

Saksframlegg

LOSSIUS VEG 5B, SAXENBORG BARNEHAGE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/4099

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Lossius vei 5b, Saxenborg barnehage som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Spor 3 arkitekter datert 27.02.06 med bestemmelser senest datert 27.02.06.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av barnehage med tilhørende utendørsanlegg. Barnehagen skal erstatte eksisterende barnepark på eiendommen.

Planområdet er i dag regulert til lekeplass i reguleringsplan r 031a fra 1950 og benyttes som nærlekeplass for beboere ved tilgrensende boligkater utenom barneparkens åpningstider. Mange av naboene har en sterk tilknytning til barneparken da barnepark og uteområde er oppført og delvis drevet på dugnad. I planarbeidet er tilpasning til omkringliggende boligområde etterstrebet.

Rådmannen mener at foreliggende reguleringsplan ivaretar gjeldende areal- og funksjonskrav for barnehager og viser en god tilpasning til omgivende bomiljø. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer allmennhetens tilgang til uteområdet utenom åpningstidene. Naboene er tatt med på særskilt samråd når det gjelder utforming av barnehagens uteområder og adkomstveien til barnehagen har blitt vurdert spesielt under saksbehandling av planen. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget ble i november 2005 sendt inn av Spor 3 arkitekter på vegne av Barnebygg AS. Planarbeidet ble varslet igangsatt september 2005. Planforslag ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 29.11.06. Både plankart og bestemmelser er revidert etter offentlig ettersyn.

Planområdet omfatter gnr. 9 bnr. 238 og er eid av Trondheim kommune. Forslag til plankart og bestemmelser er presentert i saksvedlegg 1 og 2.

Planprosess

Reguleringsarbeidet ble kunngjort igangsatt 22 og 23. september 2005. Det ble avholdt informasjonsmøte for naboer oktober 2005. Under offentlig ettersyn ble det avholdt en befaring med kontaktpersoner i nabolaget.

Innspill til planen før første gangsbehandling

- Felles merknad fra naboer med 56 underskrifter. Ny merknad fra de samme naboene er presentert i orienteringsvedlegg 3.
- Sør-Trøndelag fylkeskommune: Planområdet bør kunne benyttes til lek på ettermiddager / kvelder og i helger.
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Erstatningsarealer bør vurderes. Nærområdet har lite friareal tilgjengelig for lek.
- Trondheim Energiverk, nett: Trondheim kommunes varsomhetsstrategi for stråling må følges opp.

Førstegangsbehandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0228/05 i møte 29.11.05, uttrykt orienteringsvedlegg 1. I vedtak ble det stilt krav om at følgende dokumentasjon skulle føreligge før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn:

- Redegjørelse angående muligheter for universell utforming av bygningsmasse og adkomst.
- Redegjørelse angående støv fra Innherredsvegen
- Fotomontasje over planforslaget
- Fasadetegninger
- Sol- og skyggediagram

I tillegg ble det utarbeidet et notat angående trafikksituasjonen i området.

Trondheim kommune

Følgende endringer er foretatt på plankart og bestemmelser i etterkant av offentlig ettersyn:

- Byggegrensen er redusert
- Omriss av planlagt bebyggelse er endret
- Mønehøyde og gesimshøyde er redusert med en meter
- Maksimalt tillatt T BRA er redusert

Endringene er foretatt for å tilpasse planen til en to avdelings barnehage.

Det er innarbeidet en bestemmelse om støy. Samtidig er det stilt rekkefølgekrav om at støyrapport i henhold til gjeldende forskrift skal foreligge ved byggesaksbehandling av tiltaket.

Høringsuttalelser og merknader under offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 03.02.06:

- Barnerepresentantens uttalelse bør følges opp.
- Planforslaget rammes av erstatningsansvar i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pga. omdisponering av arealer avsatt til fellesområder eller friområder.
- Støyberegninger i henhold til T- 1442 må gjennomføres.
- Det må innarbeides bestemmelser om støy.

Kommentar: Det er innarbeidet en bestemmelse som sikrer at barnehagens uteområde tilrettelegges for små- og storbarnsavdeling. Når det gjelder større barn vil deler av barnehagens uteområder være attraktive for fysisk aktivitet og møteplass. Støvvurdering er gjennomført. Denne er ikke i henhold til forskrift T – 1442. Det stilles derfor krav om ny støvvurdering ved byggesøknad. Bestemmelser om støy er innarbeidet.

FFO. 31.01.06:

FFO Trondheim forutsetter at gjeldende lover og forskrifter om universell utforming blir fulgt opp av de ansvarlige, slik at våre medlemmers behov for tilgjengelighet blir mest mulig ivaretatt.

Kommentar: Barnehage med uteområder er forutsatt utformet med universell utforming. Det planlegges to hovedadkomst, en til hver av etasjene. På grunn av høydeforskjeller vil begge etasjene ha adkomst fra bakkeplan. Det legges ikke opp til heis i bygget.

Felles merknad fra berørte naboer, 06.02.06:

- Naboene viser til merknad ved samråd (oktober 05) med tilhørende underskrifter. Naboene ønsker at arealet reguleres til friområde og opparbeides som nærlekeplass.
- Naboene mener trafikknøttat utarbeidet av Plan- og bygningsenheten 22.12.05 inneholder manglende vurderinger av kompleksiteten i trafikkproblematikken. Dette på grunn av gateparkering, trafikkøkning som følge av stenging av utkjørsler til Innherredsveien og fortau langs Rønningsbakken. Naboene mener at oversiktskartet benyttet i notatet gir et ufullstendig bilde av trafikksituasjonen.
- Naboene ønsker at barnehagens arkitektur må dokumenteres bedre.
- Naboene stiller spørsmålstegn til juridiske rettigheter til barneparkens bygning.

Kommentar: Naboenes protester mot trafikkforholdene i bolig gatene Lossius veg, Saxenborg allé, og Rønningsbakken peker på et problem som har oppstått på grunn av utvikling av området over langt tid. Rådmannen mener at trafikkøkningen som vil genereres av planforslaget er beskjeden og vil ha liten betydning for områdets trafikkavvikling. Naboenes kommentarer til planforslaget vil, etter vedtatt plan, behandles som et forslag til trafiksikkerhetstiltak for boligområdet.

- Barnehagens parkering er lagt på privat grunn utenfor gateløpet og berører derfor i minst mulig grad

Trondheim kommune

trafikkflyten i gateløpet. Nærhet mellom parkeringsarealet og utkjøringen for Lossius veg 6 og 8 samt Innherredsveien 119, 121 og 123 kan anses som akseptabel på grunn av lav ÅDT og lav hastighet i Lossius vei.

- Naboene krever at parkeringssituasjonen i Rønningsbakken vurderes spesielt. Rådmannen mener at det er urimelig å kreve en slik vurdering i planarbeidet da Rønningsbakken for det første ligger utenfor planområdet og da naboenes merknader i hovedsak rettes mot parkeringsløsningen for boligkomplekset Smedens terrasse og den generelle utviklingen av området.
- Byggelinje, høyde og volum på fremtidig barnehagebygg er justert under offentlig ettersyn.
- Planområdets funksjon som lekeplass for nærmiljøet er forsøkt ivaretatt i størst mulig grad. Naboene har ikke gitt tilbakemeldinger på utforming av utendørsområdet.

Smedens terrasser (38 beboere), 08.02.06:

- Trafikkøkning vil gi et større trafikkproblem enn dagens situasjon. Trafikkøkningen er uforsvarlig pga. skolebarns og beboeres sikkerhet. Fortetting av trafikkvolumet under morgen- og ettermiddagsrush er ikke akseptabelt.

Kommentar: Se rådmannens kommentar til felles merknad fra naboer.

Arve Brennevann, Lossiusvegen 6b, 07.02.06:

- Lossiusveien 5b bør beplantes med trær og formes som en lekeplass som er tilgjengelig for barn i nærmiljøet hele døgnet. Dette fordi: Trafikkforholdene er dårlige, trafo må skjermes mot stråling og at friområde og nærlekeplass er viktig for bomiljøet.

Kommentar: Se rådmannens kommentar til felles merknad fra naboer.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Eiendommen er avsatt til eksisterende tettbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I reguleringsplan r 031a, vedtatt i 1950, er arealet avsatt til lekeplass. Det er ikke egne reguleringsbestemmelser tilknyttet formålet. Det foreligger ikke servitutter på eiendommen.

Planområdet, eksisterende forhold

Eiendommen, med gnr. 9 bnr. 238, ble i 1956 overdratt fra Maria Carstens til Trondheim kommune. Eiendommen benyttes i dag til barnepark. Planforslaget fremmes av Barnebygg AS på vegne av interimstyret ved planlagte Saxenborg barnepark. Trondheim kommune har, som et ledd i målsetningen om full barnehagedekning, vært oppdragsgiver for planforslaget. Før tiltaket kan settes i verk må det inngås leieavtaler med Trondheim kommune angående bruk av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Barnehagens uteområde er et grøntområde som i dag benyttes av omkringliggende beboere til lek og rekreasjon utenom barneparkens åpningstider. Siden området ligger midt i boligområdet er det et populært uteområde for nærområdets barnefamilier. Som det går frem av oversiktskartet i orienteringsvedlegg 2, er det flere lekeplasser innen gangavstand. Barnehagens uteområde bærer i dag preg av slitasje på terreng og utstyr. Bebyggelsen i Lossius veg, Saxenborg allé og Rønningsbakken har en variert utforming. Det er mange store bygningsvolumer og flere av boligene rommer flere boenheter. Byggegrensene er varierte.

Adkomstveien til barnehagen vil gå gjennom Rønningsbakken, Saxenborg allé og Lossius veg. Gatene brukes som adkomstvei til boliger og kontorer og i tillegg skolevei og del av sykkelruta Ranheimsruta. I Rønningsbakken er det gateparkering. Barnebygg AS har gjennomført støyvurderinger i området og har konkludert med at støyforholdene er akseptable. Støyforholdene er, i henhold til miljøenhetens vurdering,

Trondheim kommune

tilfredsstillende.

Eksisterende situasjon er nærmere beskrevet i saksfremlegg for førstegangsbehandling, sak 0228/05 behandlet i bygningsrådet, orienteringsvedlegg 1.

Trondheim kommune

Planforslaget

Planforslaget er nærmere beskrevet i saksvedlegg 1 og 2 og i utomhusplan presentert i orienteringsvedlegg 3. Planområdet er på ca. 1530 m². Til sammen legges det opp til ca. 940 m² uteoppholdsareal og et innendørs lekeareal på mellom 250-300 m². Barnehagen vil tilfredsstillere arealkravene for en toavdelings barnehage. Dette gjør at barnehagen har tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen grunn og vil ikke være avhengig av bruk av andre grøntområder for avvikling av ordinær barnehagedrift. Sti fra barnehagens uteområde til Rønningsbakken kan benyttes som utgangspunkt for barnehagens turer til Rønningen vestre og andre grøntområder. Stien tjener også som gangadkomst til barnehagens utearealer og vil være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

Sol- og skyggediagram for området viser at barnehagebygget vil skape noe skyggevirkninger for naboer i nordvest og nord på enkelte tidspunkter i året. Tidsperiodene med skyggevirkning fra barnehagebygget synes imidlertid å være tidsmessig begrenset. Konsekvensene må derfor betraktes som små. Siden barnehagebygget er foreslått plassert nord på tomte, vil skyggevirkningene for barnehagens uteområde være konsentrert til det tilgrensende uteområdet i vest. Bygget vil kun kaste skygge på uteområdet på morgenen. Høyde og volum på bygg er redusert siden sol- og skyggediagrammene ble utarbeidet. Det kan dermed forventes at skyggevirkningene av tiltaket blir mindre. Sol- og skyggediagrammene viser at barnehagen totalt sett vil få solrike uteoppholdsarealer. Sol- og skyggediagrammer er presentert i orienteringsvedlegg 9 (utrykt).

Vurdering av planforslagets konsekvenser

Lekeplass, barn og unge

Planforslaget legger opp til endring av reguleringsstatus fra lekeplass til byggeområde barnehage. Selv om det legges opp til at allmennheten skal ha tilgang til uteområdet utenom barnehagens åpningstider, vil eiendommen ikke kunne opparbeides og benyttes som en nærlekeplass for omkringliggende boligområde slik gjeldende regulering i utgangspunktet legger opp til. Fylkesmannen har bedt om at det vurderes et erstatningsareal for barns lek i og med at lekeplassen reguleres til byggeområde. Rådmannen anser ikke dette som nødvendig da det har vært drift av en barnepark på eiendommen siden 1958 og det er flere grøntområder i nrområdet. Riving av barneparken og omforming til nærlekeplass ville utvilsomt ha vært positivt for nabolagets barn og unge. Planleggingen av en ordinær barnehage vil på den andre side være positivt for barnefamilier i en større geografisk omkrets. Ved gjennomføring av tiltaket vil barnehagens uteområde oppgraderes vesentlig. Dette vil komme beboerne rundt til gode.

Barnehagens størrelse er begrenset og utforming av uteområdet vil bære preg av dette. Amfi i sørøst vil få gode klimatiske forhold og vil sannsynligvis kunne bli en god møteplass for barnefamilier i nrområdet og ungdommer. Deler av barnehagens uteområde vil ligge i svakt skrånende terreng. Noe terrengbearbeiding vil være nødvendig for å oppnå varierte og spennede uteområder for alle.

Gjennomføringen av planforslaget vil gi en noe redusert adgang til barnehagens uteområde i forhold til dagens situasjon med barneparkdrift ved eiendommen. Dette på grunn av lengre åpningstider og flere virkedager ved en barnehage i stedet for en barnepark. For å hindre at tilgjengeligheten til uteområdet begrenses ut over barnehagens åpningstider er det innarbeidet en bestemmelse som hindrer utleievirksomhet. Bestemmelsene er også innarbeidet for å begrense trafikken inn i området.

Trafikk

Trafikksikkerhet har vært sentralt i naboenes protester mot planforslaget. Rådmannen anser de trafikale konsekvensene av tiltaket som små og mener at det er urimelig å kreve avbøtende tiltak eventuelt avslå planforslaget på grunn av adkomstforhold. Det henvises til trafikknotat utarbeidet i forbindelse med offentlig

Trondheim kommune

ettersyn, se orienteringsvedlegg 8. Økt rushtrafikk er sannsynligvis den trafikale konsekvensen av planforslaget som vil gi størst konsekvenser for omgivende boligarter. Rushtrafikken omfattes av bilister, transportsyklister og skolebarn. Dagens barnepark har kortere åpningstider enn en ordinær barnehage. Trafikkbildet i området er, slik naboene påpeker i sine merknader, sammensatt. Spesielt på vinters tid er kjørebane smal og uoversiktlig. Spesielt gjelder dette i krysset Saxenborg allé – Rønningsbakken der det er liten frisikt på grunn av busker og trær inntil veibanen. Frisiktsonen kan vurderes utbedret da dette vil skape en bedre oversikt mellom bilister og syklistene spesielt. Rådmannen mener at naboenes innvendinger mot planforslaget skyldes trafikale forhold som er utløst av kombinasjonen mellom en generell fortetting i området over lang tid og stenging av avkjørsler i Innherredsveien.

Trondheim bydrift, som driver vedlikeholdet i gatene har i forbindelse med planarbeidet meddelt at de ikke anser den trafikale situasjonen som spesielt vanskelig i forhold til tilsvarende boligarter i byen for øvrig og heller ikke har mottatt klager på vintervedlikehold og parkeringsproblematikk tidligere. Rådmannen foreslår at naboenes merknader til planen behandles som innspill til trafikksikkerhetstiltak for boligområdet og behandles uavhengig av plansaken.

Parkeringsløsning som er foreslått sikrer at parkeringen trekkes ut i fra gateløpet og at det opparbeides et fortau mellom parkeringsarealet og barnehagen. I tillegg er det avsatt en meters avstand mellom veikant og parkeringsarealet. I forhold til dagens situasjon vil parkeringsløsningen være bedre i forhold til drift og vedlikehold, trafikkflyt og trafikksikkerhet da bruken av kjørearealet til parkering begrenses.

Barnehagens parkeringsreal er foreslått lokalisert vis a vis utkjøringen mellom Lossiusvegen 6 og 8. Naboer mener at løsningen vil skape trafikkfarlige situasjoner og har bedt om en ny vurdering av parkeringsløsningen på grunn av rykking inn- og ut av parkeringsarealet, bratt helning på adkomstveien fra boligene og lite frisikt i krysset. Rådmannen anser ikke plasseringen av barnehagens parkeringsareal som spesielt konfliktfyllt selv om krysset er lite oversiktlig da en tilsvarende parkeringsløsning er praktisert i mange av byens gater og både årsgjennstrafikken (ÅDT) og hastigheten i Lossius veg er lav.

Byggeskikk, strøkets karakter

Planmaterialet er i etterkant av offentlig ettersyn justert når det gjelder byggegrense og bygningsvolum. Byggegrenser, høyder og volum er tilpasset en toavdelings barnehage. Hensikten har vært å oppnå en bedre tilpasning til tomte og til omkringliggende bebyggelse. En redusert bygningsmasse vil i tillegg sikre en utvidelse av barnehagen i fremtida. Tiltakene har ført til et enklere formspråk på barnehagebygget ved at påbygg mot uteområdet i øst er fjernet. Dette vil, etter rådmannens skjønn, gi et bedre tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse. Det foreslåtte bygningsvolumet anses dermed ikke som problematisk i forhold til omkringliggende boligområde, som har preg av mange store bygningsvolumer.

Byggegrensen er trukket inn på tomte på grunn av den foreslåtte parkeringsløsningen. Byggegrensen vil med dette avvike fra de nærliggende bygningene. I boligområdet som helhet er det varierte byggegrenser. Den foreslåtte byggegrensen vil dermed ikke avvike vesentlig fra strøkets karakter. Barnehagebyggets uteområde i sør vil få en gunstig klimatisk plassering. I byggesaksarbeidet bør det vurderes tiltak for å sikre solskjerming ved inngangspartiene.

Trafostasjonen er foreslått påbygd med utendørs boder. Tiltaket vil øke bygningsvolumet og gjøre trafoen mer fremtredende i det omkringliggende bygningsmiljøet. På grunn av at barnehagens uteområde er forholdsvis lite har det vært viktig å samle bebyggelsen for å oppnå en best mulig utnyttelse av utendørsarealet. Et økt bygningsvolum rundt trafoen har derfor vært et viktig planmessig grep.

Trondheim kommune

Barnehagebygget vil tilpasses skråningeshelningen ved at både første og andre etasje får inngang fra bakkeplan. Ettersom bygget vil følge terrenget begrenses landskapsinngrep i form av forstøtningsmurer og fyllinger. Universell utforming vil oppnås forutsatt at gangadkomsten strekker seg over store deler av uteområdet.

Støy, stråling og forurensning

Trafostasjonen må skjermes og eventuelt bygges om før tiltaket kan godkjennes. Plassering av bodarealer rundt trafostasjonen vil sannsynligvis gi tilstrekkelig skjermingseffekt. Dersom det under byggeprosjektet oppstår usikkerhet om strålingsnivået fra trafoen, må forslagstiller dokumentere strålingsnivået.

Planområdet er vurdert som lite støy- eller støvutsatt. Barnehagen vil imidlertid generere noe støy i åpningstidene. Støyen vil ikke være av en slik karakter at støybegrensende tiltak må vurderes. Det er innarbeidet en bestemmelse som sikrer at anbefalte støyverider i T 1442 og NS 8175 blir juridisk bindende.

Konsekvenser for kommunen

Kommunen vil, som grunneier av arealet, utarbeide en leieavtale med drifter av barnehagen. Avtalen vil omfatte barnehagebygget og dets uteområder. I rettsboka for eiendommen er det ikke knyttet servitutter til bruken av tomta.

Naboer har stilt spørsmålstegn til de juridiske rettighetene tilknyttet riving av barneparkens bygninger med tilhørende eiendeler. Eventuelle spørsmål om juridiske rettighetene vil bli gjennomgått i forbindelse med byggesaksbehandlingen av tiltaket. Rådmannen anser det imidlertid som usannsynlig at naboene skal ha rettigheter i forhold til eksisterende bygningsmasse.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslagstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Lossius veg 5b, Saxenborg barnepark, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 28.02.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 27.02.06

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 27.02.06

Orienteringsvedlegg 1: Vedtak førstegangsbehandling, sak 0228/05, 29.11.05

Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan, sist revidert 07.11.05

Orienteringsvedlegg 4: Felles merknad fra naboer, datert 06.02.06

Orienteringsvedlegg 5: Merknad fra Smedens terrasserer, datert 08.02.06

Orienteringsvedlegg 6: Merknad fra Arve Brennevann (nabo), datert 07.02.06

Orienteringsvedlegg 7: Kart, mønehøyder

Orienteringsvedlegg 8: Trafikknotat, datert 22.12.05

Orienteringsvedlegg 9: Sol- og skyggediagram (uttrykt)