

Saksframlegg

NORDMYRVEGEN 1 GNR 177 BNR 3 M. FL.

LUNDÅSEN BARNEHAGE OG TILLIGGENDE FRIOMRÅDER,

REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/27488

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nordmyrvegen 1, gnr. 177 bnr. 3 med flere. Lundåsen barnehage og tilliggende friområder, som vist på plankart i målestokk 1:1000 merket Rambøll datert 05.01.05, sist endret 10.08.05 og bestemmelser sist endret 10.08.05.

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

Trondheim kommune

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for bygging av barnehage på Lundåsen med tilhørende parkering og gangadkomst. Friområde med tilhørende turveg er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget er en endring av følgende planer: r 220d og r 225b.

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av Rambøll på vegne av Trondheim byteknikk.

Bakgrunn for saken er en søknad fra privatpersoner i samarbeid med Barnebygg as om å etablere barnehage på Lundåsen. Formannskapet vedtok i sak 172 /04 mai 2004 å stille seg positiv til søknaden under forutsetninger om en tilfredsstillende avklaring av tilpasning til eksisterende grønnstruktur samt behov for barnehage ved Lundåsen.

Planarbeidet ble igangsatt høsten 2004 med kunngjøringsannonse i Adressavisa og varslingsbrev til berørte naboer. Forslag til reguleringsplan ble mottatt ved plan- og bygningsenheten i mars 03.05. Komplette planmateriale forelå mai samme år.

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR BU2 1168/05 lagt ut til offentlig ettersyn, se orienteringsvedlegg 5. Naboer protesterer på forslaget på grunn av at gjennomføring av planforslaget forutsetter ervervelse av privat grunn.

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med konklusjoner fra alternativvurderinger og et tverrfaglig samarbeid angående skisseutforming av barnehagens tilpasning til dagens grøntområde med tilhørende kvaliteter. Deltaker i prosjektet har i tillegg til forslagstiller Trondheim bydrift vært eiere med samarbeidspartner, konsulenter ved Rambøll og Asplan Viak samt administrasjonen ved plan- og bygningsenheten og rådmannens fagstab.

Barnehagen er planlagt oppført i årsskiftet 2005/2006.

Planområde

Planområdet er lokalisering ved Nordmyrvegen ved Lundåsen, Heimdal. Planområdets totalareal er på 6759 m². Området er i dag et grøntområde i etablert eneboligområde. Planområdet avgrenses av Lundvegen (offentlig veg), Nordmyrvegen (privat veg) og private avkjørsler fra Øvergeilan. Planen omfatter eiendommer med følgende gnr./bnr.: 177/97, 178/52, 178/245, 178/246, 177/53, 177/133 og 177/164. Planområdets lokalisering er vist i orienteringsvedlegg 1.

Planprosess

Forhåndshøring

I forbindelse med forhåndshøring har det kommet inn innspill fra følgende naboer:

Ingrid Kjelsberg, Advokat Per Wold på vegne av Mette Wold, Line Lund Hogstad, Børre Lund og Ingrid Kjelsberg.

Innspillene til planforslaget med kommentarer er gjengitt i saksfremlegg for utleggelse til offentlig ettersyn, orienteringsvedlegg 5.

Offentlig ettersyn

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn innspill fra følgende parter:

Trondheim energiverk Nett (e-post 30.05.05)

Fylkesmannens miljøvernnavdeling (brev datert 27.06.05)

Sør-Trøndelag fylkeskommune (brev datert 30.05.05)

Trondheim kommune

Team trafikk (e-post 20.06.05)

Naboer:

Advokat Per Wold (e-post 24.06.05)

Dagfinn Eide (21.06.05)

Line Lund Hokstad, fl. (brev datert 23.06.05)

Trondheim energiverk Nett:

Magnetfelt fra trafostasjon kan reduseres ved flytting av nettstasjon eller tilleggsskjerming av trafo.

Kostnadsoverslag er oppgitt.

Kommentar:

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelse om gjennomføring av sikringstiltak. Skjerming av trafo er etter Rambølls vurderinger billigere enn flytting av stasjonen.

Fylkesmannens miljøvernavdeling:

Krav om rekkefølgebestemmelse angående sikringstiltak mot stråling støttes slik at strålingen ikke overstiger anbefalte verdier.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknader

Team trafikk

Ingen merknader

Dagfinn Eide

Barnehagebygget må trekkes lengre vekk fra eiendomsgrensen pga. fare for redusert bruks- og verdiforringelse på privat boligeiendom. Dette pga. generell ulempe som følge av nytt bygg og arealbruk, hinder for framtidig utnyttelse av privat boligeiendom og fare for setningsskade på eksisterende garasje og terreng. Eide har planer om å oppføre to boligenheter på eiendommen med adkomst i forlengelse av eksisterende adkomst til bolighus. Dette arealet er foreslått til byggeområde.

Kommentar:

Deler av veiparsell gnr. 178 bnr. 3, kjøpt av Eide i 1998, er innlemmet som allmenntilgjengelig formål i planforslaget. Arealet er tatt med i planen på tross av Eides innvendinger fordi regulert barnehagetomt er smal og det er ønskelig å oppføre et bygg som er tilnærmet standard bygningstype for Barnehagebygg AS.

Ervervelse av veiparsellen påvirker ikke adkomst til Eides bolig i dag. Dersom det skal føres opp nye bygninger på eiendommen gir gjennomføring av planforslaget restriksjoner for adkomst og byggegrense for nye bygg. Eides tomt er stor og arealet avsatt til byggeområdet lokalisert i utkanten. Reguleringsforslaget vil derfor ikke utelukke framtidige utviklingsmuligheter av boligeiendommen.

I reguleringsplanen tas det ikke stilling til framtidige planer for utvikling av berørte parters eiendom.

Geotekniske forhold i forbindelse med oppføring av bygg vil bli nærmere vurdert ved byggesaksbehandlingen av tiltaket.

Trondheim kommune

Per Wold

Klage på mangelfull og misvisende vurdering av uttalelse ved forhåndshøring.

Trasevalg for tursti bør foretas etter vurdering av det totale antall gangstier i området. Fotodokumentasjon over stien bør legges ved planen.

Fire meter bred sti gjennom hage gir store ulemper for naboer.

Konflikt mellom tursti og veiareal der stien krysser eller munner ut i avkjørsler. Dette ved Mette Wolds innkjøring (gnr./bnr. 177/133) og ved Øvergeilan. Ved begge steder er det bratt bakke og på vinterstid behov for stor fart for å komme opp.

Svein Anders og Tor Arne Lund Hokstad, gnr./bnr. 177/1 og 177/164

Tursti ønskes ikke i foreslått trasé, nytt traséalternativ fremmes.

Argumenter mot tursti:

- Ikke naturlig tråkk i foreslåtte trasé i dag selv om boligområdet har 'satt seg'.
- Konflikt mellom gående og syklende ved Øvergeilan pga. bratt avkjørsel med dårlig sikt. Potensielt ulykkespunkt spesielt på vinterstid da det er behov for fart for å komme opp. Ganske stor trafikkmengde opp bakken. Barnas representants uttalelse i saken ønskes.
- Avstand og tilgjengelighet til barnehage og marka vil ikke bli særlig bedre for beboerne i østre del av Lundåsen.
- Forringelse av private eiendommer pga. redusert tomteareal med to meter per eiendom pga. redusert utviklingspotensiell samt redusert prisreduksjon.
- Bevaringsverdig vegetasjon vil bli skadet ved anleggelse av ny tursti.
- Motorisert ferdsel på tursti ved motorsykler og biler fryktes.

Høringsuttalelsen er gjengitt i orienteringsvedlegg 4.

Kommentar til Wold og Lund Hokstad:

Areal til turstiformål er i helhet fire meter. Av disse kan kun to til tre meter opparbeides med grusdekke. Aktuell bredde blir dermed smalere enn det naboene har antatt. Stitraseen er lagt i eiendoms grensene for redusere inngrepet på private hagearealer. Inngrepet på hver eiendom vil være mellom en til tre meter. Berørte eiendommer er store og tiltaket foreslått langt fra adkomstveg og dagens byggeområde. Tiltaket vil derfor ikke begrense utviklingsmulighetene av eiendommer nevneverdig. Krav om gjerde vil hindre tråkk på private eiendommer.

Reguleringen av turstien er en oppfølging av kommuneplanens arealdel. Tilgjengelighet til friområde vil bli bedre for beboerne øst og sørøst for Øvergeilan med planforslaget og avstanden langt kortere enn ved bruk av veinettet. Naboenes alternativ til turtrase, orienteringsvedlegg 4, vil ikke knytte østlige deler av bebyggelsen til friområdet, selv om tilgangen til marka ivaretas. Opparbeidelse av tursti vil skape et bruksbehov på grunn av økt tilgjengelighet.

Frykt for kjøring av motorsykler / mopeder på turstien er velbegrunnet. Det er en generell forutsetning at motorisert ferdsel ikke tillates på turstier. Egen reguleringsbestemmelse synes derfor unødvendig.

Endringer i planen etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført tekniske korrigeringer av plankart og bestemmelser. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som sikrer handicapparkering. Naboprotester angående tursti og byggeområde på privat grunn er ikke imøtekommet.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planområdet

Planstatus

I gjeldende reguleringsplan, r 220d, er området avsatt til byggeområde barnehage, grendehus, bolighus samt offentlig ballplass. Foreliggende planforslag viser parkering, gangadkomst og friområde på areal avsatt til grendehus i eksisterende plan. Planområdet er i tillegg utvidet for å innpasse tursti samt for å øke byggeområde for barnehage. Turveg foreslått fra Øvergeilan til lekeplass er i reguleringsplan R 225b avsatt til boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt som grønnstruktur, se orienteringsvedlegg 2.

Eksisterende forhold

Bebyggelse:

Planområdet er omkranset av etablert eneboligbebyggelse fra siste del av 80-tallet – tidlig 90 tallet og 50 - 60-tallet.

Vegetasjon og terreng:

Planområdet er i dag et skogområde og et friområde bestående av en gruslagt fotballbane og en liten lekeplass. Vegetasjonen rundt lekeområdet har parkaktig karakter med store, flotte trær på åpen gresslette. Lekeområdet er vel etablert og blir brukt av beboerne i nærmiljøet. Fotballbanen og lekeapparater er imidlertid noe slitt og kan med fordel forbedres i kvalitet. Ved areal foreslått til barnehage er det i dag blandet skog med kraftig, frodig undervegetasjon. Skogbunnen har innslag av torvmose og kan på enkelte steder være sumpaktig. Bruksfrekvensen av dette skogområdet kan betegnes som lav, selv om det innenfor området er enkelte stier og spor etter lek. Arealet kan betegnes som del av et større lekeareal for bebyggelsen i nærmiljøet.

Terrenget innenfor planområdet er forholdsvis flatt tatt områdets størrelse i betraktning. Høydeforskjeller bidrar i sammenheng med vegetasjonen allikevel til soner i landskapet. Det er imidlertid vegetasjonen og ikke terrenget som preger områdets karakter. Ved snuplass er terrenget oppfylt med grus- og steinmasser.

Ved areal avsatt til tursti fra Øvergeilan til lekepassen i dag er det i dag høystaudevegetasjon, kratt og enkeltvis, mindre trær. Terrenget er forholdsvis flatt. I foreslått trasé kan det i dag skimtes et svakt tråkk.

Atkomst:

Tilgjengeligheten til planområdet med bil og buss er meget god i forhold til lokalt vegnett. Sett i forhold til hovedvegnettet er tilgjengeligheten dårlig. Dette er tomtevalgets svake side.

Det er en liten, uformell parkeringslass ved snuplassen på Lundvegen. Gangadkomst til området er stort sett god for nærliggende boliger. Mellom friområdet og marka er det god forbindelse via Nordmyrvegen.

Beskrivelse av planforslaget

Byggeområde barnehage

Barnehagen som skal huse tre avdelinger foreslås oppført i to etasjer. Barnehagens størrelse er litt i overkant av to mål og er i henhold til gjeldende normer for barnehagebygg. Foreslått utforming av bygg og omgivelser er i samsvar med Barnehagebygg's standard.

Øvre del av byggeområdet (nordøst) er foreslått over hageareal til privat naboeiendom. Gjennomføring av tiltaket forutsetter frivillig avståelse av grunn eventuelt ekspropriasjon.

Trondheim kommune

På grunn av magnetisk felt rundt trafostasjon forutsettes tiltak for å redusere strålingen før barnehagen kan bli tatt i bruk.

Adkomst og parkering

Parkering for ansatte og besøkende er foreslått i forlengelse av Lundvegen snuplass. Det er en parkeringsplass ved deler av arealet i dag. Avstand fra parkeringsareal til foreslåtte barnehagebygg er ca. 40 meter. Renovasjon, sykkel- og handicapparkering og er foreslått i forbindelse med gangadkomst til barnehagen. Terrenget er flatt og det vil derfor være mulig å anrette gangveg etter prinsippene om universell utforming. Gangadkomst er foreslått som en del av friområdet ettersom arealet i tillegg til barnehagens bruk vil benyttes som adkomst til lekeplass samt drifting av dette arealet.

Tilstrekkelig adkomst er en forutsetning for bruk av barnehagen. Det er derfor naturlig at det er barnehagen som opparbeider og også senere drifter arealet.

Friområde

Friområde lekeplass vil med unntak av parkeringsareal, gangadkomst til barnehage og tursti bevare dagens struktur. Tilgjengeligheten til området vil med planforslaget bli bedre i og med ny, opparbeidet tursti fra Øvergeilan. I bestemmelsene er det satt krav om at eksisterende trær innenfor lekeområdet skal bevares. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av turstien. Det er derfor usikkert når den blir opparbeidet.

Turstien er foreslått i eiendomsgrensene mellom flere grunneiere. Foreslått trasé vil ligge på et lavere terrengnivå enn omgivende boliger. Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av turstien. Det er derfor uvisst når den blir opparbeidet.

Turstien vil i tillegg til å bedre tilgjengelighet til friområdet være en passasje som vi gi bedre sammenheng mellom boligbebyggelsen i sør og østlige del av Lundåsen og marka. Beboerne øst og sør for planområdet må gå om Lundvegen eller Øvergeilan – Nordmyrvegen for å komme til grøntområdet. For beboerne i øvrig område er tilgangen på grøntområdet god.

Konsekvenser av gjennomføring

Barn og unge

Hensynet til dagens grønnstruktur er grundig vurdert i planarbeidet. I gjennomførte skissestudier er det lagt vekt på at eksisterende vegetasjon skal bevares innenfor deler av barnehagens uteområde for å videreføre kvaliteter fra dagens situasjon. Tilgangen til opparbeidet lekeområde med ballplass og lekestativer vil for omgivende boliger forbedres ved gjennomføring av planforslaget forutsatt bygging av tursti. Bruken av lekeområdet kan forventes økt i og med at barnehagen, i følge planbeskrivelsen, enkelte ganger vil ta i bruk friområdet til organisert aktivitet.

Kryssing mellom tursti og private adkomstveger synes i følge rådmannen å være lite konfliktfylt da terrenget er åpent og stigningen ved begge adkomstvegene relativt beskjeden.

Rådmannen ser det som hensiktsmessig at barnehagens uteområder skal være tilgjengelig for nabolaget utenom åpningstider. Et slikt vilkår kan imidlertid ikke settes i bestemmelsene da barnehagen er privat. Rådmannen betegner ellers konsekvensene av utbyggingen som små totalt sett da dagens lekeområde med trær fortsatt bevares. I forhold til dagens regulering gir foreslåtte reguleringsplan et større areal avsatt til friområde.

Trondheim kommune

Adkomst

Barnehageutbyggingen vil føre til trafikkøkning og tilhørende belastning på lokale vegnett. Ved trafikkvurering datert 17.02.2005 anslås en trafikkøkning på 300 ÅDT, dette konsentrert rundt morgen og kveld. Trafikkvurering viser at det er få konfliktpunkter mellom kjørende og gående / syklende. Økningen utløser ikke behov for støyskjerming. På grunn av dårlig tilgjengelighet fra hovedvegnettet er det en fordel dersom barnehagen benyttes av nærmiljøet.

Anleggelse av parkeringsplass i forlengelse av Lundvegens snuplass vil ikke være til hinder for fremkommelighet langs veien.

Gangadkomst fra parkeringsplass til barnehage er etter rådmannens synspunkt tilfredstillende da det avsettes plass til sykkel – og handicaparkering ved barnehagebygg.

Konsekvenser for private arealer

For private boligtomter vil anleggelse av tursti medføre at nedre del av hagearealene opparbeides med grussti og gjerde. Området for aktuell trasé er ikke opparbeidet til hageareal i dag. Vedlikehold på stien vil være begrenset og vinterbrøyting gjennomføres normalt ikke på turstier. Krav om gjerde hindrer eventuelle tråkk på tilgrensende hagearealer. Turstien vil ligge lavere i terrenget enn bolighusene og vil derfor ikke medføre bruksforringelse på grunn av innsyn.

Deler av byggeområdet er foreslått over privat boligeiendom. Berørt nabo frykter verdiforringelse av boligeiendom, reduserte utviklingsmuligheter og sannsynligvis skader på egen grunn og bygninger på grunn av endrede grunnforhold ved utbygging. Rådmannen mener at ulempene for naboen blir relativt små så fremt det ikke skal oppføres nye bygninger på denne delen av tomta. Arealet som er innlemmet i planforslaget er lokalisert i utkanten av eiendommen, langt fra Lundvegen. Ved en eventuell fortetting av eiendommen vil det være nærliggende å vurdere plassering nærmere Lundvegen. Eventuelle setningsskader på garasje og eiendom på grunn av grunnarbeider er et forhold som blir nærmere vurdert ved byggesaksbehandling av tiltaket og som må vurderes særskilt av ansvarlig prosjekterende. Rådmannen ser det som beklagelig at barnehagebygget ikke kan oppføres innenfor egen tomt. Grundig forarbeid i form av skissestudier og alternativvurderinger har imidlertid konkludert med at foreslåtte areal er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet på barnehagebygg med tilhørende utforming av uteområder.

Fare

Rekkefølgebestemmelse sikrer gjennomføring av tiltak for å begrense stråling fra trafostasjonen.

Samfunnsmessige konsekvenser

Bydelen får ved iverksetting av planforslaget et barnehagetilbud, der er i dag ikke nærbarnehage på Lundåsen. En lokal kartlegging har vist at det er behov for en ny barnehage i området og at 60 % av plassene er dekket før igangsetting. Bygging av barnehage kan øke områdets attraktivitet som bosted for barnefamilier.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planprosessen har etter rådmannens vurdering vært tilfredsstillende. Det har kommet bemerkninger fra flere grunneiere samt berørte faginstanser. Noen naboer har foreslått alternativ trasé for turveg, og innskrenkning av byggeområdet for barnehage for å inngå inngrep på private eiendommer. Dette er vurdert, men ikke imøtekommet.

Trondheim kommune

Forslag til reguleringsplan for Lundåsen barnehage, gnr. 178 bnr. 37 m. fl. anses som tilstrekkelig belyst. Planforslaget har blitt til gjennom alternativvurderinger og områdestudier og synes godt tilpasset områdets kvaliteter. Planen viser etter rådmannens skjønn en smidig kombinasjon mellom barnehageformål, friområde med turveg og dagens bruk av området og viser en god utnyttelse av arealet.

Planforslaget anses å være i tråd med kommunens overordnede planer og vil være et viktig bidrag til kommunens behov for barnehage.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Lundåsen barnehage, gnr. 178 bnr. 37 m. fl. Sist endret 10.08.05 og med bestemmelser sist datert 10.08.05 blir vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 16.08.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, målestokk 1:1000, sist datert 10.08.05

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 10.08.05

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, lokalisering av planområde, datert 01.08.05

Orienteringsvedlegg 2: Kartutsnitt, kommuneplanens arealdel

Orienteringsvedlegg 3: Situasjonsplan, datert 24.11.04

Orienteringsvedlegg 4: Høringsuttalelse, forslag til alternativ turstitrásé, datert 23.06.05

Orienteringsvedlegg 5: Saksfremstilling, delegasjonsvedtak, datert 19.05.05

Orienteringsvedlegg 6: Referat fra seminar om skisseprosjekt (utrykt)

Orienteringsvedlegg 7: Høringsuttalelse fra Dagfinn Eide, datert 21.06.05 (utrykt)