

Saksframlegg

KYVANNISVEGEN 12, "MYRA"

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/29767

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, senest datert 01.07.05 med bestemmelser senest datert 03.07.05.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 06.10.2004 av Per Solem Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av Prora Eiendom AS og Aasen Bygg AS som utbygger. Komplette planforslag forelå 18.01.2005, planforslaget er siden revidert noe før 2. gangs behandling. Planen omfatter eiendommene Sports plass 1, gnr. 103/70, og Uglamarka A 13, gnr. 103/361, som eies av Byåsen idrettslag, og deler av Gløttrenna, gnr. 103/814, som eies av Trondheim kommune.

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

Hensikten med planforslaget er å få i stand en omregulering av eiendommen på Myra med påfølgende salg for å danne økonomisk grunnlag for Byåsen Idrettslags utbyggingsplaner om kunstgressbane og klubbhus på Dalgård. På Myra skal det bygges 7-erbane med kunstgress og ballbinge som del av boligprosjektet.

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 skulle det medføre en investering på flere millioner, og kunstgresskomiteen 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 enstemmig 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.

I mai 2004 fremlegges forslag til utbyggingsavtale med Trondheim byteknikk for bygging av kunstgressbane på Dalgård 2, og i juni 2004 gjøres avtale vedrørende drift og etablering av kunstgressbane og klubbhus på Dalgård Idrettsanlegg.

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

Trondheim kommune

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 rektoren ved *Ugla skole*.

Innspill til planen før første gangs behandling

Fylkeskommunen påpeker at utbyggingen reduserer lekearealene betraktelig. De anbefaler derfor å ta ut barnehagetomten, for å sikre at det blir igjen "nok" tilgjengelige arealer. En har imidlertid kommet fram til at det er nødvendig med en ny barnehage innenfor planområdet.

Barnas representant støtter intensjonen om å anlegge kunstgressbane på Dalgård og redusere ballbanen på Myra. Han mener at det på Myra bør anlegges en kunstgressbane på 60 x 40 m. Banen bør kunne islegges og den må utstyres med tilstrekkelig lyanlegg. Barnas representant er imidlertid sterkt imot at det lite anvendelige restarealet skal brukes til barnehage, på grunn av en vanskelig hente-bringe situasjon og skyggefull beliggenhet.

Størrelsen på 7-erbane ble gjort maksimalt stor (37,5 m x 50 m) i forhold til det som er mulig på den gitte plasseringen i planforslaget. Barnehagetomten ble utvidet mot nordøst i forhold til innsendt planforslag for å få et større areal og bedre solforhold på tomten. Sol-/skyggeplanen viser at solforholdene på barnehagetomten er akseptable. Olaf Grilstads veg vurderes som tilstrekkelig for en tofelts boliggate og adkomstvei til barnehagen. Det ble stilt krav om nærmere utredning av plassering av barnehagen, og parkering og adkomst for til barnehagetomten før 2. gangs behandling.

Idrettsrådet i Trondheim støtter Byåsen Idrettslags ønske om å få i stand en omregulering av eiendommen på Myra med påfølgende salg for å danne økonomisk grunnlag for klubbens utbyggingsplaner av kunstgressbane og klubbhus på Dalgård. De mener at omregulering av Myra til boligformål kan forsvares ved at det bygges 7-er kunstgress og ballbinge som del av boligprosjektet.

Underskriftskampanje ble organisert sommeren 2004, hvor beboere på Byåsen og andre (ca. 600 stk.) skrev under på et brev til partigruppene i Trondheim bystyre. I brevet går det fram at man ikke ønsker en omregulering av Myra til boligformål fordi man mener det er behov for å bevare hele dette arealet som offentlig friområde.

Første gangs behandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 0034/05 i møte 15.02.05 (utrykt orienteringsvedlegg 1) (utdrag):

"Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kyvannsvegen 12 "Myra", ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling av planen må mulig utnyttelse/ bruk av barnehagetomten samt hente-bringesituasjonen utredes nærmere. Det er videre en forutsetning at boligområdet bearbeides videre før sluttbehandlingen. Det skal legges særlig vekt på avstanden mellom boligblokkene, sol-skyggeforholdene på boligenes utearealer og terrengetilpasningen. ..."

Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg nr. 5 (utrykt). (Henvisning til hus A, B, C, osv. er i

Trondheim kommune

henhold til planutkast som ble sendt på høring.)

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 09.03.05:

Sier det ikke er registrert fredete kulturminner innenfor planområdet, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Er inneforstått med og støtter kommunens fortettingsstrategi, men mener det kan diskuteres om dette området blir for tett i forhold til bydelens beliggenhet og karakter. De påpeker videre at det er lite areal igjen til frilek og uorganisert fysisk aktivitet, og mener det kan bli konfliktfyllt å legge boligblokker så nær opptil en ballplass. Ut ifra dette vil de tilrå å ta ut hus A, og søke en annen og lokalklimatisk bedre lokalisering av barnehagen for å gi mer uteareal rundt ballplassen.

Kommentar: Bebyggelsen er volummessig redusert og har fått en mer åpen anordning. Innenfor området som reguleres til boligformål er antall boliger er senket fra 10 til 8 boliger pr dekar. Hus A er tatt ut og kvartalslekeplassen er lagt i forbindelse med ballplassen i stedet. Dette gir et større sammenhengende areal for lek og fysisk aktivitet, og gir også tilstrekkelig avstand mellom boligene og ballplassen. Barnehagetomten opprettholdes der hvor den er, se beskrivelse under *Barnehage*.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 23.02.05:

Fylkesmannen mener grusbanene på "Myra" har en viktig funksjon som treningsbaner for Byåsen IL og som samlingspunkt for mer uorganiserte aktiviteter i nærområdet. De påpeker at det i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er det under punkt 5, "Krav til fysisk utforming", pekt på at det "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". De mener imidlertid at områdets funksjon som treningsanlegg kan ivaretas ved en videre utbygging på Dalgård, samt at det etableres ballbinge og ballbane innenfor det regulerte området. Fylkesmannen finner derfor å kunne akseptere en omdisponering av friområdet til boligformål og barnehage som vist i planforslaget.

Trondheim kommune, bolig- og byfornyelseskontoret, brev av 16.03.05:

Bolig- og byfornyelseskontoret ser positivt på at det bygges boliger med livsløpsstandard og heis, og at det blir et godt supplement i dette eneboligområdet. De mener imidlertid at en utnyttelse på 40 % BYA er for høy, og at kvaliteten på boliger og utearealer vil bli bedre med en lavere utnyttelse. De ønsker større avstand mellom blokkene for å sikre lys både på balkonger og uteoppholdsarealer, og mener hus A bør vurderes sløyfet for å gi bedre plass og større avstand til ballbanene mhp støy. De mener det er uheldig å legge restriksjoner på bruk av ballplass og ballbinge pga støy.

Mener generelt at den planlagte utbyggingen av "Myra" gir en betydelig reduksjon av areal for uorganisert lek og ballspill i nærområdet.

Kommentar: Utnyttelsen er senket fra 40 % BYA til under 30 % BYA (angitt som T-BRA). Dette har gitt bedre plass, og kvaliteten på utearealer og boliger har med dette blitt vesentlig bedre. Konflikten mellom boliger og ballbane er også vesentlig mindre da hus A er sløyfet. Reduksjonen av areal for uorganisert lek og ballspill i nærområdet rundt Myra anses som kompensert for ved oppgradering av de gjenværende arealene og Dalgård idrettsanlegg.

Trondheim kommune, Trondheim byteknikk, notat av 18.03.05:

Trondheim byteknikk mener generelt det er uheldig at et viktig regulert grøntområde som i dag har stor betydning som nærmiljøområde – og som i kommuneplanens arealdel er vist som grønnstruktur, blir omregulert til utbyggingsformål.

Offentlig friområde: Islegging av kunstgressbanen slik det er vist på reguleringskartet vurderes som ikke aktuelt fra deres side, da kunstgress er lite egnet og dyrt å islegge. Mener det er for liten avstand mellom offentlig friområde/anlegg for leik og sport og bolighus A, hus A må flyttes eller utgå. "Gløttrenna" må

Trondheim kommune

reguleres i hele sin bredde.

Veger: Planen må vise offentlige og private veger rundt "Myra". Både Kyvannsvegen og Olaf Grilstads veg må reguleres i bredder for offentlig drift og vedlikehold, og det må likeså reguleres inn fortau langs de samme vegene.

Vann- og avløp: det bør utarbeides en egen avløpsplan for utbyggingen som viser både spillvannsløsning og overvannsløsning.

Kommentar: Islegging av ballbanen blir ikke satt som et vilkår, og man kan vurdere islegging av ballbingen i stedet. Gløttrenna blir regulert i hele sin bredde. Kyvannsvegen anses som en tilfredsstillende adkomstveg for området og man ser ikke behovet for en regulering av denne nå. Olaf Grilstads veg reguleres til en 5 m bred veg med fortau frem til gangvegforbindelsen til Arnebyvegen. Fortau blir regulert langs Kyvannsvegen.

Trondheim kommune, miljø- og landbruksenheten, brev av 22.03.05:

Miljø- og landbruksenheten er enig i vurderingen gjort i saksfremlegget for 1.gangsbehandlig om at hus A blir liggende svært nært og utsatt i forhold til støy fra lekende barn på 7-er banene og ballbingen. Etter deres vurdering er det helt påkrevet å øke avstanden fra banen til nærmeste hus til 30-40 meter, slik som anbefalt i Støyhåndboka (TA-1827/2001). De kommenterer videre at det må framgå av reguleringsbestemmelsene at banen ikke skal benyttes til kamper, slik det er sagt i saksfremlegget.

Kommentar: Planen er endret slik at det er over 40 meter mellom ballbanen / ballbingen og nærmeste hus. Det vil likevel bli spilt kamper på ballbanen på ukedager.

Norges Handikapforbund Trondheim, v/ Agnar Gram, e-post av 17.03.05:

Handikapforbundet mener det er viktig at det blir stilt krav om at minst 50 % av leilighetene oppføres med livsløpsstandard, og ser seg tilfreds med at slike boliger kommer inn dette området med for det meste eneboliger fra før. De påpeker at det er viktig at utearealer og adkomster blir tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Kommentar: Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at minst 50 % av leilighetene innenfor planområdet skal har livsløpsstandard. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Trondheimsregionens friluftsråd, brev av 02.03.05:

Ingen kommentarer til selve planen, men uttaler at det er svært uheldig av et regulert offentlig friområde som er et viktig nærmiljøområde og som i kommuneplanens arealdel er grønnstruktur som det er viktig å beholde ubebygde, blir omregulert til utbyggingsformål.

Naturvernforbundet i Trondheim, brev av 18.03.05:

Naturvernforbundet mener at kommuneplanens arealdel må tillegges svært stor vekt for å sikre en planmessig utvikling av kommunen og forutsigbarhet, og at det derfor må være svært tungtveiende grunner til å avvike fra denne. De kan ikke se at det er angitt slike argumenter i denne saken, og kan derfor heller ikke se noen god grunn til at dette området skal omreguleres, et offentlig tilgjengelig friområde som er mye brukt til uorganisert lek av barn og unge. Naturvernforbundet mener at dersom utbygges og grunneieres økonomiske motiver skal legges til grunn for omregulering av områder, vil kommuneplanens arealdel miste sin verdi som styringsverktøy. De stiller seg også undrende til at reduksjonen av friarealene på Myra blir omtalt som "en viss reduksjon som ikke går utover områdets verdi for lek/balls spill", når det meste av arealene nå blir omregulert. Naturvernforbundet anbefaler på grunnlag av ovennevnte at reguleringsforslaget avvises.

Trondheim kommune

Kommentar: Av friområdet på Myra blir med dette planforslaget ca halvparten regulert til boligutbygging. Den nye kvartalslekeplassen kan brukes som en del av friområdet da den legges sammen med ballbanene. Områdets areal for lek og ballspill reduseres, men oppgraderes vesentlig (kunstgressbane, ballbinge, kvartalslekeplass). Med oppgraderingen av Dalgård idrettsanlegg i tillegg anser man ikke at områdets verdi for lek og ballspill reduseres i vesentlig grad.

Idrettsrådet i Trondheim, brev av 10.03.05:

Idrettsrådet støtter Byåsen IIs planer om omregulering av deler av Myra til boligområde (tidl. uttalelse i brev av 10.09.04). Har ingen merknader til planen utover dette.

Nærmeste berørte naboer:

Randi Skjemstad Lerbak og Per Arne Lerbak, Kyvannsvegen 14 C, brev av 13.03.05:

Forutsetter at det skal tas behørig hensyn til de eksisterende boligene når det gjelder sol- og skyggeforhold. Mener at spesielt hus A i planforslaget vil stenge dem inne og gjøre solforholdene dårlige, og at blokk B vil ta vekk morgensolen hele året.

Er redd for støy fra den nye kunstgressbanen. Lurer på om det vil bli gjort støyreducerende tiltak mot eksisterende bebyggelse (og hvordan). Er også bekymret for sanitære forhold i forbindelse med ballbanene, og mener derfor det bør settes opp et toalett. Forslag om fjerning av hus A for å gi plass til fasiliteter for ballbanene.

Per E. Fredriksen, Kyvannsvegen 14 B, e-post av 18.03.05:

Mener at hus A, B og C må trekkes lenger mot sørøst, og eventuelt senkes, da de er dårlig tilpasset terrenget og medfører økt skyggelegging av eiendommene i nord hele året. Han kommenterer også reguleringen av adkomstvegen til eiendommene Kyvannsvegen 14, 14b og 14c som ikke samsvarer med hvordan den ligger i dag, og mener den viste traseen vil være svært uheldig.

Stein Skånøy (trener i Byåsen fotball), Kyvannsvegen 14, brev av 22.03.05:

Er skeptisk til høyden på bebyggelsen i forholdt til terrenget, redd for oppfylling rundt slik at de blokkene blir liggende ekstra høyt. Savner snitt av blokk A og C mot naboeiendommene, er redd for skyggelegging av egen eiendom og mener besøksparkeringen er lagt for nære egen eiendom.

Kommentar: Situasjonene i forhold til ballbanen vil ikke endres i vesentlig grad for eiendommen Kyvannsvegen 14 C, og ballbingen vil bli liggende i god avstand. Det vil totalt sett bli mindre aktivitet på området, i og med at større barn og voksne flytter sin aktivitet til Dalgård idrettsanlegg. Hus A er tatt ut og hus B (nå A) er trukket 11 meter fra tomtengrensa. Hus C (nå B) har fått en betydelig mindre grunnflate. Eiendommene 14, 14 B og 14 C vil likevel miste en del morgensol pga disse bygningsvolumene. Når det gjelder adkomsten til Kyvannsvegen 14, 14b og 14c er denne vist i samsvar med trase i gjeldende reguleringsplan. Det vil ikke være aktuelt som følge av dette planforslaget å endre på denne vegen i praksis. Oppsetting av fasiliteter for ballbane vurderes.

Øvrige naboer og andre i nærområdet, samt FAU ved Ugla skole:

Merknadene går i hovedtrekk ut på at man ønsker å bevare Myra-området slik det er i dag. Argumentene mot planforslaget går i hovedsak ut på følgende:

- Mener behov for areal til friluftsmål og grønnstruktur ikke er ivaretatt. Viser bl.a. til at rådmannen har signalisert et behov for å styrke arbeidet med sikring av arealer til friluftsmål og grønnstruktur, deriblant bolignære rekreasjonsområder. Mener den foreslåtte reguleringsplanen kan sees å være i

Trondheim kommune

strid med Bystyrets vedtak i sak 0211/04, "Sikring av områder for friluftsliv", og høringsutkast til kommunal plan for idrett og friluftsliv (Bygningsrådssak 0304/04). Viser også til innstilling fra oppvekstkomiteen 01.12.04, sak 0048/04, hvor et blir bedt om at behovet for barnehager, SFO og skole spesielt blir ivaretatt.

- Det blir påpekt hvor viktig Myra er som friområde for lek og idrett, og at det er få slike frie, åpne områder igjen på Byåsen. Barn bruker dette området både i gymtimer ved Ugla skole og i fritiden. Med et økende folketall på Byåsen vil være behov for flere slike friområder i fremtiden.
- Mener kunstgressbane med undervarme på Dalgård ikke vil oppveie tapet av "Myra", særlig ikke på lengre sikt. Totalarealet for fotballbruk reduseres slik at de gjenværende banene, både på Dalgård og Myra, vil få økt press. Gjenværende 7-erbane på Myra vil ikke være en fullgod erstatning, og for de yngste er nærhet til anlegget svært viktig. Mener at planforslaget står for finansiering av bedre treningsforhold for noen av dagens aktive fotballungdommer på bekostning av fremtidige generasjoner, og at anlegging av kunstgressbane med undervarme på Dalgård er en oppgave for idrettslag og kommune i fellesskap.
- Mener at man på Myra kan anlegge kunstgress uten undervarme relativt rimelig, og at muligheten for erverv av Myra og støtte til investeringer her skulle vært bedre utredet og vurdert. Anlegget på Myra har i dag klubbhus bygd på 80-tallet som inneholder møtelokaler, dusjer m.m. og flomlys på banen.
- Den nye 7-erbanen på Myra: Man er redd at barn og unges bruk av området til fri aktivitetsutfoldelse vil begrenses med det aktuelle planforslaget pga mindre arealer og nærheten til det foreslåtte boligområde. Banestørrelsen en mindre enn forutsatt av barnas representant, og banen kan dessuten bare brukes når Byåsen IL ikke benytter den. Man er også skeptisk til hva som kan skje etter 40 år, når kontrakten om gratis utleie av 7-erbanen på Myra til Byåsen idrettslag utgår. Bemerkes at beliggenheten vil føre til sen snøsmelting, og dermed ytterligere begrenset bruk.
- Påpeker heftelse i skjøte tinglyst 20.01.1925 i forbindelse med AS Graakallbanens salg av eiendommen til Byåsen idrettslag, som fastslår at den "skal nu og for alle tider benyttes som sportsplads".
- Trafikksituasjonen og sikring av barnas skoleveg: Mener planen vil føre til betydelig økt trafikk i området og at eksisterende vegnettet har dårlig standard og kapasitet, og ikke er dimensjonert for en slik trafikkøkning. Manglende gang- og sykkelveg vil føre til trafikkfarlige situasjoner for gående og syklende. Olav Grilstads veg mener man er belastet i forhold til standarden allerede. Den er smal og har dårlig dekke, og har et vanskelig møte med Kyvannsvegen i 90° og bratt helning. Vil bli en risikostrekning for barn med den trafikk en barnehage vil medføre. Også bekymret for økt trafikk i Per Sivles veg som er en hovedfartsåre til Ugla skole. Det etterlyses utvidelser av kjørevegene med tilhørende gang- og sykkelveger som en følge av den trafikkøkningen som planforslaget medfører. Viser til situasjonen vinteren 2004/05 da barna ble innvilget gratis skyss til skole pga de farlige trafikale forholdene.
- Avkjørselsproblematikk mot Kyvannsvegen: mener utkjøringen til Kyvannsvegen ved hus C må flyttes, da den blir alt for uoversiktlig og trafikkfarlig fordi vegen er for smal, særlig om vinteren.
- Utilstrekkelig parkeringsarealer ved ballplass og barnehage: mener 7-erbanen vil føre med seg et behov for parkering som ikke er godt nok dekket gjennom parkeringsplassene ved barnehagen. Konflikt ved bruk av barnehagen og ballbanen samtidig. Frykter fortsatt i perioder parkering langs Olav Grilstads veg med medførende trafikale vanskeligheter.
- For lite skolekapasitet ved Byåsen/Ugla skole. FAU ved Ugla skole vurderer plassmangelen ved skolen som stor, og anser den ikke som bygd for fremtiden verken arealmessig eller kvalitetsmessig

Trondheim kommune

når et gjelder bygningene.

- Er skeptisk til hva store deler av medlemsmassen i Byåsen IL mener om denne omreguleringen, dokumentert at minst 600 er imot utbygging på Myra.
- Tomten avsatt til barnehage er lite anvendelig.
- Feil å bygge blokker i 3-4 etasjer i et område med kun småhusbebyggelse så nær opp til marka.

Kommentar:

Av friområdet på Myra blir med dette planforslaget ca halvparten regulert til boligutbygging. Den nye kvartalslekeplassen kan brukes som en del av friområdet når den legges sammen med ballbanene. Områdets areal for lek og ballspill reduseres, men oppgraderes vesentlig (kunstgressbane, ballbinge, kvartalslekeplass). Sett i sammenheng med oppgraderingen av Dalgård idrettsanlegg i tillegg anser man ikke at områdets verdi for lek og ballspill reduseres i vesentlig grad. Området ligger nær marka og har gode muligheter for friluftsliv. Via turstien i Gløttrenna har man en fin forbindelse til Bymarka fra Myra, ca 600 m gangavstand. I tillegg har man områdene rundt Kyvannet i umiddelbar nærhet.

Myra skal fortsatt kunne brukes av barn i gymtimer og på fritida. Byåsen IL vil benytte seg av banen på hverdagssettermiddager, men ellers vil den være åpen for fri bruk. Ballbingen vil alltid være ledig for uorganisert ballspill. Størrelsen på ballbanen er økt til 55 x 40 m, kun 5 m kortere enn foreslått av barnas representant. Reguleringsformålet offentlig friområde vil sikre allmenn bruk av ballbanen på Myra også når kontrakten med utbygger utgår.

Heftelsen i tinglyst skjøte i forbindelse med AS Graakallbanens salg av eiendommen til Byåsen idrettslag vil ikke stå i veien for vedtak av ny reguleringsplan for området.

Trafikktellinger og støymålinger viser at Kyvannsvegen har lav belastning og standarden er forholdsvis god. Nytt fortau blir opparbeidet langs det nye boligområdet. Olaf Grilstads veg skal oppgraderes som vist i planforslaget og få fast dekke og fortau langs boligområdet. Per Sivles veg vil ikke få økt belastning som følge av planforslaget. Når det gjelder nye avkjørsler mot Kyvannsvegen anses ikke disse som problematiske da det er snakk om en veg med fartsgrense på 30 km/t som har mange direkte avkjørsler til boligeiendommer allerede. Merknadene henviser også til mangelfull brøyting og vedlikehold som årsaker til trafikkproblemene. Dette er imidlertid forhold som ikke reguleres i plan. (Det er likevel ikke en usannsynlig antagelse at 86 nye boliger i området vil kunne bidra til et forbedret vedlikehold.) I følge en skolevegrapport fra 2001 er skolevegen å oppfatte som rimelig sikker, både til barneskole og ungdomsskole.

De offentlige parkeringsplassene ved barnehagen anses som tilstrekkelig til daglig bruk. 8 plasser er kravet som stilles for en slik barnehage til vanlig, og her anlegges 12. Det forutsettes dessuten at dette er en ballplass for nærområdet som brukerne tar seg til uten bruk av bil, og man kan ikke la spesielle anledninger være dimensjonerende for antall p-plasser her. Reservekapasitet finnes ved Uglå Skole ca 300 m unna. Antall parkerte biler på en gang vil dessuten reduseres når det ikke lenger kan spilles 3 kamper på Myra på en gang.

Økt press på Uglå skole vil det bli, men fra senest 2012 oppgis det fra rådmannen at man forventer at det er ledig kapasitet. Barnehagetomten vil bli godt egnet med en terrengarrangering som vist i illustrasjonsplanen. Arealet til barnehagetomt er 3,5 dekar eksklusive parkering.

Når det gjelder type boligbebyggelse, boligblokker, mener man at dette er riktig da det fra før i dette

Trondheim kommune

området som stort sett er eneboliger. Med planforslaget får man leiligheter i ulike størrelser og med livsløpsstandard, og dette medfører at en bredere del av befolkningen kan bo i området. Det er også stilt krav om at bygningene skal gis en trehuskarakter.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Området omfattes i dag av gjeldende reguleringsplan R-128a, "Regulering for Myra idrettsplass m.fl., Byåsen", godkjent i bystyret 24.09.1987, og er regulert til offentlig friområde. Gløttrenna omfattes av gjeldende reguleringsplan R-128b med bestemmelser, "Reguleringsplan for eiendommen Kyvannsvegen 16, samt nordøstre del av Gløttrenna", vedtatt 17.06.1999 i bystyret. Dette arealet er også regulert til offentlig friområde.

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.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 100 meter vest for demningen på Kyvannet. Samlet tomteareal er på 19 020 m², og dette brukes i dag i sin helhet til idrettsanlegg. I dag er hele Myra disponert til 3 grusbaner, en 11er-bane, samt to 7er-baner. Banene brukes av Byåsen IL til trening og konkurranser, og av Uglå skole til undervisningsformål. I tillegg brukes området av barn i nærområdet til uorganisert lek/ ballspill.

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 Kyvannet er meget god.

Grunnforhold

Det er ikke utført grunnundersøkelser på tomten og planforslaget viser relativt store og tunge bygg. I følge uttalelser fra Sweco Grøner AS (orienteringsvedlegg 4) 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. 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.

Planforslaget

Arealbruk og bebyggelsesstruktur

Avsatt bebyggd areal (BYA) til boligformål er ca. 2 520 m² av et samlet regulert tomteareal på ca 10 700 m² til boligformål. Tomteutnyttelsen for boligene er foreslått til maks 9 500 m² T-BRA inkludert kjeller. Det planlegges i prinsippet 7 nye boligblokker i 3 etasjer, hvor av fire skal henge sammen to og to.

Trondheim kommune

Mesteparten av parkeringen skal anordnes i parkeringskjellere under boligområdet, men noe gjesteparkering blir anlagt på bakkeplan.

På området for offentlig bebyggelse planlegges det en 4-avdelings barnehage med tilhørende utearealer. Avsatt bebyggs areal til barnehage er ca. 480 m² av et samlet regulert tomteareal på ca 3 500 m² til barnehageformål. 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 offentlige plasser ved tomte.

Avsatt areal til offentlig friområde/ fotballbane er 4 453 m². På arealet skal det opparbeides en ny 7-erbane. Denne blir opparbeidet med kunstgress og skal ha belysning, men får ikke oppvarming. Banen eller ballbingen kan islegges om vinteren.

Boligområdet

Totalt planlegges det ca. 86 stk. 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Med parkeringskjeller og heis vil leilighetene være spesielt godt egnet for bevegelsehemmede, og det er stilt krav i bestemmelsene om at minimum 50 % av leilighetene tilfredsstillende krav om livsløpsstandard. For å oppnå en variert leilighetssammensetning er det også stilt krav i bestemmelsene om min. 20 % 2-roms leiligheter, og min. 20 % 4-roms leiligheter eller større. Alle leiligheter får egen balkong.

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

Når det gjelder utearealer skal det opparbeides en kvartalslekeplass på 1500 m² innefor boligområdet mot de offentlige friområdene. Arealene mellom boligblokkene vil også kunne benyttes til lek og uteopphold, og boligområdet har i tillegg til kvartalslekeplassen en indre uteoppholdsplass/lekeplass på ca 700 m².

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 de offentlige parkeringsplassene ved barnehagen. Brukerne av ballplassen skal kunne benytte parkeringsplassene utenom barnehagens åpningstider. Det skal opparbeides fortau langs Kyvannsvegen og Olafs Grilstads veg inn mot det nye boligområdet.

Infrastruktur

Vann og avløp påregnes tilknyttet i Kyvannsvegen. Kollektivtilbudet er godt ved at planområdet grenser inn mot holdeplass for Gråkallbanen.

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.

Trondheim kommune

Energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

Det er planlagt byggestart i siste halvdel av 2005. Fortau langs nytt boligområde mot Kyvannsvegen skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Det offentlige friområdet 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.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser /vurdering i forhold til overordnede planer og retningslinjer

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.

Arnebyen er rik på grønne verdier med nærhet til marka, turstier og grønne eneboligområder. Opparbeidede arealer for ballspill og annen lek er imidlertid en mangelvare i området. Myra har derfor gjennom mange år vært av stor betydning for organisert og uorganisert ballspill og lek, og som samlingsplass for nærområdet. I dag oppfattes områdets grusbaner imidlertid som lite attraktivt 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 stor for idrettslaget, og de ønsker derfor å bruke inntektene ved salg av Myra for å opparbeide en ny kunstgressbane og klubbhus på Dalgård.

Hvis en anbefaler en omregulering av Myra til boligformål, vil en verdifull samlings- og lekeplass bli redusert i størrelse. Alternativt kan Myra beholdes som den er, med den konsekvens at den organiserte idretten i stor grad vil føle seg nødt til å benytte andre idrettsanlegg for trening og kamper. Valget står her mellom to "gode" formål, den organiserte idrettens behov for moderne anlegg og områdets verdi som samlingsplass og idrettsbane for nærområdet. 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. Rådmannen mener derfor at en reduksjon av arealene kan forsvares uten at dette vil gå utover områdets verdi for lek/ ballspill.

Planforslaget viser en kunstgressbane og en ballbinge innenfor planområdet. Ballbanen skal fortsatt brukes for trening av de yngste lagene (utenom vintersesongen), og den vil derfor ikke være tilgjengelig for allmennheten på disse tidspunkter. Ballbingen vil være tilgjengelig hele dagen. Det vil følgelig fortsatt være et tilbud for ballspill i nærområdet, selv om størrelsen på arealene reduseres vesentlig. Innenfor boligområdet skal det opparbeides en kvartalslekeplass mot ballbanene, som først og fremst er tenkt som tilbud til de nye boligene, men det vil imidlertid være naturlig at andre barn i nærområdet også kan benytte dette arealet. Kvartalslekeplassen er plassert inntil ballbanene og vil være lett tilgjengelig. I dag er det ingen

Trondheim kommune

opparbeidede kvartalslekeplasser i området, og dette arealet vil derfor kunne være et verdifullt tilskudd for barn i alle aldre.

Utover bruken som idrettsplass, har Myra gjennom mange år vært viktig som samlingsplass for nærområdet. Når idrettslagene slutter å bruke arealene, vil det sannsynligvis være færre organiserte samlinger innenfor området. Ballplassen og ballbingen vil imidlertid fortsatt kunne brukes som samlingsplass for barn og ungdom i nærområdet. Hvis ønskelig kan også barnehagen bygges med møtelokaler, som kan brukes av ungdom og voksne i nærområdet på kveldstid. På Dalgård skal det bygges et klubbhus, som også er tenkt å kunne brukes som samlings- og møtested.

Utnyttelsesgrad

Siden planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn er antallet boliger redusert fra 108 til 86 enheter, dvs en reduksjon fra 10 til 8 boenheter pr dekar. 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 likevel det kan forsvares at en her har en arealutnyttelse på 8 boliger pr dekar. 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.

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 eksisterende idrettsbane bebygges med boliger. Dagens 11-erbane tilfredsstiller 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, Ugla, Stavset, Kystad, Ferstad, Munkvoll), og er lett tilgjengelig via eksisterende gang- og sykkelvegnett. I tillegg skal det opparbeides en ny kunstgressbane (7-erbane) på Myra, som skal benyttes for trening av de yngste lagene på kveldstid. Totalt sett vil det være en tilnærmet samme banekapasitet på sommeren, og en betydelig økning av kapasiteten på vinterstid. Kvaliteten på idrettsanleggene vil dessuten forbedres vesentlig.

Byåsen IL har behov for et klubbhus hvor medlemmene kan samles og hvor en kan ha møtelokaler og kontorer. Det planlegges et nytt klubbhus i forbindelse med kunstgressbanen på Dalgård, som kan være et samlested for klubben og nærmiljøet. Se for øvrig Byåsen ILs vurdering i orienteringsvedlegg 4.

Barn og unges interesser

Området er viktig for lokalmiljøet da en rekke idrettsaktiviteter er lagt hit. I dag brukes Myra til ballspill og annen lek på ettermiddags- og kveldstid og i helgene. Planforslaget medfører at kapasiteten på anlegget på Myra vil bli vesentlig redusert. Kvaliteten på anlegget vil imidlertid bli bedre enn i dag. Kunstgressbanen vil bli brukt til trening og kamper for de minste aldersgrupper på ettermiddagstid på hverdager. For å tilfredstille behovet for ballfelt for uorganisert lek, etableres det derfor en ballbinge som skal være fritt tilgjengelig for øvrige barn og unge i nærområdet.

Det må nevnes at Myra i dag bare i liten grad er tilgjengelig for uorganisert idrett, all den tid idrettslaget har brukt hele anlegget på ettermiddag- og kveldstid, slik at i alle tilfelle vil mulighetene for denne type aktivitet

Trondheim kommune

bli bedre.

7-er banen på Myra bygges med kunstgress, men uten undervarme. Dette betyr at den ikke vil være i bruk til fotballtrening fra november til april. I denne perioden kan banen eller ballbingen islegges for å gi barn og ungdom et tilbud på Myra også på vinteren.

Den nye kvartalslekeplassen er først og fremst ment for de nye boligene, men vil også kunne være et tilbud for andre barn i nærområdet. Mellom husene vil det videre være mulighet for å opparbeide lekearealer for de minste barna, i synskontakt med de nye boligene.

Skolens interesser

Myra brukes i dag av Ugla 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. Rektoren mener at det er positivt at Myra utbedres. I dag bruker skolen isbanen på Dalgård, og det hadde vært en fordel hvis Myra kunne islegges, slik at skolen kan ta i bruk Myra også på vinteren. Ugla 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.

Skole- og barnehagekapasitet

Myra ligger innenfor skolekretsen til Byåsen barneskole, som vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet. Ungdomskoleelever i området tilhører Ugla ungdomsskole som er noe mer presset, men fra senest 2012 oppgis det fra rådmannen at man forventer at det er ledig kapasitet. Barnehagekapasiteten i området er under 60 %, og det reguleres derfor en tomt til en 4-avdelings barnehage innenfor planområdet.

Bevegelsehemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet

Det finnes få leiligheter med livsløpsstandard i boligområdene rundt Myra, og det anses derfor som svært viktig at leilighetene innenfor planområdet oppføres med livsløpsstandard. Alle bygg vil få heis og leilighetene vil derfor lett kunne gjøres tilgjengelig for bevegelsehemmede. Det er i bestemmelsene stilt krav om at minst 50 % av leilighetene oppføres med livsløpsstandard.

Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre en viss økning av trafikken i Kyvannsvegen, men ut ifra standarden denne vegen har i dette området skulle ikke dette være noe problem. 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 gjennomføringen av planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ballplassen er regulert til offentlig friområde, men skal fortsatt være i privat eie. Kommunen vil derfor ikke få noen økonomisk belastning på grunn av denne reguleringen. Det er foreløpig ingen konkrete planer om utbygging av barnehagetomten.

Det nye planområdet

Boligområdet

Under behandlingen av planen har det vært flere runder med bearbeidelse av boligområdet. Bebyggelsesstrukturen er også endret siden 1. gangs behandling. I hovedsak har man tatt ut tidligere hus A og flyttet kvartalslekeplassen hit i stedet. Dette gir en tilstrekkelig avstand, over 40 m, mellom alle boligene

Trondheim kommune

og idrettsanlegget. Prosjektet består nå av sju kortere bygningsvolumer, hvorav 4 av disse henger sammen to og to. Man har også tilpasset seg terrenget på en bedre måte. Bygningene er trukket unna den lille kollen mot Kyvannsvegen 14-14 C, og avtrapningen fra Olav Grilstads veg og ned til boligområdet er gjort mer gradvis. Man får dermed et naturlig høydesprang mellom de sammenhengende bygningsvolumene som er positivt. I tillegg til kvartalslekeplassen har man fortsatt et større sentralt uteareal midt i boligområdet som er på ca 700 m². Nedkjøring til parkeringskjeller er fortsatt konsentrert nærmest Kyvannsvegen, slik at en unngår unødvendig kjøring inn i boligområdet.

Solforhold

Avstanden mellom boligblokkene er ca 18 meter, eksklusive balkonger. Hver boligblokk gir en skygge på henholdsvis 18 meter, 21. mai og 21. juli kl 1600, og ca 22,5 meter, 21. mars og 21. sept., kl. 1400 (orienteringsvedlegg 3). Dette betyr at utearealer til hus B, D og E vil være skyggelagt på ettermiddags-/kveldstid. Når det gjelder balkongene til disse husene vil alle ha sol på ettermiddagstid midt på sommeren, men mot vår og høst vil det være mindre sol des lavere etasje de ligger i. Kvartalslekeplassen vil alltid ha gode solforhold, mens den indre uteoppholdsplassen i boligområdet vil være delvis skyggelagt på ettermiddag- og kveldstid.

Konflikt mellom boliger og idrettsanlegg

Støy fra ballbanen (rop og skrik) og fra ballbingen (ball i vegg) kan være sjenerende for omkringliggende boliger. Siden man nå har tatt ut tidligere hus A har man fått en tilstrekkelig avstand, over 40 m, mellom alle boligene og idrettsanlegget. I reguleringsbestemmelsene er det dessuten 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 vil erfaringsmessig være ballbingen som vil gi den største støybelastningen. For å redusere støy fra denne er det tatt med i bestemmelsene at ballbingen skal utføres med støydempende vegger, og at støybelastningen på boligene ikke skal overskride 55 dBA utendørs og 30 dBA innendørs.

Barnehagen

Det har i planarbeidelsen 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 kvartalslekeplassen til boligene, slik at åpenheten blir særlig god.
- 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 Kyvannet. Det synes derfor som en riktig fordeling å legge boligene på den østre delen av tomten, for å sikre boligene sol på ettermiddags/kveldstid. Soldiagrammene viser at barnehagen får gode solforhold i stort sett hele sin åpningstid.
- 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. 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 tomten heves med ca 3 – 4 meter. Dette gir enklere parkeringsforhold og barnehagetomten får gode og varierte utearealer med små akebakker. Modell og illustrasjonsplan viser hvordan terrenget på barnehagetomten tenkes oppfylt.

Trondheim kommune

Barnehagens parkeringsplasser forutsettes brukt til parkering for ballområdet fra ca kl 17.00. Det er derfor lagt inn en litt større parkeringsplass enn det som normalt gjøres for en 4-avdelings barnehage, dvs. 12 plasser istedenfor 8. Parkeringsplassene er regulert til offentlig trafikkområde, og barnehagens areal er økt til 3,5 dekar eksklusive parkering. 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. Dette gir trygghet for fotgjengerne langs vegen når man får økt trafikk i Olaf Grilstads veg som følge av henting/bringning til 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.

Energibruk

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

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen legger vekt på at nrområdet med ny kunstgressbane, ballbinge, kvartalslekeplass og kort avstand til markaområder, fortsatt vil ha et variert tilbud som innbyr til allsidig bruk året rundt. Friområdet blir vesentlig redusert i størrelse, men kvalitet og variasjon på tilbudet forbedres. Med eventuell islegging om vinteren vil Myra i mye større grad enn i dag også kunne brukes på vinterstid. Fra de offentlige instanser har kommentarene stort sett gått på at boligområdet hadde for høy utnyttelse og at boligene lå for nær ballbanene. I det endelige forslaget er utnyttelsen senket med ca. 20 % og boligene er flyttet unna ballbanene.

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

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kyvannsvegen 12, "Myra", datert 06.10.2004 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 19.07.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, senest datert 01.07.05

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest datert 03.07.05

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart, utdrag fra kommuneplanens arealdel
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan
Orienteringsvedlegg 3:	Sol-/skyggediagram
Orienteringsvedlegg 4:	Uttalelse ang. grunnforhold
Orienteringsvedlegg 5:	Kopi av private merknader (utrykt)
Orienteringsvedlegg 6:	Modell, målestokk 1:500