>* og i bestemmelser sist endret *<dato>*.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

I forbindelse med arbeidet for å oppnå full barnehagedekning i Trondheim kommune ble det høsten 2006 oppført et midlertidig barnehagebygg på området til Granåsen skianlegg i Bymarka. Hensikten med foreslått reguleringsplan er å regulere den midlertidige tomten for barnehageformål slik at dagens midlertidige barnehageløsning i Granåsen kan byttes ut med et permanent barnehagebygg.

Andre tomtealternativ for en permanent barnehage i nærheten av Granåsen er vurdert, men dagens lokalisering anses som best i forhold til brukbarhet for en friluftsbarnhage. Frilufsprofilen er en viktig premisse siden området ligger innafor markagrensa, og det foreslås derfor å regulere dagens lokalisering til permanent barnehageformål. Hovedutfordringen er forholdet til idrettens bruk av tomten i dag og eventuell framtidig bruk av tomten i forbindelse med utvikling av skianlegget.

Beskrivelse av planforslag og planprosess

Bakgrunn

Planarbeidet er utført av APROPOS Arkitekter AS på oppdrag fra Trondheim kommune ved Byplankontoret. Rambøll Norge AS har vært underleverandører med kompetanse innen landskapsplanlegging, trafikkvurderinger og geoteknikk.

Planområdet eies av Trondheim kommune og er en del av eiendommen gnr/bnr 187/73.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2001-2012 vist som LNF-område (område for landbruk, natur og friluftsliv) og ligger innenfor markagrensen. Bygging av midlertidig barnehage ble godkjent på dispensasjon fra den kommunale vedtekten til plan- og bygningslovens § 85 (Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg).

Området omfattes av "Granåsen Skisenter. Bebyggelsesplan med bestemmelser", vedtatt 08.09.1994, og er regulert til offentlig friområde, spesifisert til lek/opphold.

Andre planer av relevans ? Adkomstområdet?

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Landskap/naturforhold

Tomten er en del av en åpen grusflate på et platå inn mot marka nord for hoppbakkene i Granåsen skisenter. Mot sør og øst er tomten omgitt av gressbevokstevokste skråninger opp mot platået, og en høy skog danner bakvegg mot nord. Mot øst ligger fortsettelsen av det grusede platået. Skiløypene inn i marka går langs skogkanten i bak barnehagen. Selve planområdet har ingen kvaliteter som naturområde, men skogsområdet i bakkant inngår på temakart til kommuneplanens arealdel som del av et område med viltinteresser. Tomten er solrik med fritt utsyn mot sør og øst, men er noe vindutsatt og i vintermånedene er det forholdsvis lave temperaturer i området.

Grunnforhold

Stabilitetsproblemer, forurensning i grunnen

Bruk

Området var i sin helhet en opparbeidet som en grusbane før den midlertidige barnehagen ble plassert her. Området er ment å være et tilleggsareal for bruk ved større arrangementer i skianlegget. Det har i tillegg vært benyttet som ballbane for både organisert og uorganisert aktivitet. I dagens situasjon med den

Trondheim kommune

midlertidige barnehagen er banerealene redusert ..., i tillegg til at det er opparbeidet en mindre grusfotballbane inn mot barnehagens uteområde.

Bebyggelse

Området er i dag bebygd med et midlertidig barnehagebygg og en utebod. **Annen bebyggelse i nærområdet består i bl.a. Sparebank 1 hytta, laftahus med kafevirksomhet og utleie, og hoppbygget som er direkte knyttet til hoppanlegget....**

Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Kongsvegen via eksisterende parkeringsplass/vegssystem inn til skianlegget. Langs Kongsvegen er det anlagt gang- og sykkelveg i begge retninger, men over parkeringsplassen er det ingen markering av egen gang- og sykkeltrase.

Kollektivtilbudet utgjøres av bussrute som passerer Kongsvegen to ganger i timen hele dagen. Det er busshodeplass ved Kongsvegen, med gangavstand ca. 300m.

Eksposering/fjernvirkning

Platået hvor barnehagen planlegges oppført er godt synlig inne fra skianleggets område. Fjernvirkningen reduseres av høy skog i bakkant.

Offentlig og privat servicedekning

Barnehagetomta ligger innenfor Flatåsen skolekrets. De seneste tallene for barnehagedekning viser at denne kretsen har den laveste dekningsgraden i Trondheim kommune.

Planprosess

Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble varslet ved kunngjøring i Adresseavisen 22.02.2007.

Samrådsmøte

Berørte offentlige instanser og organisasjoner ble invitert til samrådsmøte i brev datert 19.02.2007. Samrådsmøte ble gjennomført 12.03.2007, jfr. innkallingsbrev og adresseliste. Til møtet møtte representanter for Byplankontoret, Rådmannens fagstab (faggruppe for oppvekst og utdanning, og faggruppe for kultur (idrett)), Trondheim byteknikk, Miljøenheten, Trondheimsregionens friluftsråd, Sør-Trøndelag skikrets og styrer for Granåsen midlertidige friluftsbarnhage, samt konsulenter for reguleringsplanarbeidet.

I samrådsmøtet kom det fra representantene for idretts- og friluftinteressene fram stor motstand mot en permanent etablering av barnehagen der den ligger i dag. Det ble trukket fram mange forhold som kan føre til konflikt mellom etablering av barnehagen og bruk og utvikling av Granåsen som et nasjonalt idrettsanlegg. Barnehagen vil beslaglegge et areal som man mener kan være nødvendig for å utvikle skisenteret for framtidens bruk. Anlegget er både et lokalt, nasjonalt og internasjonalt anlegg som må ha utviklingsmuligheter og ikke bygges inne. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer for videre utvikling og utbygging av anlegget. Det er også konflikt mellom drifting av både anlegget og løypenettet rundt og hente-bringetraffikk til barnehagen.

Fra barnehagens og rådmannens faggruppe for oppvekst og utdanning ble det framhevet de positive sidene ved en friluftsbarnhage i området, gjennom tilbud til aktivisering til andre tider av døgn og uke, og for

Trondheim kommune

andre aldersgrupper enn det skianlegget ellers tilbyr. Det ble understreket at det vil bli lagt til rette for sambruk av uteområdene og arbeidet med løsninger på problemene knyttet til drift av skianlegget.

For mer detaljert gjennomgang av diskusjonen i samrådsmøtet vises det til referat fra møtet ([orienteringsvedlegg x](#)).

Skriftlige innspill før førstegangs behandling

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 15.03.2007, viser i sin foreløpige vurdering til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, pkt. 5d. Den midlertidige barnehagen ble etablert på en grusbane som ble/blir brukt av flere aldersbestemte fotballag. Det er her snakk om omdisponering av arealer som brukes av en gruppe barn til en annen gruppe barn. Ut fra kjennskap til at det er et begrenset antall fotballbaner på Byåsen, ber fylkesmannen om at behovet for erstatningsarealer blir særlig vurdert i denne saken. Forøvrig har fylkesmannen ingen merknader, men vil komme med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig høring og tar forbehold om at det ved den endelige høringen kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningen for uttalelsen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 09.03.2007, uttaler at det ut fra kulturminneregistret ikke ser ut til at planen skulle komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men viser til den generelle aktsomhetsplikten. Fylkeskommunen har forøvrig ingen merknader til forslaget utover at tiltaket ikke må være til hinder for eventuell avvikling av OL i 2018.

Trondheimregionens friluftsråd, brev datert 14.03.2007, mener at barnehage ikke bør reguleres i Granåsen som foreslått. En barnehage vil komme i konflikt med skiløypene øst for planområdet og med bruk og utvikling av Granåsen skisenter som flerbruksområde for ski- og friluftsområde for alle aldersgrupper. Friluftsrådet etterlyser forslag om alternative områder for etableringer av barnehage. Dersom en barnehage må etableres i Granåsen skianlegg foreslår de en plassering øst for skianlegget, nord for parkeringsplassen. Hvis det skal arbeides ut fra de skissene som foreligger, må barnehagen med inngjerding trekkes bort fra skiløypa øst for området.

Markarådet i Trondheim, brev datert 14.03.2007, uttaler at de generelt er meget positive til friluftsbarnehager, men vedrørende barnehage som foreslått i Granåsen er det tre hovedpunkter de vil kommentere. De mener at det er meget uheldig at det ikke framlegges andre alternativ, at forutsetningene for barnehager innenfor markagrensen var at disse var midlertidige og at den foreslåtte plasseringen er ikke akseptabel på grunn av konflikt med løypenett, turvegforbindelser og arenaområder/framtidig arealbruk i Granåsen.

Trondheim byteknikk, datert 29.03.2007, kommenterer at reguleringsplanskissen ikke tilfredstiller behovet for arealvurdering, veg- og trafikkutforming etc. Det understrekes at reguleringsplanen må vise regulert adkomst til offentlig veg, bl.a. på grunn av trafiksikkerhetsproblemer. Reguleringsplanen og bestemmelser må utformes på en slik måte at de kan danne utgangspunkt for gode avtaler mellom de aktuelle enheter/interesser vedr. drift og vedlikehold.

Beskrivelse av hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget

Det opplyses først om at en utredning av tomtealternativ er gjort og at 4 andre tomtemuligheter i nærheten av skianlegget er vurdert, jfr. Byplankontorets notat, datert 10.01.2007.

De andre tomtealternativene er vurdert som mindre egnet for en ny friluftsbarnehage. To tomter som er vurdert ved innkjøringen til skianlegget har dårlige grunnforhold, parkeringsplassen ved skianlegget må

Trondheim kommune

krysses for å komme inn i marka, samtidig som tomtene ikke anses å ha en særlig attraktiv plassering på arealer mellom den store parkeringsplassen og Kongsvegen. To andre tomter langs Kongsvegen som er vurdert ligger mer løsrevet fra skisenteret og innebærer inngrep i ”nye” områder hvor nye adkomster og parkeringsplasser må opparbeides, og veg må krysses ved utflukter innover i marka. Disse anses derfor heller ikke som egnet som tomter for en friluftsbarnehage, eller som utbyggingsområder innfor markagrensa.

Ny tomt som foreslått av Trondheimregionens friluftsråd vil ikke være aktuell da bruk av denne krever hugging av skog i et område som er uheldig både av hensyn til naturområdet og vindforholdene i skianlegget.

Innspillene til planarbeidet er forsøkt imøtekommet ved at arealet regulert til barnehageformål er redusert mest mulig, og uteområdene er organisert slik at mer areal er disponibelt til blant annet boder ved større arrangementer i skianlegget. Del av grusbane som i dag er inngjerdet er opparbeidet legges nå utenfor inngjerdet barnehageområde. Parkeringsarealene for hente-/bringetraffikk vil bli tydelig markert og ny sti opp skråningen anlagt slik at det unngås konflikt med skiløypene i størst mulig grad. Det opplyses også om at barnehagebygget er et modulbygg som det er mulig å flytte hvis det ved videre utvikling av skianlegget skulle vise seg helt avgjørende å benytte barnehagens område.

Byteknikk notat foreløpig ikke kommentert. Diskuteres med Byteknikk

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet er avgrenset til å omfatte 2 600 m² regulert til offentlig formål barnehage.

Bebyggelse

Det midlertidige barnehagebygget skal erstattes med kommunens modellbarnehage for 4 avdelinger. Bygningen er i hovedsak i en etasje med en fløy i to etasjer for personalrom i 2. etasje.

arealstørrelser, T-BRA

- grad av utnyttning: maksimum - minimum % BYA og/eller % TU

Gesims- og mønehøyde skal være maks opptil kote 196,0.

Bygningsvolumet er oppløst gjennom sprang i fasadelivet for å bryte ned dimensjonene og markere innganger etc. Fasadematerialet er stående mørkbeiset trepanel tilpasset beliggenheten inn mot marka. Bygningen har flatt tak. Form og materialbruk gir et rolig inntrykk og reduserer fjernvirkningen.

Parkeringsløsning

Det forutsettes at parkering skjer innenfor det området som benyttes til parkering i dag. Illustrasjonsplanen viser anbefalt parkeringsanordning. For å forhindre uønsket parkering langs vegen videre inn mot skianlegget foreslås det en innstramming og tydeligere markering av dagens parkeringsområde for hente-bringetraffikk. Illustrasjonsplanen viser areal til 17 plasser. Parkeringsområdet anbefales skiltet.

Uteopphold for barnehagen / friområder

Opparbeidingen av utearealet i tilknytning til barnehagebygget er vist på illustrasjonsplanen. I forhold til situasjonen ved den midlertidige barnehagen, er gjerdet er flyttet slik at de igjenværende arealene for ballspill (og andre arrangementer) på grusflata økes. **Se egen beskrivelse. Hvor? Adkomst til ballbane? krav til utomhusplan, utforming av utearealer og opparbeidelsestidspunkt**

Trondheim kommune

Infrastruktur

Adkomst til planområdet skjer fra Kongsvegen og videre over parkeringsplassen til skianlegget. Det forutsettes ingen videre opparbeiding av adkomstvegen.

Eller opparbeiding av trygg gangsoner? Bør illustrasjonsplanen vise en egen "opparbeidet" gangtrase for fotgjengere fra Kongsvegen og fram til barnehagetomta, for å sikre tilgjengelighet for fotgjengere ?
Diskuteres med Byteknikk

Avgrensning av planområdet

Arealene inntil barnehagetomta tas ikke inn i planområdet da disse er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan og dette formålet opprettholdes. Eksisterende adkomstveg fram til barnehagen og dagens parkeringsarealer inngår i friområdet i dag og denne situasjonen endres ikke. Illustrasjonsplanen som følger planforslaget omfatter imidlertid tilliggende områdene, **samt trase for gangadkomst fra Kongsvegen?**. Det vises til egen beskrivelse for illustrasjonsplanen.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

- beskriver aktuelle utbyggingsprosjekt, tidsplan

Konsekvenser for natur og miljø

Barnehagen vil bli etablert permanent i et område regulert til friområde, innenfor markagrensa. Inngrepet i friområdet vil mest oppleves visuelt ved at barnebygget vil være synlig fra Granåsen skianlegg og parkeringen der. Ingen vegetasjon eller andre naturverdier vil gå tapt.

Konsekvenser for barn og unge

Etablering av barnehagen vil beslaglegge noe areal som ellers ville kunne vært benyttet til annen aktivitet for barn og unge, men samtidig gir barnehagens uteområde tilbud til barn utenom barnehagens åpningstid. Det er gitt tilbakemeldinger på at området er et populært stopp for familier som er på utflukter i området eller oppholder seg i skianlegget ved forskjellige arrangement. Uteområdet gir også et tilbud hele året. Fotballarealet på plataet er noe redusert, men det er opparbeidet en mindre bane og det er fortsatt ubenyttet areal.

Samfunnsmessige konsekvenser

Etablering av Granåsen barnehage inngår i kommunens satsning for å oppnå full barnehagedekning. Driften som friluftsbarnhage bidrar til å kunne tilby et variert barnehagetilbud i området, og bidra til å forbedre dekningsgraden innenfor Flatåsen skolekrets.

Drift og utvikling av skianlegget

- økt trafikk i området
- begrensning av utviklingsmulighetene

Universell utforming

Barnehagebygningen og utearealene inntil barnehagebygningen er tilrettelagt for alle brukere. **Adkomststi fra parkering?**

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av permanent barnehage innebærer kostnader ved fjerning av midlertidig barnehagebygg, oppføring av nytt bygg og nødvendig opparbeiding av uteområdet, ny gangsti opp skråningen og nødvendig avgrensning/oppstramming av parkeringsarealet.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget er en del av kommunens tiltak for å sikre full barnehagedekning i Trondheim kommune på permanent basis.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Ulike parter med interesse i planarbeidet er tatt med på samråd i planprosessen, og deres innspill er vurdert ...

Partene har ønsket flere alternative tomter for regulering av barnehagetomta, men de andre alternativer som i forkant er vurdert av Rådmannen anses ikke som akseptable for en friluftsbarnehage og ble derfor ikke vurdert videre.

Vurdering av planforslaget

Vurderingen av tomter i området er gjort i forhold til at man ønsket å finne en egnet tomt for en friluftsbarnehage i området ved Granåsen skisenter. Andre tomter i området er vurdert, men funnet uegnet i forhold til barnehagens behov, spesielt i forhold til en friluftprofil som anses som viktig ved etablering innafor markagrensa og generelt for å gi et variert barnehagetilbud i området.

Innspill om at barnehagens beliggenhet og bruk vil være i konflikt med bruk og videreutvikling av Granåsen skisenter er vurdert. Rådmannen anser at problemer i forbindelse med drift av bhg og skisenter og kan ordnes, men er usikker i forhold til avvikling av større arrangementer i skisenteret og en videreutvikling av anlegget som et viktig regionalt, nasjonalt og internasjonalt anlegg. Da det ikke foreligger konkrete planer for en videre utvikling av skianlegget er det imidlertid vanskelig å avgjøre hvor avgjørende regulering av barnehagetomta vil være i forhold til utviklingen av anlegget.

Hevdes å komme mer konkrete planer til høsten , se papirer fra Bjørn Kåre

Har vi nok tomter i Flatåsen området til full dekning uten ? Vidar.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for del av Granåsen skisenter - vist på kart i målestokk 1:1000, merket Apropos Arkitekter AS, datert <dato> datert <dato> med bestemmelser datert <dato> vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

ELLER: Det foreslås at planforslaget avvises.

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

Rådmannen i Trondheim, xxxxxxx

Trondheim kommune

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg:	Reguleringskart, senest endret <dato>
Saksvedlegg:	Reguleringsbestemmelser, senest endret <dato>
Orienteringsvedlegg:	Oversiktskart med planomriss, målestokk f.eks. 1:10 000 eller 1:5000
Saks/orienteringsvedlegg:	Illustrasjonsmateriale, datert <dato>
Orienteringsvedlegg:	Liste over skriftlige innspill, møtereferat
(Utrykt) orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg: m.m.	Utredninger m.m.