

Saksframlegg

KYVANNSVEGEN 12, "MYRA"

NYTT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/43142

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kyvannsvegen 12, "Myra", som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Solem Arkitektkontor AS, datert 06.10.04, sist endret 09.01.07 og bestemmelser senest datert 03.01.07.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Planen omfatter idrettsplassen "Myra" ved Kyvatnet på Byåsen. Planforslaget går ut på å omregulere deler av idrettsplassen fra offentlig friområde til boligformål og offentlig byggeområde for barnehage. Resterende del av plassen skal fortsatt være regulert til offentlig friområde samtidig som det stilles krav til en vesentlig oppgradering av disse arealene i forbindelse med utbygging av boligområdet. Samtidig planlegges det nye kunstgressbaner på Dalgård som skal øke kapasiteten i området totalt sett.

Tidligere behandling

Planforslaget er tidligere behandlet av byplankontoret, og vedtatt i bystyret 29.09.2005, (saksnr. 0139/05). Vedtaket ble imidlertid opphevet av fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Begrunnelsen var feil i saksbehandlingen ved at barn- og unges muligheter for uorganisert lek i områdene rundt Myra ikke var tilstrekkelig belyst i saken.

I etterkant er det derfor laget en tilleggsutredning som følger planforslaget; "Utredning av barn og unges muligheter for uorganisert lek ved Kyvatnet i Trondheim", av Agraff AS, på vegne av forslagstiller/utbygger. Denne tar for seg hvilke muligheter som finnes i områdene rundt Myra, og hvilke konsekvenser en utbygging av deler av Myra vil ha for barn og unges muligheter for uorganisert lek i området (orienteringsvedlegg 4). Ut i fra denne er konklusjonen at barn og unges muligheter for uorganisert lek ikke blir dårligere ved en utbygging og oppgradering av Myra i samsvar med reguleringsforslaget.

I henhold til konklusjonen i utredningen valgte rådmannen ved ny førstegangsbehandling å anbefale at kvartalslekeplassen ved ballbanene reguleres til offentlig lekeplass, i stedet for kvartalslekeplass for boligene, slik at mulighetene for uorganisert lek ble sikret ytterligere i forbindelse med planforslaget. Boligene fikk egen intern kvartalslekeplass.

Ny innsigelse fra fylkesmannen

Da planen på nytt ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med tilleggsutredningen ble det fra Fylkesmannen varslet om at de hadde innsigelse til planen dersom ikke det offentlige friområdet ble økt med ytterligere 2-3 daa. Siden første gangs behandling er området avsatt til offentlig friområde derfor økt med ca 2,2 daa. Samtidig er barnehagetomta økt med ca 0,3 daa, og boligområdet er følgelig redusert med til sammen 2,5 daa.

Bakgrunn

Nytt planforslag ble innsendt 06.09.2006. av Per Solem Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av Prora Eiendom AS og Aasen Bygg AS som utbygger. Komplette planforslag forelå 14.09.06.

Planen omfatter eiendommene Sports plass 1, gnr. 103/70, og Uglamarka A 13, gnr. 103/361, som eies av Byåsen idrettslag, samt Olaf Grilstads veg som er umatrikulert veggrunn. (Ved første gangs behandling var også en del av Gløttrenna med, men denne delen ble tatt ut da man fant ut det ikke var behov for å regulere driftsattkomst til ballbanene via dette området.)

Hensikten med planforslaget er å få til en omregulering av eiendommen på Myra med påfølgende salg for å danne økonomisk grunnlag for Byåsen Idrettslags utbyggingsplaner om kunstgressbane og klubbhus på Dalgård. Samtidig skal resterende del av friområdet på Myra oppgraderes. Det skal her bygges en 7-erbane med kunstgress, en grus-/skøytebane og en offentlig lekeplass/friområde.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplan for Kyvannsvegen 12, "Myra", ble vedtatt i bystyret 29.09.2005. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphevet imidlertid vedtaket 17.03.2006, med henvisning til at konsekvensene for uorganisert lek var for dårlig utredet og at det kunne ha påvirket utfallet av reguleringssaken. I fylkesmannens vedtak er det trukket fram at tidligere utredning ikke har vurdert det potensialet som kan ligge i friområdet i framtida ved en viss opparbeiding og tilrettelegging for variert bruk og lek. Fylkesmannen påpeker også at det bør defineres et omland som kan antas å bruke området, samtidig som alternative leke- og aktivitetsområder kartlegges.

Tilleggsutredning ang. barn og unges muligheter for uorganisert lek

Prosess

Forslagstiller og utbygger på Myra, Aasen bygg AS, tok etter fylkesmannens vedtak, kontakt med kommunen. Det ble enighet om at utbygger engasjerte et konsulentfirma for å utarbeide/gjennomføre den manglende utredningen. Etter møtet ble det utarbeidet en disposisjon, nøye basert på de momenter som lå i fylkesmannens uttalelse. For å være trygge på at utredningen nå fanget opp fylkesmannens problemstillinger, ble disposisjonen også forelagt fylkesmannen som aksepterte disposisjonen, med et par avgrensede presiseringer.

Utredningen er gjennomført av Agraff AS, med Christine Gjerme, som har bred erfaring med slike undersøkelser og vurderinger. I arbeidet er det innhentet omfattende grunnlagsinformasjon både fra kommunen, nærmiljøfunksjonene og Byåsen idrettslag. I tillegg er det foretatt tellinger og registreringer i området.

Før innsending av utredningen ble den presentert for både byplankontoret, fylkesmannen og fylkeskommunen i et felles møte i Statens Hus 29.06.2006. Her ble metodikk og utredningens tema og framstilling presentert. Utredningen ble positivt mottatt, og det ble foreslått enkelte mindre justeringer for å bedre tilgjengeligheten til stoffet.

Det var enighet om at utredningen burde sendes på høring før ny sluttbehandling av reguleringsplanen.

Utredningens innhold

Utredningen er en beskrivelse av dagens situasjon med hensyn på uorganisert lek. Videre er det beskrevet 3 ulike framtidsscenarier.

I utredningen er uorganisert lek delt i kategoriene uorganisert ball-lek, lek på opparbeidede lekeplasser og lek på ikke-opparbeidede plasser. Det er lagt særlig vekt på uorganisert ball-lek definert som lek med ball som skjer utenom skoletiden, treningstider og kamper organisert enten av idrettslag eller skoler.

Ut fra Myras størrelse og utforming, dagens bruk og de tre framtidsscenariene er hovedgruppen for utredningen barn i barneskolealder. Dette er en alder hvor de kan leke på egen hånd, men hvor bevegelsesradius enda er begrenset. Etter fylte 12 år øker bevegelsesradius etter hvert betraktelig. Før skolepliktig alder er lek i området hovedsakelig i private hager eller sammen med voksne.

Nærheten til Kyvatnet med flotte aktivitetsområder rundt, og den gode tilgangen til marka både sommer og vinter gjør at mulighetene for uorganisert lek på ikke opparbeidede lekeplasser er tilfredstillende. Når det gjelder opparbeidede sandlekeplasser og kvartalslekeplasser er dette en større mangel i området. De store friluftsområdene og privathagene tilsier allikevel at barn både før, i og etter barneskolealder har gode

Trondheim kommune

lekemuligheter i nærområdet. Registreringen viser at mulighetene for uorganisert ball-lek er tilfredstillende, både slik det er i dag, og ved foreslåtte regulering.

Utredningen forutsetter at kunstgressbanen ikke gjerdes inn, men holdes åpen for alle. For å opprettholde et godt tilbud på vinterstid bør den lille ballbanen islegges. Utredningen forutsetter også at lekearealet rundt barnehagen forblir tilgjengelig for alle etter barnehagens stengetid.

Utredningens konklusjon

Konklusjonen i utredninger er at en utbygging av Myra etter foreslåtte regulering, vil være det beste og mest realistiske utgangspunktet for utvikling av området med tanke på uorganisert lek.

Avbøtende tiltak

Som et mulig tiltak for bedre tilrettelegging for uorganisert aktivitet sier utredningen at det bør vurderes om reguleringsplanen skal åpne for allmenn bruk av området som i dag er avsatt til kvartalslekeplass. Det betyr at det reguleres til friområde. Det kan også vurderes å gi avgrensningen på fyllingen under barnehagen en utforming slik at skråningene blir mer tilrettelagt for uorganisert lek både sommer og vinter.

Det vises ellers til den komplette utredningen.

Konsekvens av utredningen for planforslaget

I følge utredningen er det foreslåtte reguleringsforslaget et godt tiltak for bydelen, og situasjonen for barn og unge blir forbedret gjennom tiltakene, også når det gjelder temaet uorganisert lek. Reguleringsforslaget ble derfor i hovedtrekk opprettholdt slik det var fremmet for sluttbehandling høsten 2005 ved ny førstegangs behandling.

I tråd med utredningens forslag til avbøtende tiltak, ble imidlertid kvartalslekeplassen regulert til offentlig friområde. Dette økte det offentlige friområdet med 1 500 m². Boligområdet fikk full tilgang til denne lekeplassen, men i tillegg en egen kvartalslekeplass på ca 1 500 m² inne i boligområdet, noe oppdelt av interne gangveier.

Planprosess

Kunngjøring, varsling og samråd

Kunngjøring om igangsatt regulering ble inntatt i Adresseavisen 03.07.2004. Naboer til planområdet ble i tillegg varslet direkte med brev. I mai og august 2004 holdt Byåsen idrettslag informasjonsmøte for naboer til Myra vedrørende planene for salg og omregulering. Ca. 250 invitasjoner ble delt ut før møtet. I tillegg ble prosjektet i mai 2004 presentert for bystyrerepresentanter i de ulike partier i kommunen.

Samrådsmøte ble avholdt 17.09.2004. Det kom i tillegg inn 3 skriftlige innspill fra samrådsparter. Det ble også avholdt et møte med rektor ved Uglå skole.

Tidligere offentlig ettersyn og høring

Bygningsrådet vedtok i møte 15.02.05 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, sak 0034/05. I den forbindelse kom det inn en rekke merknader. Disse er referert og kommentert i saksfremlegget for tidligere andregangs behandling av planforslaget, utdrag fra dette er vedlagt (orienteringsvedlegg 5).

Ny førstegangsbehandling, offentlig ettersyn og høring

Det vises til Bygningsrådets vedtak i sak 131/06 i møte 03.10.06, uttrykt orienteringsvedlegg, der

Trondheim kommune

planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Høringsuttalelser og merknader

- *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 13.11.06:*

Konkluderer som tidligere med at en delvis nedbygging av Myra kan aksepteres, men mener planforslaget ikke er i tråd med rikspolitiske retningslinjer, hvor det under punkt 5 blant annet pekes på at "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.". Det stilles derfor som vilkår for egengodkjenning at arealet avsatt til byggeområde reduseres, og at det fristilles ytterligere 2 – 3 daa areal åpent for allmennheten for uorganisert lek og ballspill.

Kommentar: Merknaden er tatt til følge, og størrelsen på det offentlige friarealet er nå økt med ca 2,2 daa, i tillegg til at barnehagen har økt sitt areal med ca 0,3 daa. Totalt er området avsatt til boligformål nå redusert med 2,5 daa. Hus C er fjernet, samtidig med at hus A er økt med et areal tilsvarende 50% av det fjernede hus. Antall boliger er redusert fra 86 til 68. Planforslaget er etter omarbeiding forelagt fylkesmannen, og fylkesmannen har vurdert sin innsigelse i saken som imøtekommet. Ber likevel om at det inntas i reguleringsbestemmelsene at barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider, og dette er fulgt opp.

- *Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 13.11.06:*

Sier i sin uttalelse at saken er kompleks, men at saken anses som et lokalt forhold og de vil derfor ikke kommentere saken i detalj. De understreker derfor behovet for en grundig saksbehandling når det gjelder tilleggsutredningen.

- *Ungdommens bystyre, byutviklingskomiteen*

Mener at planforslaget gir barn og unge et bedre tilbud for organisert aktivitet, men ber samtidig om at byggeomfanget reduseres ved at hele eller deler av hus C tas ut av planen. Mer areal bør legges til barnehagetomten, slik at den foreslåtte barnehagetomten på Ugla kan utgå.

Kommentar: Merknaden er etterkommet ved at blokk C er dels tatt ut, dels flyttet. Når det gjelder barnehagetomten som er planlagt på Ugla skole vil det per i dag ikke være behov for både denne og den på Myra. Det fristilte arealet er dels tatt inn som barnehageareal, dels som ordinært friområde.

- *Barnas representant*

Har avholdt et allmøte på Ugla skole. Møtet kritiserte Agraff-utredningen på en del punkter; det at den i hovedsak tar for seg barn i barneskolealder, at den representerer et voksent synspunkt på ting, og en del på møtet mente at det til dels var for stor avstand mellom de ulike alternative "møteplassene" som er nevnt, slik at det ble for langt å gå fra Myra. Videre ble rapporten også kritisert for ikke å ha kartlagt uorganisert aktivitet godt nok. Det ble spesielt vist til det som utredningen selv drøfter som et viktig poeng, nemlig at organisert aktivitet også avler uorganisert aktivitet. Dette er det ikke foretatt tellinger av.

Barnas representant understreker at Myra har stor betydning som nærmiljøarena og møteplass. Hun sier videre at barn og unge er opptatt av gode treningsforhold, og mener derfor det er viktig at BIL kan dokumentere banekapasiteten i ny situasjon.

Barnas representant gjengir mange kritiske utsagn om utbyggingen, men ved avstemning går flertallet av møtedeltakerne inn for prosjektet. Det refereres ikke hvor stort dette flertallet var. Barnas representant konkluderer med at det er viktig å følge barnas råd, men sier tross dette at omdisponeringen er uheldig.

Trondheim kommune

Kommentar: Utredningen ble diskutert med fylkesmannen underveis, og i den forbindelse ble det enighet om at det i hovedsak skulle vektlegges aktivitetsarealer for barn i barneskolealder, fordi disse hadde kortest aksjonsradius. Ungdomsskoleelever har helt andre krav til møteplasser enn yngre barn. Det foreligger tellinger av uorganisert lek når anlegget er tilgjengelig for slik aktivitet. Når det gjelder den uorganiserte aktiviteten som følger som "spin off" av organisert trening, er det grunn til å anta at denne fortsatt vil følge den organiserte aktiviteten. Det betyr at den dels vil være knyttet til den nye kunstgressbanen på Myra, og på de tiliggende friarealer (grusbanen/skøytebanen, lekeplassen og barnehagen), og dels følge med til Dalgård for de aldersgrupper som flytter dit.

Når det gjelder banekapasiteten for den organiserte idretten skal Byåsen IL legge om til kunstgress på Dalgård, Dalgård 2 (11-bane), som skal erstatte 11-banen på Myra. Dette vil opprettholde den kapasiteten de har i dag. For å ytterligere øke den totale banekapasiteten har Byåsen IL nå kommet med en søknad til Trondheim kommune om å også få omlegge Dalgård 1 (11-bane) til kunstgress. Dette kan også finansieres med midlene fra Myra. Rådmannen har i utgangspunktet stilt seg positiv til dette, men søknaden er enda ikke formelt behandlet. Dette vil i så fall øke banekapasiteten i området betraktelig.

- *Gunnar Tørud, Nils Ynge Berg og Stine Rud, brev av 10.11.06:*

Mener utredningen fra Agraff viser at planen er uheldig på generelt og lokalt grunnlag da planen bryter med prinsipper i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (punkt 5), og med kommunens lekeplassvedtekter punkt 2c og 2d. I tillegg bemerkes det at utbyggingen bryter med kommuneplanens arealdel ved at det bygges i områder avsatt til grønnstruktur.

De mener samtidig at Agraff-utredningen er for dårlig. Det vises særlig til at brukeromlandet er feildefinert, at dokumentasjonen av bruken er for dårlig og at området potensial som offentlig friområde ikke er tilstrekkelig belyst. Merknadsstillere er uenige i de valgte scenarier og har alternative forslag til disse. De mener at planlagte oppgradering av området ikke kompenserer for reduksjonen i størrelse, og at Myra er det eneste arealet i området som har en tilstrekkelig størrelse til de funksjoner det har i dag. Størrelsen på de alternative ballbanene i området som det er vist til i utredningen er for liten, og noen av dem ligger for langt unna. Det vises særlig til at det ikke lenger vil være mulig å etablere en skøytebane i området. Bemerket at treningskapasiteten sommerstid, samlet sett ikke vil bli bedre. De konkluderer med at rådmannens anbefalinger er mangelfulle og fraråder vedtak om utbygging.

Kommentar: Brukeromland og valg av scenarier er definert i samråd med fylkesmannen. Brukeromland følger langt på veg skolegrensen, med unntak av der hvor det antas at vei er en barriere. Det betyr på ingen måte at Myra ikke brukes av andre, men at hovedbrukerne i forhold til utredningen antas å komme herfra. Skøytebane er lagt inn som en ny funksjon, i og med at det offentlige friområdet er økt med 2,2 da, og treningskapasiteten i området vil forbedres med de planer Byåsen IL har for Dalgård idrettsanlegg.

I forholdt til lekeplassvedtekten for Trondheim kommune gjelder punkt 2 for nye boligområder, og punkt 2c og 2d gjelder da ved utbygging av større områder med over 600 boenheter. Samtidig vil rådmannen påpeke at det offentlige friarealet på Myra fortsatt vil være på vel 8 da, inkludert både kunstgressbane, leikefelt, og grus-/skøytebane. Dessuten ligger området inntil den nederste delen av Gløttrenna som er regulert til offentlig friareal (ca 4 da), og bare vel 500 m fra Bymarka og grusbanen i enden av Sigrid Johansens veg (Vestmarka). Forholdet til rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanenes arealdel er tatt opp under avsnitt om Forhold til overordnede planer/retningslinjer.

Trondheim kommune

- *Forum for natur og friluftsliv, brev av 13.11.06:*

Mener at utredningen ikke tilfører nye momenter og reguleringsforslaget må avvises. FNF er prinsipielt kritisk til omdisponering av areal avsatt i kommuneplanen som grønnstruktur og mener det ikke er oppgitt tilstrekkelig grunn for dette.

Bemerket at det er viktig å opprettholde arealer hvor barn og unge kan bedrive uorganisert lek i sine nærområder, og at Myra, som er avsatt som grønnstruktur i KPA, er en viktig arena for dette og bør videreutvikles som det. Det vises særlig til at flere og flere åpne arealer blir tatt i bruk av den aktive idretten og færre og færre områder blir tilgjengelig for uorganisert aktivitet. Det etterlyses en dokumentasjon på redusert behov for anlegg for denne type aktivitet. Mener at det burde vært gjort et mer omfattende utredningsarbeid ang. det overordna grøntdraget med tilknytninger.

Kommentar: Det foreslåtte planforslaget medfører en betydelig oppgradering av Myra, som anlegg primært for uorganisert aktivitet. Ca 2,5 daa av arealet vil være belagt med en kunstgressbane, mens ca 5,5 daa vil være areal for uorganisert lek med flere typer tilrettelegging. I dag er Myra på ettermiddag og kveldstid hovedsakelig belagt med organisert idrett. Programmet for utredningen er fastsatt i samarbeid med fylkesmannen. Forholdet til kommuneplanenes arealdel er ellers tatt opp under avsnitt om Forhold til overordnede planer/retningslinjer.

- *Idrettsrådet i Trondheim, brev 08.11.06:*

Stiller seg positive til reguleringsforslaget, og viser til at det er viktig med god kvalitet på areal som opparbeides. Idrettsrådet understreker at idrettslagets anleggsbehov må prioriteres.

- *FAU ved Ugla Skole, e-post av 09.11.06:*

Viser til tidligere merknad. Anbefaler ikke planforslaget da de mener at for skolen er løsningene på Dalgård for langt unna. Når det forventes økt elevtall ved skolen mener de at de gjenværende arealene på Myra blir for små, samtidig med at nærheten til det nye boligområdet kan skape konflikter. I uttalelsene er det også kommentert at Ugla skole står i fare for å miste arealer til en barnehage i sitt nærområde, og at det ut fra dette blir enda mer uheldig å ta deler av Myra.

Kommentar: Det reviderte planforslaget kommer til en viss grad uttalelsen i møte, ved at det i nå i praksis blir ytterligere en spilleflate gjennom grusbanen, alternativt en skøytebane. Når det gjelder barnehage vil barnehagetomta på Myra i denne omgang erstatte planlagt barnehage ved Ugla skole, da det per i dag ikke er behov for mer enn den ene.

- *Finn Skrogstad (Auticon AS), brev av 01.11.06:*

Går imot planforslaget på prinsipielt grunnlag

- *AS Gråkallbanen, brev av 06.11.06:*

Gråkallbanen understreker at de ikke lenger anser seg som part i saken ut fra at det var tidligere Graakallbanen AS (overtatt av kommunen i 1966) som opprinnelig ga Myra til Idrettslaget. Støtter planforslaget ut fra at et boligområde her vil styrke grunnlaget for deres kollektivtrafikktilbud.

- *FFO Trondheim, brev av 12.11.06:*

Ber om at gjeldende forskrifter og lover for universell utforming hensyntas.

- *Naturvernforbundet i Trondheim, brev av 13.11.06:*

Sier de er for kommunens fortettingspolitikk som skal sikre en miljøvennlig utvikling av byen, men at i

Trondheim kommune

denne saken er det ikke tatt tilstrekkelig hensyn til grønnstruktur/lekeområder, og at det ikke foreligger tilstrekkelige grunner for å fravike kommuneplanens arealdel som definerer dette som en del av grønnstrukturen. De ser kun ett argument som er lagt til grunn for omreguleringen, grunneiers behov for kapital. Er redd saken vil skape presidens i liknende tilfeller.

Mener eneste tilgjengelige arealer for uorganisert lek ved gjennomføring av planen vil være en liten ballplass pluss barnehagens utområder. Anser lekeplassen i friområdet å være for de nye boligene.

Når det gjelder Agraff-utredningen kritiseres denne for å ikke ha gjort nok for å kartlegge uorganisert aktivitet, og mener tellingene er foretatt på feil tidspunkt. Mener planforslaget bryter med prinsipper i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (punkt 5), da det ikke skaffes fullverdige erstatningsarealer egnet for uorganisert lek. Konkluderer med at reguleringsforslaget bør avvises, med unntak av barnehagen dersom dens utearealer blir tilgjengelige utenom dens åpningstider.

Kommentar: Viser til tidligere kommentarer, samt avsnitt om Forhold til overordnede planer/retningslinjer.

- *Trondheimsregionens friluftsråd, brev av 30.10.06:*

Viser til at tiltaket ikke berører allmennhetens friluftsinnteresser, og at de derfor ikke vil kommentere planen. De mener likevel på prinsipielt grunnlag at omregulering av et regulert friområde til utbyggingsområde er uheldig.

- *Interessegruppa Uglamarka, brev av 13.11.06:*

Mener at Agraff-utredningen bygger på en del feil og misvisende premisser, og kan ikke se at den svarer til de konkrete innvendinger fra Fylkesmannen.

Mener at reguleringsforslaget og utredningen ikke tilfører saken nye momenter i forhold til Fylkesmannens vedtak. De viser til følgende:

- Banekapasiteten for BIL vil reduseres, presset øker på omkringliggende baner
- Den nye kunstgressbanen på Myra vil ikke bli tilgjengelig for de som ikke driver organisert idrett
- Grusbanen blir for liten for en god skøytebane
- Det er generelt for lite lekeplasser på Byåsen
- Gjenværende friareal tilfredsstill ikke statlige krav til sammenhengende friområde/aktivitetsområde
- Markaområdene kan ikke erstatte Myra som lekeplass
- Det forventes økt fortetting på Byåsen framover, med økt press på friområdene
- Mener saksfremlegget legger for lite vekt på behovet for fysisk aktivitet og styrking av fellesskapsfølelsen.
- Uglå skole trenger Myra for å få tilfredsstillt krav til fysisk aktivitet i skolen

Gruppen foreslår en alternativ plan for Myra hvor det etableres en 11-kunstgressbane, en grusbane/7-er bane som kan islegges, barnehage med tilhørende lekeplass, samt et kombinert klubbhus / bydelshus. Altså en løsning hvor bare en del av Myra selges. Det skisseres også hvordan dette skal kunne finansieres.

Kommentar: Det er idrettslaget selv som har beregnet spillekapasitet og mener at den foreslåtte løsningen vil betjene idretten best mulig. Dette er akseptert av de fleste høringsinstanser, inkludert fylkesmannen. Merknadsstiller kommer med et alternativt forslag som slik det ser ut, i det alt vesentlige, fokuserer på den organiserte idretten, og dermed neppe gir noen bedre løsning for uorganisert aktivitet. Det er ikke registrert at Byåsen idrettslag har stilt seg bak dette forslaget.

Trondheim kommune

Når det gjelder uorganisert aktivitet vises det til tidligere kommentarer.

Når det gjelder fortettingspresset på Byåsen/Ugla, henvises til boligprogrammet som viser at denne bydelen har svært lite programmert utbygging i årene framover.

- *Stein Skånøy, beboer Kyvannsvegen 14, brev mottatt 06.11.06:*

Er svært kritisk til utbyggingen. Mener det burde vært satset mer på å videreutvikle Myra som idrettsanlegg, og ikke bygge boliger her mens man videreutvikler Dalgård. Nevner at Myra er godt egnet som en stor skøytebane vinterstid. Mener planen ikke gir rom for uorganisert idrett og lek på Myra. Det vises også til at Byåsen idrettslag har hatt en lite demokratisk prosess. Er redd for at saken kan skape presedens i andre situasjoner.

Når det gjelder den nye bebyggelsen mener merknadsstiller at blokkbebyggelse i 3-4 etasjer med flatt tak ikke passer inn i området. Mener kvartalslekeplass for boligene blir for dårlig og utnyttelsesgraden i boligområdet for høy. Er redd boligblokkene vil bli liggende høyt i terrenget og reelt sett tilsvare bebyggelse i 4 etasjer. Stiller spørsmål ved cotehøydene og terrengarrondering. Utbyggingen mener han vil gi hans eiendom dårligere solforhold. Mener videre at Kyvannsvegen ikke er egnet for en trafikkøkning. Merknadstiller mener Agraff-utredningen bærer preg av liten kjennskap til området og inneholder feil.

Kommentar: Reguleringsforslaget er et resultat av Idrettslagets egne initiativ og er utarbeidet i samarbeid med representanter fra laget. Når det gjelder uorganisert aktivitet, se tidligere kommentarer. Veg- og trafikkvurdering har vært en del av reguleringsprosessen og de foreslåtte løsninger tilfredsstillende de offentlige krav.

De nye bygningene vil kaste lange skygger mot eneboligtomtene på morgenen sommerstid, samt noe utover formiddagen på vår/høst, men denne ulempen anses som akseptabel. Siden planen var ute til offentlig ettersyn er for øvrig maks gesimshøyde for boligblokkene senket med 1,5 meter. Når det gjelder tilpasning til omgivelsene er det stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at de nye husene skal ha en trehuskarakter.

- *Per E. Fredriksen, beboer Kyvannsvegen nr 14 b, e-post av 03.10.06:*

Er bekymret for trafiksikkerheten i området og mener planlagte utbygging med blokker vil ødelegge bomiljøet i dette småhusområdet. Mener også at det er uakseptabelt at tinglyste erklæringer bare kan settes til side. Han mener at det utmerket godt kan bygges kunstgressbane på Myra, sammen med en barnehage.

Viser også til tidligere brev hvor han i tillegg bemerker at utbyggingen vil ødelegge solforholdene for Kyvannsvegen 14-14c.

Kommentar: Det anses som en fordel for bomiljøet at man får en større variasjon i boligsammensetningen. Det vises ellers til kommentarer til foregående merknad.

Planområdet

Historikk

Planområdet eies av Byåsen idrettslag og består i dag av en 11-erbane og to 7-erbaner. Banelegemet er i dag grus. Våren 2001 opprettet styret i Byåsen IL Breddefotball en kunstgresskomité med formål å utrede mulighetene for å anlegge en ny kunstgressbane på Byåsen. Da komiteen startet sitt arbeid så man for seg en løsning hvor man skulle benytte det gamle dekket fra Abrahallen til å legge kunstgress på Myra.

Vinteren 2001/ 2002 gjennomførte Brende AS setningsprøver på Myra, og prøvene viste at man må påregne noe større investeringer i grunnarbeide enn normalt. Dekket fra Abrahallen skulle Byåsen IL få gratis. Til tross for gratis dekke ville det medføre en investering på flere millioner, og kunstgresskomiteen

Trondheim kommune

og Styret i Byåsen IL mente at en slik investering ikke kunne forsvares så fremt man ikke fant annen finansiering enn lån.

I juni 2003 ble det derfor nedsatt et sammensatt utvalg oppnevnt av hovedstyret for å klargjøre definerte forutsetninger for salg av Myra og utbygging av en kunstgressbane med undervarme på Dalgård. I november 2003 ble forprosjekt Dalgård kunstgressbane utarbeidet. Forprosjektet inneholder bl.a. beskrivelse av bane med undervarme, utbyggingsbudsjett og driftsbudsjett. 17.12.2003 gjøres vedtak på ekstraordinært årsmøte i Byåsen IL om salg av Myra. 12.01.2004 ble det inngått kjøpekontrakt vedrørende salg av Myra. Kjøperne er Prora Eiendom AS og Aasen Bygg AS. Overdragelse av eiendommen skjer når området er omregulert til boligformål. Kjøper forplikter seg til å innregulere og opparbeide en 7-er fotballbane på Myra. Forutsatt godkjent regulering har kjøper inngått en minimum 40 års bruksavtale med Byåsen IL vedrørende 7-erbanen. Kjøper kan ikke kreve noen form for kompensasjon for baneområdet og driftskostnader forbundet med banen. Banen skal være disponibel for allmenn bruk til idrettsformål når Byåsen IL ikke benytter den til organisert aktivitet.

Planstatus

Området omfattes i dag av gjeldende reguleringsplan R-128a, "Regulering for Myra idrettsplass mfl., Byåsen", godkjent i bystyret 24.9.1987, og er regulert til offentlig friområde. Det er i planens intensjon at det skulle være to ballebaner pluss en idrettshall, samt utbygging av parkeringsplasser.

I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde grønnstruktur. Turdraget gløttrenna som går på nordvestsiden av planområdet er markert som eksisterende turveg i kommuneplanens arealdel.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 100 meter vest for demningen på Kyvatnet, og er på ca 20,5 daa, inkl. Olaf Grilstads veg. Adkomst til området er via Kyvannsvegen som går opp fra Gamle Oslovei. Myra brukes i dag i sin helhet til idrettsanlegg, med 3 grusbaner, en 11er-bane, samt to 7er-baner, til sammen ca 11 daa grusflate. Banene brukes av Byåsen IL til trening og konkurranser, og av Ugla skole til undervisningsformål. I tillegg brukes området av barn i nærområdet til uorganisert lek/ ballspill. Planområdet ligger innenfor Byåsen skolekrets, og Ugla ungdomsskole.

Området er stort sett flatt, med unntak av skråninger mot naboeiendommer i nord og Olaf Grilstads veg i sør og sør-vest. Området er som følge av bruken til ballbaner preget av relativt store grusflater og lite vegetasjon. Noe vegetasjon finnes imidlertid i utkanten av baneområdene, mindre trær og busker.

Omkringliggende bebyggelse består stort sett av frittliggende eneboliger. Det har i de siste årene vært en del fortetting i området, med bl.a. et rekkehus med 3 enheter rett sør for planområdet (Kyvannsvegen 10) og et leilighetshus i 3 etasjer i Kyvannsvegen 4. Nærheten til rekreasjonsområder i Bymarka og rundt Kyvatnet er meget god.

Kollektivtilbudet i området består i at Gråkallbanen har holdeplass rett ved idrettsplassen.

Grunnforhold

Det er ikke utført grunnundersøkelser på tomten og planforslaget viser relativt store og tunge bygg. I følge uttalelser fra Sweco Grøner AS (orienteringsvedlegg 6) anses utbyggingen likevel ikke som problematisk. Terrenget på ca kote 194 er over marin grense. Det forventes derfor ikke leire på tomtene. Det er bart fjell flere steder i området, så løsmassemektigheten forventes ikke å være stor. Ballplassen er kalt "Myra". Dette indikerer med stor sikkerhet at dette opprinnelig var en myr som er påført et lag mineralsk masse.

Trondheim kommune

Fundamentene må føres til rene mineralske masser, morenen, under torvlaget.

Det er ikke registrerte kulturminner i området, og fylkeskommunen regner området avklart når det gjelder kulturminner.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Området søkes regulert til byggeområde bolig og offentlig formål (barnehage), offentlig friområde, felles- og offentlig trafikkområde.

Boligområdet

Avsatt bebygd areal (BYA) til boligformål er satt ned fra ca 2 520 m² til ca. 2 130 m² siden førstegangs behandling. Samlet regulert tomteareal til boligformål er satt ned fra ca 9 200 m² til 7 090 m². Tomteutnyttelsen for boligene er satt ned fra maks 9 500 m² til 7 300 m² T-BRA inkludert kjeller. Det planlegges i prinsippet 6 nye boligblokker i 3 etasjer. Mesteparten av parkeringen skal anordnes i parkeringskjellere under boligområdet, men noe gjesteparkering blir anlagt på bakkeplan.

Under behandlingen av planen har det vært flere runder med bearbeidelse av bebyggelsesstrukturen i boligområdet. Prosjektet består nå av seks kortere bygningsvolumer, hvorav 4 av disse henger sammen to og to. Totalt planlegges det maks 68 stk. 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Med parkeringskjeller og heis vil leilighetene være spesielt godt egnet for bevegelseshemmede, og det er stilt krav i bestemmelsene om at minimum 50 % av leilighetene tilfredsstiller krav om universell utforming. For å oppnå en variert leilighets sammensetning er det også stilt krav i bestemmelsene om min. 20 % 2-roms leiligheter, og min. 20 % 4-roms leiligheter eller større. Alle leiligheter skal ha egen balkong.

Det er regulert en tilstrekkelig avstand, over 40 m, mellom alle boligene og idrettsanlegget. Bygningene er trukket unna den lille kollen mot Kyvannsvegen 14-14 C, og avtrapningen fra Olav Grilstads veg og ned til boligområdet er gjort gradvis. Nedkjøring til parkeringskjeller er konsentrert nærmest Kyvannsvegen, slik at en unngår unødvendig kjøring inn i boligområdet.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at boligblokkene skal gis en trehuskarakter for å passe best mulig inn i de eksisterende omgivelsene.

I forhold til tidligere behandlet planforslag er den interne kvartalslekeplassen nå plassert i det sentrale utearealet midt inne boligområdet. Det skal opparbeides en intern kvartalslekeplass for boligområde på til samme 1500 m², denne blir imidlertid noe avlang og todelt av en intern gangveg.

Offentlig friområde

Avsatt areal til offentlig friområde er økt fra 5 950 m² til 8 200 m² siden første gangs behandling. På arealet skal det opparbeides en ny 7-erbane med kunstgress og belysning, men uten oppvarming. Dette betyr at den ikke vil være i bruk til fotballtrening fra november til april. En mindre grusbane (ca 30 x 47 m) skal anlegges mellom kunstgressbanen og barnehagen, og denne skal kunne islegges om vinteren. Arealet mot boligområdet, L1, skal opparbeides som lekeareal.

Offentlig bebyggelse, barnehage

På området for offentlig bebyggelse planlegges det en 4-avdelings barnehage med tilhørende utearealer.

Trondheim kommune

Barnehagetomta er økt i størrelse fra 3 500 m² til 3 800 m², eks. parkering, siden første gangs behandling. Tomteutnyttelsen for barnehagen er foreslått til maks. 20 % BYA. Det kan vurderes om deler av barnehagen kan tas i bruk til møtelokaler/ forsamlingshus for nærområdet på kveldstid. Parkering skal skje på parkeringsplass felles for barnehagen og friområdet.

Det har i planutarbeidelsen vært drøftet flere løsninger for barnehagen innenfor planområdet. Man har valgt å beholde barnehagen på den foreslåtte tomten. Det er flere årsaker til dette:

- Her får barnehagen en direkte kobling til de regulerte friområder og ballanleggene. Særlig når det gjelder behovene for de litt større barn i barnehagen er dette en stor kvalitet. Gjennom ballområdet, får også barna direkte tilgang til det regulerte grøntområde i nord. Visuelt sett ligger barnehagen også i samme "grønne rom" som friområdet.
- Når det gjelder sol, er det viktigst for barnehagen å få mest mulig sol før kl 1600, mens det for boligene er viktigst med sol etter kl 1600. Hele området har gode solforhold på formiddagen, men etter kl 16, vil arealene lengst mot vest få noe mindre sol enn arealene mot Kyvatnet. Det synes derfor som en riktig fordeling å legge boligene på den østre delen av tomta, for å sikre boligene sol på ettermiddags/kveldstid.
- Olaf Grilstads veg er en hyggeligere "nabo" for barnehagen enn Kyvannsvegen, da den har langt mindre trafikk.

Tomta består i dag av en bratt skråning mot sør og sørvest, mens den øvrige delen av tomten er flat. Siden første gangs behandling er barnehagetomta økt i størrelse, men har også blitt mer langstrakt. For å unngå at området oppfattes som en dalsenkning, og for å få til et bedre terreng for barnehagen, foreslås det at overskuddsmassene fra boligområdet fylles på tomten og at hoveddelen av selve tomta heves med ca 3 – 4 meter. Dette gir enklere parkeringsforhold og barnehagetomta får gode og varierte utearealer med små akebakker. Modell og illustrasjonsplan viser hvordan terrenget på barnehagetomta tenkes oppfylt.

Barnehagens parkeringsplasser forutsettes brukt til parkering for ballområdet fra ca kl 17.00. Det er lagt inn en parkeringsplass med 12 plasser. Parkeringsplassene er regulert til felles trafikkområde for barnehagetomta og friområdet. Parkeringsplasser ved barnehagen skal være ferdig opparbeidet som vist i plan før ferdigattest for det offentlige friområdet eller barnehagen gis.

Solforhold

Felles utearealer mellom boligblokkene vil ha forholdsvis gode solforhold formiddag og ettermiddag sommerstid, men vil være skyggelagt på kveldstid (orienteringsvedlegg 3). Ved 20. mars/september vil disse arealene være stort sett skyggelagte både på ettermiddag og kveldstid. Når det gjelder fasader/balkonger mot sørvest på boligblokkene vil alle ha sol på ettermiddagstid midt på sommeren, men mot vår og høst vil hus A og C kaste delvis skygge på hus B og D på ettermiddag og kveld. Den offentlige lekeplassen vil alltid ha gode solforhold. Naboer i Kyvannsvegen 14 – 14 C vil oppleve skyggvirkninger fra hus A og B på sine eiendommer på morgenen sommerstid, samt noe utover formiddagen på vår/høst.

Tilknytning til overordnet vegsystem, parkering og fortau

Nytt boligområde får direkte avkjørsler fra Kyvannsvegen (30 km/t), og innkjøring til parkeringskjellere skjer sentralt i området mot Kyvannsvegen for å unngå trafikk inn i boligområdet. Kjøreadkomst for brukerne av barnehagen og friområdet blir Olaf Grilstads vei, og parkering skal skje på felles parkeringsplasser ved barnehagen. Brukerne av ballplassen skal kunne benytte parkeringsplassene utenom barnehagens åpningstider.

Det skal opparbeides fortau langs Kyvannsvegen mot nytt boligområde. Olaf Grilstads veg skal oppgraderes og få fortau inn mot planområdet. Dette gir trygghet for fotgjengerne langs vegen når man får

Trondheim kommune

økt trafikk i Olaf Grilstads veg som følge av henting/bringning til barnehagen.

Infrastruktur

Vann og avløp påregnes tilknyttet i Kyvannsvegen.

Støy

Det er utarbeidet støyberegninger av Interconsult, rapport datert 13.10.2004. Utendørs A-veid ekvivalent lydtryknivå er beregnet til å ligge opp mot 55 dBA ved de mest utsatte fasadene mot Kyvannsvegen og Olaf Grilstads veg. Dette er lavere enn retningslinjene satt i T-8/79. De relativt lave støynivåene gjør at fasadekonstruksjonene ikke trenger å være bedre enn standard. Det er derfor ikke tatt med krav om støybeskyttelsestiltak i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder beskyttelse mot støy og andre ulemper fra anleggsvirksomheten er det tatt med en bestemmelse som sikrer at beskyttelsestiltak er etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

Energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

Fortau langs nytt boligområde mot Kyvannsvegen skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Det offentlige friområdet med ballbaner og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for boligene gis. Opparbeiding av Olaf Grilstads veg og offentlige parkeringsplasser ved barnehagen skal være ferdig opparbeidet som vist i plan før ferdigattest for det offentlige friområdet eller barnehagen gis.

Det er usikkert når byggestart kan påberegnes.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for natur og miljø

Området er i sin helhet oppgruset i dag, og har lite vegetasjon. Grusbanen kan i perioder gi støvproblemer.

Samfunnsmessige konsekvenser

Idrettens interesser

Planforslaget medfører at deler av eksisterende idrettsbane bebygges med boliger og en barnehage. Idrettsbanen tilfredsstiller imidlertid ikke lenger Byåsen ILs behov, og både for trening og kamper leier man i dag tid på ulike kunstgressanlegg i byen. Den nye kunstgressbanen som planlegges på Dalgård skal få undervarme og vil derfor kunne brukes året rundt. Dalgård ligger sentralt i forhold til Byåsen IL sitt rekrutteringsområde (Lian, Uгла, Stavset, Kystad, Ferstad, Munkvoll), og er lett tilgjengelig via eksisterende gang- og sykkelvegnett. Det skal også opparbeides en ny kunstgressbane (7-er bane) på Myra, som skal benyttes for trening av de yngste lagene på kveldstid, samt en noe mindre grusbane. Totalt sett vil dette gi en tilnærmet samme banekapasitet på sommeren, og en betydelig økning av kapasiteten på vinterstid. Kvaliteten på idrettsanleggene vil dessuten forbedres vesentlig.

I tillegg planlegger Byåsen IL en oppgradering av ytterligere en 11-erbane på Dalgård, fra gress til kunstgress, med de midlene man får ved salg på Myra. Samlet sett vil man ved gjennomføringen av dette få en betydelig økt banekapasitet i området både sommer og vinter.

Trondheim kommune

Byåsen IL har også behov for et klubbhus hvor medlemmene kan samles og hvor en kan ha møtelokaler og kontor(er). Det er planer om å bygge et nytt klubbhus i forbindelse med kunstgressbanen på Dalgård, som kan være et samlested for klubben og nærmiljøet.

Barn og unges interesser

På det offentlige friområdet som reguleres vil mesteparten av arealene som blir igjen øremerkes uorganisert aktivitet, og kvaliteten på anlegget vil bli vesentlig bedre enn i dag. Kunstgressbanen vil bli brukt for trening for de minste aldersgrupper på kveldstid på hverdager, men den mindre grusbanen skal være kun for uorganisert ballspill, og fritt tilgjengelig for øvrige barn og unge i nærområdet hele tiden. Om vinteren kan grusbanen islegges.

Mellom det nye boligområdet og ballbanen skal det opparbeides et offentlig friområde/lekeplass som vil komme alle barn i området til gode, og et slikt tilbud finnes ikke i området i dag. Myra har samtidig en gunstig beliggenhet i forhold til Bymarka og Kyvatnet når det gjelder friområder for uorganisert lek. Det nye boligområdet skal ha en egen kvartalslekeplass i henhold til kommunens vedtekter på til sammen 1500 m². Barn og unges interesser anses som godt ivaretatt.

Konflikt mellom boliger og idrettsanlegg

Støy fra ballbanen (rop og skrik) kan være sjenerende for omkringliggende boliger. I reguleringsbestemmelsene er det imidlertid tatt med krav om at ballbanene kun tillates brukt mellom 08.00 og 22.00, og lysanlegget skal skrues av senest kl 22.30. Ballplassen skal kunne benyttes til kamper på ettermiddag på hverdager. Det var opprinnelig planlagt en ballbinge, altså inngjerding av den lille ballbanen, men denne ble tatt ut av planforslaget ved forrige behandling i Bystyret. Dette reduserer støynivået fra idrettsanlegget.

Skolens interesser

Myra brukes i dag av Uгла skole til gymundervisning. Skolen har store utearealer på egen tomt, men ingen fotballbane på grunn av terrengforholdene. Det er en fordel for skolen å kunne bruke Myra, da den er nærmere skolen enn Dalgård og den ikke må bestilles på forhånd. Rektor mener at det er positivt at Myra utbedres, men ikke at arealene reduseres. I dag bruker skolen isbanen på Dalgård, og det vil være en fordel at Myra islegges, slik at skolen kan ta i bruk Myra også på vinteren. Uгла skole vil i tillegg ha mulighet til å benytte det nye anlegget på Dalgård. Dalgård skole og Byåsen skole vil også få et bedre tilbud med ny kunstgressbane på Dalgård.

Det vil per i dag ikke være behov for å bygge ut den planlagte barnehagen innenfor Uгла skoles uteområde ved utbygging av barnehage på Myra i stedet.

Skole- og barnehagekapasitet

Myra ligger innenfor skolekretsen til Byåsen skole, som vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet. Ungdomsskoleelever i området tilhører Uгла ungdomsskole som er noe mer presset, men fra senest 2012 er det oppgitt at man forventer at det er ledig kapasitet. Det reguleres en tomt til en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet, og ved utbygging av denne vil barnehagedekningen i området være god.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet

Det finnes få leiligheter med universell utforming i boligområdene rundt Myra, og det anses derfor som positivt at man får et tilskudd av slike boliger i området.

Trondheim kommune

Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre en viss økning av trafikken i Kyvannsvegen, men ut i fra standarden denne vegen har i dette området anses dette som greit. Det er fortau langs Kyvannsvegen helt fra Gamle Oslovei og fram til planområdet. Det vil bli opparbeidet fortau langs Kyvannsvegen mot nytt boligområde.

Med utbygging av barnehagen vil man også få noe økt trafikk i Olaf Grilstads veg. Olaf Grilstads veg vil imidlertid bli oppgradert og få fast dekke og fortau ved gjennomføring av planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Hele det offentlige friområdet skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen av boligområdet, av utbygger. Kommunen vil ved en overtagelse av friområdene få ansvar og utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold.

Energibruk

Bebyggelsen er planlagt i konsentrerte former, noe som anses som gunstig i forhold til energiforbruket. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Konsekvenser i anleggsfasen

Konsekvenser i anleggsfasen i form av støy og støv fra byggeprosessen må påberegnes.

Forhold til overordnede planer/retningslinjer og mål, tidligere vedtak

Utbyggingspolitikk og kommuneplanens arealdel

Høy utnyttelse innenfor eksisterende byområder er i samsvar med kommunens arealpolitikk og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Utbyggingen vil kunne bidra til å begrense byens arealvekst og styrke grunnlaget for et mer miljøvennlig transportmønster.

I kommuneplanens arealdel er imidlertid området vist som byggeområde grønnstruktur. Dette er arealer i tilknytning til øvrige byggeområder som i dag og for fremtiden har stor verdi for ivaretagelse av landskap, biologisk mangfold, rekreasjon, lek og turdrag. Områdene vist som grønnstruktur er de ubebygde arealene i byggeområdene som det er viktigst å beholde ubebygde.

Når det gjelder den overordnede grønnstrukturen i området vil Gløttrenna som er det viktige turdraget i området ikke berøres, og det at en del av Myra beskjæres fra det som i kommuneplanens arealdel er vist som grønnstruktur anses ikke å påvirke den overordnede grønnstrukturen i vesentlig grad. Myra er i dag uansett opparbeidet som en stor grusbane, og Arnebyen er rik på grønne verdier med nærhet til marka, turstier og grønne eneboligområder.

Rikspolitiske retningslinjer angående friområder

Myra har gjennom mange år vært av stor betydning for organisert og uorganisert ballspill, lek og som samlingsplass for nærområdet. I dag oppfattes områdets grusbaner imidlertid som lite attraktive av Byåsen IL, og de søker til andre deler av byen for trening og kamper. Kostnadene forbundet med en oppgradering av anlegget på Myra har vist seg å være for store for idrettslaget, og de ønsker derfor å bruke inntektene ved salg av Myra for å opparbeide to nye kunstgressbaner og klubbhus på Dalgård.

Ved en gjennomføring av planforslaget vil Myra som er en verdifull samlings- og idrettsplass for nærområdet bli redusert i størrelse. For den organiserte idretten betyr imidlertid dette at aktiviteten i stedet

Trondheim kommune

legges til oppgraderte baneanlegg på Dalgård med økt banekapasitet. For den uorganiserte aktiviteten på Myra vil gjennomføring av planforslaget også være positivt. Grusbanene på Myra er i dag regulert til idrettsanlegg og er Byåsen IL sitt hovedanlegg som er fulgt belagt med treninger fra kl 17 – 22 på hverdager, og hoveddelen av Myra er i dette tidsrommet ikke tilgjengelig for uorganisert aktivitet. Dermed vil en oppgradering av ca 5,5 daa med ballbane og lekeplass øremerket uorganisert aktivitet også være et pluss for denne typen aktivitet. Myra vil derfor fortsatt kunne brukes som samlingsplass for barn og unge i nærområdet. På Dalgård skal det bygges et klubbhus, som også er tenkt å kunne brukes som samlings- og møtested.

Rådmannen mener derfor at en reduksjon av arealene kan forsvares uten at dette vil gå utover områdets verdi for uorganisert lek/ ballspill, og at planforslaget dermed ikke er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, punkt 5, hvor det bl.a. står at ”Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.”

Dersom Myra beholdes som den er i dag vil den organiserte idretten i stor grad vil være nødt til å benytte andre idrettsanlegg for trening og kamper. Myra er et stort anlegg, bestående av tre fotballbaner av ulik størrelse. Hvis idrettslagene slutter å bruke banene, vil det ikke lenger være nødvendig med et anlegg av denne størrelsen.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Planforslaget har vært igjennom en lang prosess og anses som godt belyst. Det har fått stor oppmerksomhet både blant folk i nærområdet, på Byåsen og i media generelt.

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn en hel del merknader (se avsnitt: Høringsuttalelser og merknader). Merknadene har i denne omgang i stor grad dreid seg om at det er uheldig å få en utbygging i området som er vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, at man ikke anser arealene som er avsatt til uorganisert aktivitet som tilstrekkelige og banekapasitet for organisert idrett. Dette er til en viss grad i møtekommet i og med at det offentlige friarealet gjøres ytterligere større for å imøtekomme Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning, samt at Byåsen IL planlegger en ekstra kunstgressbane på Dalgård for å øke banekapasiteten i området totalt.

Vurdering av planforslaget

Utnyttelsesgrad og struktur i boligområdet

Siden planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn er boligområdet redusert i størrelse og antallet boliger redusert med 18 enheter. Den interne organiseringen av boligområdet er endret og den sentrale plassen er delvis fjernet/ redusert. Det vil fortsatt være rom for opparbeidelse av til sammen 1 500 m eget lekeareal for boligene, men med en noe langstrakt form og en todeling pga intern gangatkomst. Boligområdets utomhusarealer anses likevel som tilfredsstillende, og beboerne vil samtidig ha enkel tilgang til det offentlige friområdet. Alle leiligheter skal dessuten ha balkonger.

Antall boenheter pr dekar regulert til boligformål blir nå ca 9,6 boliger pr dekar (ved førstegangs behandling 9,3) . I følge retningslinjer knyttet til kommuneplanens arealdel skal det ved regulering av arealer over 6 dekar til fremtidig tettbebyggelse være 3-5 boliger pr dekar. Rådmannen mener det her kan forsvares at en har en arealutnyttelse som er høyere, fordi at når man skal ta i bruk dette arealet til boligformål bør man ha en viss utnyttelse, og gripe muligheten til å oppføre en del mindre boligenheter som det er mangel på i dette området. Bygningsvolumene innenfor boligområdet anses som godt tilpasset omgivelsene og avstanden mellom boligblokkene som tilstrekkelig.

Trondheim kommune

Barnehagen

Med en bearbeidelse av terrenget og gjennomtenkt plassering av barnehagebygningen, samt en oppgradering av Olaf Grilstads veg, vil tomte etter rådmannens vurdering egne seg som barnehagetomt.

Offentlig friområde

Friområdet blir redusert i størrelse, men siden den organiserte idretten i stor grad flytter ned til Dalgård idrettsanlegg samtidig som kvalitet og variasjon i tilbudet på Myra forbedres betraktelig vil området fortsatt være en god samlingsplass for barn og unge i nærområdet. Med islegging om vinteren vil Myra i mye større grad enn i dag også kunne brukes på vinterstid. Den interne organisering av ballbaner og lekeplass anses som god, og det er hensiktsmessig med tanke på støy/ballskudd at lekeplassen er plassert mellom boligblokkene og ballbanene.

Tilleggsutredning

”Utredning av barn og unges muligheter for uorganisert lek ved Kyvatnet i Trondheim” er en oversiktlig utredning av temaet, hvor man har kartlagt de muligheter som finnes for barn og unge i området. På grunnlag av dette konkluderer utredningen med at områdene rundt Myra har tilstrekkelig med arealer både for ballspill og annen uorganisert lek.

Som følge av utredningen stilte imidlertid Fylkesmannen krav om at ytterligere 2-3 da ble avsatt til offentlig friareal, i forhold til det som var vist i planen som ble lagt ut til offentlig ettersyn, for å sikre nok arealer for uorganisert lek og ballspill. Dette er i det endelige planforslaget etterkommet, og det offentlige friområdet er ytterligere forbedret.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener at Myras nærområder med ny kunstgressbane pluss en mindre grusbane, offentlig lekeplass/friområde og kort avstand til markaområder, fortsatt vil ha et variert tilbud som innbyr til allsidig bruk året rundt. Idrettens interesser vil som følge av omreguleringen få et forbedret tilbud på Dalgård idrettsanlegg.

Rådmannen finner derfor at det er forsvarlig at deler av dette friområdet/idrettsområdet tas i bruk til boligformål, og mener at det nye boligområdet og barnehagetomta får de kvaliteter som trengs slik at planen kan anbefales. Det er en forutsetning for omreguleringen at det opparbeides en ny kunstgressbane og klubbhus på Dalgård, og at ballplasser og lekeplasser innenfor planområdet opparbeides med en høy kvalitet.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kyvannsvegen 12, "Myra", datert 06.10.04, sist endret 09.01.07 og bestemmelser datert 03.01.07 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 10.01.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart datert 06.10.04, senest endret 09.01.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 03.01.07
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:10 000
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan
Orienteringsvedlegg 3:	Sol-/skyggediagram
Orienteringsvedlegg 4:	"Utredning av barn og unges muligheter for uorganisert lek ..."
Orienteringsvedlegg 5:	Sammendrag og kommentarer til innkomne merknader ved forrige behandling (sak 04/29767)
Orienteringsvedlegg 6:	Geoteknisk vurdering
Orienteringsvedlegg 7:	Modell, målestokk 1:500
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg:	kopi av saksmateriale sak 131/06