

Saksframlegg

EBERG VED ØSTRE BERG

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR NY BARNEHAGE
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 05/30553

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg.

Planen er vist på kart i målestokk, merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006. Bestemmelsene er sist endret 24.02.2006.

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

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Spor 3 Arkitektkontor, på vegne av Trondheim kommune. Komplette materiale forelå 29.12.2005.

Hensikten er å legge til rette for bygging av barnehage med størrelse tilsvarende 4-avdelinger i Eberg idrettsfelt, på søndre del av eksisterende grusbane ved Østre Berg/ Kong Øysteins veg. Reguleringsforslaget er et bidrag for å nå Trondheim kommunes mål om å oppnå full barnehagedekning innen utgangen av 2006.

Planprosess

Igangsatt regulering er kunngjort med annonse i Adresseavisen 08.09.2005. Naboer og samrådsinstanser er varslet ved brev 07.09.2005 om det samme. Frist for å komme med innspill var satt til 26.09.2005. På bakgrunn av en første planskisse og notat om saken ble det holdt samrådsmøte 26.09.2005. Frist for å komme med innspill var satt til 03.10.2005.

Innspill fra medvirkningsprosessen

Sør-Trøndelag fylkeskommune antok at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. De mener barnehagen om mulig bør planlegges slik at utearealene er anvendelige som lekeareal også etter barnehagens stengetid. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag viser til krav i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, om at det skal skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som er egnet for lek. Fylkesmannen forutsetter at forholdene mht. miljøgifter i grunnen og støy blir avklart gjennom reguleringsplanarbeidet. Telenor gjorde oppmerksom på en svært viktig, bred rør/kabeltrasé langs Kong Øysteins veg, ca. 13-14 m fra senter veg. De ba om at denne traséen blir fysisk påvist før anleggsstart. Idrettsrådet i Trondheim gikk mot kommunens forslag om å ta i bruk areal avsatt til idrettsformål til bygging av ny barnehage, da dette arealet kan vise seg å være viktig ved prosjektering av nye idrettsanlegg i fremtiden selv om arealet i dag er lite brukt. På bakgrunn av at man vet at det er stort behov for å sette av nye arealer til idrettsformål i årene som kommer, synes Idrettsrådet det er uheldig at kommunen vurderer å ta av allerede eksisterende idrettsareal. De viste til plan for idrett og friluftliv, som er til behandling. Internt i kommunen ble det vist til at kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn ikke har markeringer på denne eller tiliggende eiendommer, at støyforhold må utredes og at barnehagen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det ble bedt om å en bestemmelse om grunnforhold; mht. stabilitet av skråningen fra ny bane ned mot eksisterende bane.

Kommentar til innspill i medvirkningsprosessen

Det ble vist til at utearealene i offentlige barnehager i Trondheim vanligvis er åpne utenfor barnehagenes åpningstid. Det ble ansett å ikke være krav om erstatningsareal ift. barn og unge her, da tidligere regulert barnehagetomt i Lidarende borettslag vil bli omgjort til friområde. Fordelene ved å få til en barnehage her, både i forhold til mål om full barnehagedekning og at barnehagen får en optimal plassering, ble veid tyngre enn ulempene ved redusering av idrettsformålet. Det ble vist til at grunnen ville bli undersøkt ift. forurensing,

Trondheim kommune

at støyutredning er gjort, at byggegrense langs Kong Øysteins veg sikrer at bygning ikke kommer i konflikt med kabler, at telekabler blir hensyntatt i bestemmelse, at fjernvarmetilknytning ikke er avhengig av at det er krav om det i reguleringsbestemmelsene og at bestemmelse om skråningsstabilitet er innarbeidet i bestemmelsene.

Førstegangsbehandling

Fordelene som oppnås for barnehagen med beliggenhet som her, ble vurdert å oppveie ulempene ved at idrettsområdet reduseres. Parkeringsplassen ble bedt regulert til friområde. Barnehagearealet ble anbefalt avgrenset helt inn mot regulert veg. Frisiktssonen i krysset Kong Øysteins veg/ Østre Berg ble forutsatt endret. Avklaring i forhold til forurensinger i grunnen, ble forutsatt før sluttbehandling. Ellers ble det påpekt noen mindre forhold som ville bli rettet opp før sluttbehandling. Av fremdriftsmessige årsaker ble endringene ikke gjort ved første gangs behandling. Reguleringsforslaget ble ansett grunnlagt og dokumentert, i tilstrekkelig grad, i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

Ved delegasjonssak FBR DF 100/06, datert 18.01.2006, ble reguleringsforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Offentlig ettersyn, høring og orientering/ kontroll

Ved annonse i Adresseavisen 19.01.2006 ble saken kunngjort utlagt til offentlig ettersyn. Ved brev av 17.01.2006 ble saken sendt på høring og til orientering/ kontroll. Samtidig ble naboer og berørte varlet om offentlig ettersyn. Merknadsfrist var satt til 20.02.2006.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag finner deres tidligere merknader å være ivarettatt i forhold til overordnet plan. De har ingen merknader i forhold til sosial og helse, barn og unge, samfunnssikkerhet, landbruk og bygdeutvikling eller miljøvern. De har ingen vilkår for egengodkjenning, brev av 08.02.2006.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ikke ytterligere merknader i saken og stiller ikke vilkår for egengodkjenning, brev av 31.01.2005.

Trondheimregionens friluftsråd mener at planforslaget ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser, brev av 25.01.2006.

FFO Trondheim forutsetter at de gjeldende lover og forskrifter til universell utforming blir fulgt opp i den videre prosess. De takker for å være forespurt og imøteser å bli konsultert på dette området.

Byantikvaren har ikke merknader til foreslått regulering. Ellers kom det fram internt i kommunen at trafikkarealet i Kong Øysteins veg bør utvides 2,5 m for gi plass for sykkelvei og støyvoll, at fortauet langs Østre Berg bør være 3,5 m på hele strekningen, at vegarealet ved rundkjøringa justeres, at parkeringsplassen får friområdeformål og at det er usikkert om friområdet bør kranse barnehagetomta.

Endringer etter førstegangs behandling, offentlig ettersyn og høring

Langs Kong Øysteins veg, forbi barnehagetomta, er innarbeidet et trafikkareal på 2,5 m som annen veggrunn. Barnehagetomta er ført helt inn til vegformålet. Fortauet langs Østre Berg er utvidet til 3,5 m på hele strekningen. Parkeringsplassen er omgjort til offentlig friområde. Avslutning ved rundkjøringa er

Trondheim kommune

justert. Frisiktsonen i krysset er utvidet. § 3.2 annet ledd i bestemmelsene er endret til: "Mot kong Øysteins veg skal det anlegges en jordvoll med høyde ca. 1,5 m, som en fortsettelse av jordvollen mellom Jonsvannsvegen og Østre Berg. Vollen må plasseres min. 1,5 m fra regulert fortauskant. Vollen kan plassere delvis på vegarealet og barnehagetomta. Gjerde kan tillates på toppen av vollen." Krav om universell utforming for barnehagebygg, atkomst og det meste av uteområdet lå inne i bestemmelsen fra før. Av tidsmessige årsaker beholdes høydeangivelsen i antall etasjer.

Av tidsmessige årsaker er fremtidig konkret veggverrsnitt i Kong Øysteins veg, med sykkelfelt og voll, ikke innarbeidet i planen nå. Tillegg til vegarealet langs barnehagen legges imidlertid inn nå, som annen veggrunn, slik at barnehagen slipper å få endret sine grenser når sykkelfelt snarlig skal etableres. Utvidelse av Kong Øysteins veg forbi den nye fotballbanen kan ikke anbefales innarbeidet nå. Vurdering av hvor mye vegarealet kan utvides i Kong Øysteins veg forbi den nye fotballbanen, bør skje på bakgrunn av detaljplaner for vegen og banen.

Grunnen er undersøkt i forhold til forurensing. Det ble funnet høye kromverdier, men det ble ikke påvist krom VI (giftig krom). Det anses derfor ikke behov for tiltak mot grunnforurensing i forbindelse med etablering av barnehage.

Beskrivelse av området

Planstatus

Området omfattes av R 91, reguleringsplan for Eberg idrettsfelt, begrenset av Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Berg Østre, samt justering av Sigurd Jorsalfars veg mellom Kong Øysteins veg og Ole Hogstads veg, stadfestet 06.11.1980. Området er der regulert til idrettsformål. Tilgrensende plan er R 1146 B, revidert reguleringsplan for Moholt nodre, Berg Østre og Berg søndre, vedtatt 07.04.1970. I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde for eksisterende grønnstruktur.

Berørte eiendommer

Reguleringsforslaget omfatter eiendommen Eberg nr. 1, gnr. 59, bnr. 185 og del av eiendommen Berg Østre, gnr. 59, bnr. 4, som begge eies av Trondheim kommune.

Beliggenhet, topografi

Planområdet omfatter den gamle grusbanen for fotball langs Kong Øysteins veg og en tidligere ishockeybane nord for denne, og et område med krattskog og skjermplanting mot nord. Mot øst og sør ligger Lidarende borettslag med murblokker fra 1970-tallet, samt en gruppe atriumshus mot Jonsvannsvegen. Mot nordøst, i et område hvor det tidligere har vært leirtak, ligger to mindre ballbaner og en stor kunstgressbane i en forsenkning i terrenget, ved Sportsklubben Freidigs klubbhus. Mot vest, på andre siden av Kong Øysteins veg, er det åpen småhusbebyggelse med tomannsboliger og eneboliger. Området ligger forholdsvis åpent for vind, selv om bebyggelsen rundt skjærer noe. Det er gode solforhold.

Dagens bruk

Det foregår nå sjelden organisert idrettsaktivitet på området, men det er en god del studenter som kommer og bruker banen om kveldene. Grusbanen islegges om vinteren, og er viktig som skøytebane for nærmiljøet. For fotball har de tre banene ved Freidigs klubbhus større betydning.

Trafikk

Området ligger med gunstig tilknytning til hovedveinettet, og med god kollektivbetjening i Jonsvannsvegen

Trondheim kommune

like ved.

Grunnforhold

Området er flatt, og grunnen består av stabil leire. Terrenget øst for planområdet er merket av leiruttaket til Strinda Teglverk. Ved den planlagte forskyvningen av grusbanen mot nord, vil hjørnet av banen komme nærmere skråningen mot de andre idrettsbanene. I planforslaget er det tatt inn bestemmelse om at stabiliteten av skråningen skal vurderes i forbindelse med at banen flyttes. Tørrskorpa er ca. 3 m tykk, og det er ikke kvikkleire i området.

Forurensing i grunnen

Det er ikke registrert forurensninger i grunnen. Tidligere kjent bruk er jordbruk og idrettsformål. På kart fra 1952 er området i bruk som fotballbane og ishockeybane. Under krigen var det et brakkeanlegg ved Jonsvannsvegen, men det lå lenger øst, ved nåværende TØH.

Beskrivelse av anbefalt reguleringsforslag

Hovedinnhold

Søndre del av den nåværende grusbanen omdisponeres til byggetomt for barnehage med 4 avdelinger. Grusbanen forskyves nordover, over området hvor det nå er en liten ballbane. Et gammelt garderobebygg, som ikke lenger er i bruk, skal rives.

Areal til barnehage

Avsatt areal til barnehagetomta er ca. 4,0 dekar. Planlagt bygg vil få ca. 700 m² bruttoareal. Utelekeareal blir ca 2300 m², inngjerdet hasselplantning og areal bak bygg ikke medregnet.

En barnehage med 4 avdelinger kan ha inntil 72 barn. Minstekravet til utelekeareal er 24 m² pr. barn, dvs i alt 1728 m². Arealet her dekker kravet med god margin. Eksisterende trær på østsiden kaster skygge på en del av arealet om formiddagen, men dette oppveies av større areal.

Utforming, plassering av barnehagebygget

Barnehagetomta ligger på den søndre delen av den opprinnelige grusbanen. Hovedfløyen i barnehagebygget er lagt parallelt med Kong Øysteins veg, slik at bygget danner en skjerm mot trafikkstøy, vegstøv og vestavind, samtidig som hovedfasaden mot utelekearealet ligger solvendt mot morgen- og formiddagssol, og samler solvarme fra morgenen av. En mindre fløy med administrasjon/personalrom danner en delvis avgrensing av uterommet mot nord. Sammen danner de to fløyene en solvendt og vennlig favn når man kommer inn porten.

Tidligere byggegrense på ca. 20 meter fra Kong Øysteins veg er videreført i planen. Dette sikrer areal for eventuelle framtidige infrastrukturtiltak langs Kong Øysteins veg, som f.eks. separat sykkelveg. Rørgate for telekabler ligger i byggeforbudsbeltet.

Grønne omgivelser

Selv om støyskjerming i hovedsak forutsettes tatt i byggets fasade, bør det legges opp en lav jordvoll med høyde ca 1,5 m mellom bygningen og vegen, i samsvar med eksisterende voll fra boligvegen Østre Berg til Jonsvannsvegen. Dette for å gi en "grønn" utsikt fra barnehagens store vinduer, i stedet for utsikt til trafikken. Det er i bestemmelsene sikret at voll langs Kong Øysteins veg blir plassert min. 1,5 m fra regulert

Trondheim kommune

fortauskant, slik at man slipper å flytte vollen når sykkelfelt forholdsvis snart skal reguleres og etableres.

Vollen bør bygges opp med mager jord iblandet mye sand, for å oppnå vegetasjon av natureng med stort innslag av blomster, som slås bare en gang hvert år eller står uten slått. Standard blomsterengfrø med innførte arter som fortiriltunge bør unngås, i stedet bør det sås inn stedegne arter som prestekrage m.m.. Området mellom bygningen og vollen bør skjermes mot daglig tråkk, slik at det brukes som et sted hvor barna kan bli kjent med lokal flora. Det kan også gi plass for små dyrkingsfelt for grønnsaker, poteter m.m.

.

Eksisterende beplantning av popler på østsiden av lekearealet tenkes tatt vare på som et grønt innslag. Området der det gamle garderobebygget står, inkluderes i barnehagetomta. Det tenkes plantet til med krattskog av hassel. Området må gjerdes inn de første 10-15 årene, til hasselbuskene har fått vokst til.

Ellers gir det store turdraget på østsiden av Freidigs klubbhus og Lidarende borettslag gode muligheter til små utflukter, til områder med grønt villniss om sommeren og fine akebakker om vinteren. Dette naturområdet er en stor plussverdi ved bygging av en barnehage ved Østre Berg.

Det bør plantes en rekke mindre trær, f.eks. av asal, for å markere avgrensningen langs gjerdet mot sør. Samme type kan det være aktuelt å plante mellom parkeringslommene for å markere fortauskanten, spesielt under vinterforhold.

Terreng

Tomta er i dag helt flat, med et noe høyere parti ved poplene og garderobebygget på østsiden. På lekearealet må det bygges opp noen terrengforskjeller for å gi barna utfordringer. Det er samtidig viktig å sørge for god drenering av kaldluft mot nord, så ikke lekearealet blir liggende som en kaldluftgrop om vinteren.

Fotballbanen

Fotballbanen er i forslaget flyttet nordover. Det er tatt med rekkefølgebestemmelser for å sikre at ny bane blir opparbeidet samtidig med byggingen av barnehagen, men ikke spesifikke krav om dekke. Den nye grusbanen bør senkes med ca. 0,5 meter, ettersom terrenget faller i nordenden. Dersom den nye store banen får grus, kan den islegges helt eller delvis. Kunstgress er nå svært etterspurt. Som en mulighetstudie kan en løsning i framtiden kanskje være en deling av den nye grusbanen, med en 7er-bane med kunstgress og resten som skøytebane. Ev. oppdeling av banen bør imidlertid gjøres på bakgrunn av en konkret behovs- og prioriteringssvurdering, og ikke nå i denne reguleringsplanen.

Barn og unge

Bygging av barnehage på en del av eksisterende grusbane vil innskrenke arealet som står til rådighet for idrettsformål, selv om den store grusbanen forskyves nordover. Den lille grusbanen forsvinner. Ulempen ved at arealet reduseres må veies opp mot fordelene ved å kunne tilby barn gode forhold nå da mye tid under oppveksten tilbringes i barnehage.

Barnehagetomta var opprinnelig regulert inn på østsiden av Lidarende borettslag, slik at den ville blokkere for den viktige turvegen som nå er anlagt i den tidligere bekkedalen. Turdraget er svært viktig både for barns lek og for treningsaktivitet. Her brukes friområde ved Kong Øysteins veg, til gjengjeld blir den opprinnelige barnehagetomta omgjort til friområde. Den tidligere regulerte barnehagetomta er i realiteten omgjort til friområde, men ikke omregulert til friområde. I kommuneplanens arealdel er den vist som

Trondheim kommune

fremtidig grønnstruktur.

Reguleringsforslaget anses ikke å utløse krav om erstatningsareal i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, pkt. 5d; "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.

Landskapsvurderinger og forholdet til annen bebyggelse

Planområdet ligger på den øverste flaten i det landskapsrommet som tidligere ble kalt Snaustrinda. Utbygging de siste 40 årene gjør at det ikke lenger er så åpent og nakent, men den vide åpningen man ser når man kommer fra krysset ved Jonsvannsvegen og beveger seg nedover mot Valentinlyst, er en opplevelse av landskapssammenhengen som det er verd å ta vare på. Man har her utsikt helt til Tautra. Den foreslåtte barnehagen vil ikke begrense denne landskapsopplevelsen. Barnehagen blir trukket godt tilbake fra Kong Øysteins veg, og får lav høyde. Østre fløy av bygningen kunne også vært i to fulle etasjer, uten at dette ville vært problematisk. Barnehagen vil heller ikke være problematisk i forhold til nabobebyggelsen.

Trafikk

Barnehagetomta får en enkel avkjørselssituasjon fra Østre Berg, hvor eksisterende snuplass kan brukes for hente- og bringetrafikken. Kortidsparkering (9 stk) er lagt som lommer langs veggen, slik at man unngår rygging.

I tråd med overordnede retningslinjer i Trondheim kommune er det ikke satt av egne parkeringsplasser for ansatte, ettersom området har god kollektivdekning. Parkeringsplassen for idrettsanlegget er imidlertid åpen for offentlig parkering, og kan brukes på dagtid, dersom det skulle bli behov.

Det foreligger kapasitetsberegning av krysset Kong Øysteins veg/ Østre Berg, utarbeidet av sivilingeniør Rolf Bryhni, datert 02.12.2005. Konklusjonen er at trafikken må bli mye større enn dagens situasjon pluss barnehagetrafikk, før det oppstår kapasitetsproblemer i krysset.

Støy

Det foreligger støyvurdering, utarbeidet av sivilingeniør Rolf Bryhni, datert 07.12.2005. Kong Øysteins veg har ved Jonsvannsvegen en årsdøgntrafikk på 7900 ÅDT. Dette gir for mye støy både innendørs og utendørs. Det er nedfelt i bestemmelsene at tilfredstillende innendørs støynivå skal oppnås ved balansert ventilasjon og tiltak i fasaden. Tilfredstillende utendørs støynivå skal oppnås ved etablering av støyskjerm på hjørnet mot sørvest. Skjermen er plassert 2 m fra fortauet, slik at den kan dekkes av busker. Bygningen tar elles det meste av nødvendige støyskjermingen for utelekearealet. Det tenkes port i skjermen, for adgang til området bak huset.

Energi

Barnehagen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning. Barnehagen kan knyttes til fjernvarmeledning som ligger langs Kong Øysteins veg.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Det forutsettes at barnehagen, atkomst og det meste av utearealet skal ha universell utforming. Det er nedfelt som krav i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Konsekvenser av reguleringsforslaget, avbøtende tiltak

Idrettsarealer

Planen medfører reduksjon av det samlede arealet som står til rådighet for idrettsformål i området. Til gjengjeld er det frigjort tilsvarende areal til friluftformål ved at den tidligere regulerte barnehagetomta er bortfalt.

Trafikk

Planen får ikke uheldige konsekvenser med hensyn til trafikk. Barnehagen får en god og trafiksikker løsning for tilkjøring og parkering, og blir lett å nå til fots, med sykkel eller via kollektivtransport fra et stort område.

Forurensing i grunnen

Det er avklart at krommet som ble funnet ikke var av det giftige slaget. Avbøtende tiltak er derfor ikke nødvendig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I tillegg til bygging av barnehagen med opparbeiding av tilhørende uteareal og parkeringsplasser, kommer kostnadene ved flytting av grusbanen, med nytt lysanlegg og fangnett og riving av gammelt garderobebygg.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Det ligger til rette for å bli en fin barnehage her. Den ligger godt til i forhold til hovedvegssystemet. Fordelene som oppnås for barnehagen med beliggenhet som her, vurderes å oppveie ulempene ved at idrettsområdet reduseres. Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 28.02.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Planforslag, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006

Saksvedlegg 2: Forslag til bestemmelser, sist endret 24.02.2006

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 2: Grunnkart

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjon av eksisterende situasjon

Orienteringsvedlegg 4: Situasjonsplan

Orienteringsvedlegg 5: Planlagt bygg