

Saksframlegg

KAPTEIN ROOSENS VEI 5 REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR BARNEHAGE OG FORSAMLINGSLOKALE

Arkivsaksnr.: 06/27284

Saksbehandler: **Randi Storeng**

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Kaptein Roosens vei 5.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Grimstad og Tønsager datert 15.11.2006, sist endret 19.03.07 og i bestemmelser, sist endret 19.03.07.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for barnehage og forsamlingslokale. Det planlegges en småbarns- og en storbarnsavdeling med til sammen 38 barn.

Det er ønskelig å legge til rette for et grendehus/ forsamlingslokale i kjelleren.

Utfordringer i planen:

En av utfordringene i planen har vært å få til en trafikk sikker atkomst til barnehagen. Det var tidlig klart at en atkomst fra Skogvoktervegen var uaktuell ut fra vegens tilstand som grusvei. Rådmannen mener at atkomst fra Kaptein Roosens vei er den mest tilfredsstillende løsningen.

Oppstart og varsling

Komplett planforslag ble innsendt 21.12.06 av Grimstad og Tønsager AS på vegne av Fagerlia Hageby Borettslag. Planen omfatter eiendommen Kaptein Roosens vei 5, gnr. 437, bnr. 64, som eies av Trondheim kommune.

Initiativtaker til planforslaget, Fagerlia Hageby BL, fester arealet av kommunen. Gjeldene festeavtale utløper år 2044. Eksisterende bygning på eiendommen har frem til nå hovedsakelig vært benyttet som barnepark. Bygningen er derimot i så dårlig forfatning at organisert bruk av bygningen som barnepark nå er avvirket. Styret i Fagerlia Hageby BL ønsker å oppføre ny barnehage på tomte, og har inngått intensjonsavtale med Byåsen tospråklige barnehage om drift av ny barnehage.

Planområdets beliggenhet er vist i oversiktskart, se orienteringsvedlegg 1.

Totalt regulert areal er 1796 m².

Beskrivelse av planprosess

Kunngjøringsannonse om igangsatt regulering ble rykket inn i Adresseavisen 20.09.06, med frist for å uttale seg til 22.10.06. Varsel om igangsatt regulering ble sendt til naboer, offentlige etater og andre berørte den 15.09.06.

Forslagstiller avholdt informasjonsmøte 26.09.06. Der ble det lagt frem to skisser for barnehageprosjektet. Den ene med barnehage på ett plan og sambruk, og det andre med barnehage i første etasje og forsamlingslokale i sokkel. Felles for begge forslagene var parkering og atkomst i Skogvokterveien.

En kort oppsummering av hva som kom frem på møtet:

Mange av naboene var kritiske til forsamlingslokale på grunn av støy fra festing i lokalet. Det er også uheldig med trafikkøkning i Skogvoktervegen fordi veien er smal og i dårlig stand.

Forslaget som ble sendt inn til behandling er vist med barnehage i 1 etasje og forsamlingslokale i kjelleren, plankart datert 15.11.2006 og med atkomst fra Kaptein Roosens vei.

Forhåndsuttalelser

Oppsummeringen nedenfor er merknader som kom inn ved forhåndsvarsling.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag

Det må gjennomføres støyberegninger i tråd med T-1442 og støybestemmelser må utformes i tråd med disse. Eventuelle støyreducerende tiltak skal vises i planen. Når det gjelder innendørs støy er det plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter som skal legges til grunn, jf. NS 8176.

Kommentar: Det er utarbeidet støyvurderinger. Se for øvrig eget punkt om støy.

Trondheim kommune

Sør Trøndelag fylkeskommune

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsplikten, jfr Kulturminnelovens § 5.

Styret for Fagerlia Hageby Borettslag v/ formann Steinar Halvorsen.

Mener det er naturlig at nåværende regulering til bolig står ved lag fordi tomten ligger i et typisk villa-/boligstrøk og utenfor borettslagets eget område. Ulemper i form av trafikk og lydforurensning bør bæres av lokalets egne brukere og et slikt fellesskapslokale bør derfor i utgangspunktet plasseres innen borettslagets egne rammer.

Anser barnehage som uproblematisk, forutsatt at trafikkforholdene blir bedre. Hvis det blir både barnehage og forsamlingshus, bør virksomheten begrenses til lydisolert lokale under barnehagen med vinduer kun vendt mot nordvest.

Skogvoktervegen er smal og med dårlig fremkommelighet, spesielt vinterstid med brøytekanter og enveisregulering i Møllebakken. Ber om at atkomst til eiendommen planlegges fra Kaptein Roosens vei og at man beregner rikelig med plass for hente/bringe og parkering.

Kommentar: Vegatkomst er regulert til Kaptein Roosens veg, og ikke via Skogvoktervegen. Forsamlingslokale planlegges i kjelleren. Bygg innenfor planområdet skal forholde seg til gjeldende støyforskrifter. Når det gjelder støy fra forsamlingslokalet er det opp til Borettslaget å utarbeide regler som skal gjelde ved utleie av lokalet.

Gerd Nygård (eier av Skogvoktervegen 2)

Eiendommen ligger i et rolig boligstrøk og er regulert til boligformål. Dette bør opprettholdes. Om det skal bygges et hus for felles aktiviteter i borettslaget bør det ligge i borettslagets eget område. Forsamlingslokale vil medføre lydforurensning. Dette har vært et problem tidligere også. Hvis man likevel skal ha et slikt lokale må dette legges i en lydisolert del av huset som vender vekk fra og ikke har vinduer mot andre boliger, altså mot vest.

Skogvoktervegen har dårlig fremkommelighet, særlig om vinteren. Skogvoktervegen, slik den er i dag, har ikke kapasitet til trafikkøkningen barnehagen vil representere. All avkjørsel til et eventuelt bygg må derfor være fra Kaptein Roosens vei og det må beregnes plass på tomta til parkering og påstigning.

Kommentar: Forsamlingslokale planlegges i kjelleren. Bygg innenfor planområdet skal forholde seg til gjeldende støygrenser, herunder fastsatt i rundskriv T-1442, Retningslinjer for støy i arealplanlegging og NS 8175 kl. C. Det er avsatt plasser til hente- bringetjenesten.

Brit Solem og Jomar Holmenes, Møllebakken 40

Hilser tiltaket velkommen og ser frem til en opprydding på tomta. Har innvending til atkomst, biloppstilling og hente-/bringeplasser og til bruk av eiendommen til forsamlingslokale.

Mener at Skogvoktervegen ikke tåler den økte trafikkbelastningen. Dårlig egnet for gjennomkjøring.

Mener atkomst må skje via Kaptein Roosens vei der det kun er en eiendom som berøres.

Kommentar: Atkomst er regulert fra Kaptein Roosens vei. Når det gjelder støy fra forsamlingslokalet er det opp til Borettslaget å utarbeide regler som skal gjelde ved utleie av lokalet. Dette er ikke et regulerings spørsmål.

Lars Thoresen, Skogvoktervegen 1.

Ønsker barnehagen velkommen og mener det blir en berikelse for området, men har negativ erfaring fra bruken av området til forsamlingslokale. Dette medfører mye bråk som støy både fra selve arrangementet som høy musikk, og trafikk til og fra ut i de sene nattetimer. I tillegg støy fra berusede personer, kasting av

Trondheim kommune

flasker, urinering i buskene. Dette har vært arrangement stikk i strid med hva lokalet egentlig er beregnet for og eiendommen er regulert til.

De frykter ved en omregulering at en ”oppmykning” av begrepet utleie til selskaper/ arrangement.

Er kritisk til bruk av Skogvoktervegen for trafikk, henting og bringing av barn. Veien er smal og i elendig standard. Ser for seg en annen løsning på dette. Ser for seg atkomst via Kaptein Roosens vei 5 og parkering på eiendommen til Bunnpris/ hjemmelshaver Trond Lykke. Han stiller seg positivt til dette i følge borettslaget. På en slik måte får barnehagen et større uteareal.

Kommentar: Atkomst er regulert fra Kaptein Roosens vei. Når det gjelder støy fra forsamlingslokalet er det opp til Borettslaget å utarbeide regler som skal gjelde ved utleie av lokalet. Dette er ikke et reguleringssspørsmål.

Det er med bakgrunn i merknader som kom inn under forhandsuttalelsene foretatt noen endringer. Eksisterende plankart er et resultat av endringer som er foretatt.

1.gangs behandling

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 15.01.07.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.02.07 til 26.02.07.

Det har innen fristen kommet følgende merknad til planen:

Sør Trøndelag fylkeskommune

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innen området. Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneregisteret.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag

Ingen merknad

Plankart:

Plankartet er noe endret etter offentlig ettersyn. Byggegrenseavstand er målsatt til reguleringsformålens grense og ikke til eiendomsgrense.

Det er også tatt inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at fortau skal opparbeides før det gis ferdigattest for barnehagen.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Området reguleres til allmenntilgjengelige formål, barnehage og forsamlingslokale og til parkering. Maksimum TU = 35%.

Netto tomt inkludert parkering, men uten fortau er 1636m².

Planområdet anslås i henhold til funksjonsprogram for barnehager å gi plass for ca. 24 store barn og 14 små barn. Antall ansatte vil kunne variere fra 5-8 etter hvor mange små eller store barn det til enhver tid er i barnehagen.

Veiledende arealbehov for en to avdelings barnehage er 900 m² uteareal. Uteareal i planen er på ca 970 m². Det er avsatt parkeringsplasser til 6 biler og ca. 20 sykler. Fagerlia Hageby borettslag har en opparbeidet lekeplass i nærheten av barnehagetomta på omtrent 600m² i dag. Denne skal være tilgjengelig for barnehagen og tilgjengelig lekeplassareal blir da 1600m².

Barnehagen tenkes som en barnehage med utebasedrift/ friluftsbarnhage.

Trondheim kommune

Det er fra tiltakshaver ønske om at lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten etter stengetid.

Bebyggelse

Barnehagen er planlagt med sokkel og hovedetasje. Det tenkes en vinkelbygning med to fløyer. Barnehagen blir i hele hovedetasjen og forsamlingslokalet blir i sokkel.

Maks mønehøyde blir kote 129 og det tillates bebyggelse i to etasjer; en etasje med kjeller. Bygningen legges i det nordvestlige hjørnet av tomta. Denne plasseringen gir best solforhold for barnehagens uteområde. Bygget skal tilpasses omkringliggende bygg ved materialbruk. Det legges opp til miljøprofil for barnehagen med blant annet energibrønn, vannbåren varme, lavenergiisolering og miljøvennlige materialer.

Atkomstvei

Kjøreatkomst legges mot Kaptein Roosens vei i det nordvestlige hjørnet av tomta. For gående og syklende benyttes hovedatkomst mot vest eller bilatkomst mot sørøst.

Hovedatkomst til barnehagen blir port mot Kaptein Roosens vei. Det blir også port for gående syklende fra øst og hc-parkeringsplassen.

Varelevering vil skje fra parkeringsplassen. Forsamlingslokalet har inngang til kjøkkenet mot nord. Avfall, tomgods og lignende tas også ut denne veien. For barnehagen blir det etablert en sti opp til baksiden av bygget for varelevering. Dette blir en sekundær atkomst for barnehagen der foreldre kan ta inn og ut barnevogner.

Parkering

Det er avsatt 6 plasser for hente/ bringetjeneste i barnehagen, hvorav en plass for handikapparkering nær inngangsparti. I tillegg er det avsatt 20 sykkelparkeringsplasser. Parkeringsplassen er reservert barnehagens virksomhet i barnehagens åpningstid.

Kollektivtrafikk

Det er over 350 meter til nærmeste bussholdeplass (holdeplassene Schiøtz vei/ eventuelt Fagerlivegen i Roald Amundsens veg). Det er bratt atkomst fra Møllebakken.

Uteoppholdsareal

Uteområdet blir på ca. 970 m². I tillegg kan barnehagen benytte lekeplassen til Fagerlia Borettslag. Dette er innenfor normen for anbefalt uteareal for en toavdelings barnehage.

Terrengtilpassning

Terrengsnitt viser at terrenget på tomta heller fra kote 123,5 til kote 121,5 mot nordøst. Se orienteringsvedlegg 4.

Sol- og skyggemålinger

Målinger foretatt ved vårjevndøgn, sommerverv og høstjevndøgn viser at det er svært gode solforhold for barnehagens uteareal.

Alle målingene viser at det er sol på utearealet på dagtid når barnehagen er åpen.

Miljøteknikk

Det ble utført miljøteknisk undersøkelse av Multiconsult AS den 10. oktober 2006. Det ble tatt 10 jordprøver av jord fra de øverste 0-5 cm av massene i området. Prøvene ble analysert for innhold av polisykliske aromatiske hydrokarboner (PAH) og tungmetaller.

Trondheim kommune

Ingen av verdiene ligger over Trondheim kommunes grenseverdier for barnehagejord, som regulerer behovet for forurensningsrettede tiltak ved barnehageutbygging i Trondheim. Barnehageutbyggingen kan utføres uten noen form for forurensningsrettede tiltak (f. eks masseutskifting eller tildekking). Etter Multiconsults vurdering er det heller ingen behov restriksjoner for eventuelle gravemasser fra området, som bør kunne håndteres og disponeres fritt i Trondheim kommune.

Veitrafikkstøy

Cowi AS har på oppdrag fra Fagerlia Hageby BL foretatt beregninger av veitrafikkstøy på utearealer og ved fasade for planlagte barnehage i Kaptein Roosens vei 5 i Trondheim. Støynivå utendørs vil, med unntak av areal nærmest på – og avstigningsplass ved Skogvoktervegen ikke overstige grenseverdien gitt i T-1442 på $L_{den} = 55$ dBA for veitrafikk.

Det er derimot i rapporten beregnet støyverdier ut i fra en ÅDT på 600, noe som ikke er tilfellet. En ÅDT på rundt 50 er mer sannsynlig på denne veien. Man har derfor valgt å se bort fra resultatene som fremkommer i støyrapporten og funnet at det ikke trengs støyskjerming for barnehagen.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Vann og avløp

Det planlegges drift med blant annet avfallsortering og kompostering av organisk avfall og enkelt hagebruk. Man tenker å anlegge en molok (dyp oppsamlingstank) ved parkeringsplassen. Vann- og avløpstilknytning blir til eksisterende ledninger i Kaptein Roosens vei.

Annen infrastruktur

Det ligger en matbutikk på nabotomta.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Det planlegges igangsatt arbeid så snart planen er vedtatt. Forhåpentligvis kan arbeidet med oppføring av barnehagen starte sommeren 2007 og ferdigstilles sent 2007/ tidlig 2008.

Konsekvenser for barn og unge

Utbyggingen vil medføre at barnehagetilbudet i nærmiljøet styrkes. Tiltakshaver ønsker at barnehagen skal være åpen for barn i nabolaget etter barnehagens åpningstid. For å kunne gjennomføre dette, må det reforhandles frem en festeavtale som gir fester tillatelse til dette. Kommunen vil oppfordre til at fester tar initiativ til dette.

Universell utforming

Utforming av bygning og opparbeidelse av tomta skal utføres med god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Nabolaget

Barnehagen har en fin nærhet til Bymarka som uteområde. Se orienteringsvedlegg 3. Området er ellers lite trafikkert med lite gjennomgangstrafikk. Ellers er området et stille og rolig strøk med gode solforhold. Forutenom barnehagedrift i nærmiljøet vil dette være et bygg med ulike aktiviteter for barn, unge og eldre ved bruk av forsamlingsdelen i kjelleren.

Trafikk

Etablering av barnehagen vil medføre en trafikkøkning i området. Rådmannen vurderer det slik at dette kan

Trondheim kommune

tåles på eksisterende veier uten at disse trenger oppjustering. Dette betinger at tilkomstveger Kaptein Roosens veg/ Schiøtz vei brukes og ikke Skogvoktervegen. Møllebakken er stengt på vinteren. Nærmiljøprofilen til barnehagen og målgruppa til forsamlingslokalet, som er befolkningen i lokalmiljøet, tilsier også at mange vil sykle og gå til barnehagen/ forsamlingslokalet.

Det skal anlegges fortau langs tomta mot Kaptein Roosens vei og Skogvokterveien. Egen avkjørsel til privat parkeringsplass skal hindre rygging ut i Kaptein Roosens vei.

Det er lagt til rette for 6 parkeringsplasser ved barnehagen og 20 sykkelparkeringsplasser. Antall sykkelparkeringsplasser synes noe høyt. Det bør vurderes om det er behov for dette antallet før opparbeidelse av areal til sykkelparkering.

Samfunnsmessige konsekvenser

Barnehagen blir et bidrag i målet om å oppnå full barnehagedekning. Barnehagen vil med sin beliggenhet være et barnehagetilbud til dem som ønsker mye friluftsliv og nærhet til naturen for barna sine.

Foruten et nært barnehagetilbud vil barnehagen bli et bygg med ulike aktiviteter for barn, unge og eldre. Området mangler et barnehagetilbud, og det vil også være en berikelse for nærmiljøet med et fleksibelt forsamlingslokale som kan benyttes til aktiviteter både på dag- og kveldstid.

Tiltaket vil trolig ikke medføre noen store forandringer i eksisterende teknisk infrastruktur.

Bydelen vil ved gjennomføring av reguleringsplanen få et nytt barnehagetilbud. Dette kan gjøre området enda mer attraktivt for barnefamilier.

Om det forhandles frem en ny festeavtale hvor det tillates at offentligheten skal kunne benytte barnehagens uteareal etter at barnehagen har stengt, vil dette være positivt for barna i nærmiljøet.

Barnehagen kan medføre oppgang i handelen for nærbutikken, siden folk gjerne handler samtidig som de henter barna i barnehagen. Det er muligheter for samarbeid mellom barnehagen og nærbutikk når det gjelder parkering.

På kveldstid vil det være ulike aktiviteter i sokkeletasje som vil inneholde forsamlingsdel. Noen kvelder vil det kunne være musikk eller dans i lokalet, mens de fleste kvelder vil det være stille aktiviteter.

Lokaliseringa i sokkelen gjør også at det blir minst mulig støy for naboene.

Konsekvenser for natur og miljø

Tomta endres noe fra å være åpen med gressbakke til å bli noe mer bebygd, men ikke i særlig stor grad, da det i dag eksisterer en bygning på tomta. Samtidig vil det bli gjort noen terrengendringer innenfor planområdet for å etablere parkeringsplass. Det vil også komme installasjoner av type lekeapparater. Eksisterende trær på tomta ønskes bevart.

Konklusjon

Reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Kaptein Roosens vei 5 datert 19.03.2007 med bestemmelser datert 19.03.2007 vedtas av Bystyret.

Rådmannen i Trondheim, 27.03.2007

Trondheim kommune

Inge Nordeide
rådmann

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, senest endret 19.03.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 19.03.07
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, målestokk f.eks. 1: 3000
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan 1:500
Orienteringsvedlegg 3:	Lekeplasser med grøntområder
Orienteringsvedlegg 4:	Terrengsnitt 1:500

(Utrykt) orienteringsvedlegg 1: Støyrapport utarbeidet av Cowi

(Utrykt) orienteringsvedlegg 2: Notat fra Tone Furuberg, miljøundersøkelse