

Saksframlegg

RINGVÅL BARNEHAGE OG UTFARTSPARKERING, GNR 156/1 OG 156/11

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/24893

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Ringvål barnehage og utfartsparkering, gnr. 156/1 og 156/11, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 28.09.06, og i bestemmelser sist endret 26.01.07

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Rådmannen har i forbindelse med sitt arbeid med å oppnå full barnehagedekning i Trondheim kommune funnet det nødvendig å regulere en ny barnehagetomt på Ringvål. Hensikten med framlagt planforslag er å legge til rette for en tre avdelings friluftsbarnehage i forbindelse med Ringvål parkeringsplass.

Eksisterende barnehage i området, Ringvålskogen barnehage, ligger nede ved Ringvål sanatorium, og har en noe kronglete adkomst over gårdsplassen til sanatoriet. Frisk eiendom AS er eier av både sanatoriet og barnehagetomta med bygg. Ringvålskogen barnehage har nå vanskeligheter med å forlenge leieavtalen på eksisterende tomt, og er i sak med grunneier angående dette. Frisk eiendom AS ønsker selv å benytte bygningsmassen som barnehagen leier i forbindelse med bruksendringen av deler av sanatoriebygningen.

På grunn av plassmangel i eksisterende bygg holder barnehagen også for tiden delvis til i Ringvål skistadion/klubbhus på Ringvål parkeringsplass.

Flere tomtealternativer i området er vurdert (orienteringsvedlegg 7). Koordineringsgruppa for barnehageutbygging anbefaler tomt ved Ringvål parkeringsplass, som beskrevet i planforslaget. Man mener at sambruk av den anlagte parkeringsplassen er positivt, samt at det er positivt med en direkte adkomst fra Ringvålvegen. Barnehagen har samtidig et ønske om en sterkere friluftprofil og ovennevnte tomt vil være svært godt egnet som utgangspunkt for en friluftsbarnehage.

Den foreslåtte barnehagetomta ligger innafor markagrensa. I forhold til dette legges det vekt på at barnehagen skal utvikles til en friluftsbarnehage, at det ikke finnes andre gode tomtealternativer i området, og at en utbygging av barnehagen som foreslått ikke anses å få ulemper for bruken av området til friluftsliv. Rådmannen mener derfor at plassering av ny barnehage innafor markagrensa kan aksepteres.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av byplankontoret i samarbeid med Spor 3 Arkitektkontor AS, på vegne av Trondheim kommune.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Gnr. 156 br. 11, eies av Staten v/dir. for st.skoger, Trondheim kommune har festeavtale på tomta.
- Gnr. 156 bnr. 1, eies av Statskog SF
- Del av Ringvålvegens trasé (umatrikulert veggrunn)

Planen skal legge til rette for en friluftsbarnehage i forbindelse med Ringvål parkeringsplass, samtidig som man regulerer den eksisterende parkeringsplassen tilnærmet slik som den ligger i dag.

Planprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisa 29.06.06, og berørte grunneiere og naboer ble varslet om planarbeidet ved brev av 03.07.06.

Samrådsmøte ble avholdt 24.08.06. Møtedeltagerne var generelt positive til planforslaget. Fra Leinstrand IL og miljøenheten ble det imidlertid understreket at det er viktig at antall parkeringsplasser ikke reduseres.

Trondheim kommune

Innspill til planen før første gangs behandling

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 17.08.06:

Fylkesmannen ber om at det blir gjort en vurdering av konsekvensene for barn og unge dersom det fremmes reguleringsplan som foreslått. Ellers ingen merknader.

Kommentar: Konsekvensene for barn og unge i område anses som små. Barnehagetomta vil ta et mindre areal i skogkanten som ikke er spesielt i forhold til de andre skogområdene i nærområdet som kan brukes til lek. For barna i Ringvålskogen barnehage vil ny plassering av barnehagen bety lettere tilgang til marka, uten kryssing av Ringvålvegen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 14.08.06:

Bemerket at de rent prinsipielt vil fraråde enhver bygging innafor markagrensa. Da foreslått barnehagetomt ligger helt i utkanten av marka, ikke synes å berøre friluftinteressene direkte og gir lite presedens for annen utbygging vil de imidlertid neppe ha innsigelse til saken.

Har befart området og har ikke observert automatisk fredete kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Orienterer imidlertid om at det er registrert en kullgrop umiddelbart nord for planområdet.

Leinstrand idrettslag, brev av 01.08.06:

Ser positivt på at det planlegges friluftsbarnehage i området og sier de vil bidra aktivt til at dette kan realiseres på en god måte. Krever imidlertid at skistadion ikke blir negativt berørt av planarbeidet. Dette innebærer at eksisterende løypenett, stadionområde og parkeringsmuligheter ikke innskrenkes.

Øystein Leinum, Granli Bruk, brev av 14.08.06:

En del av barnehagetomta vil grense mot hans eiendom Granli (gnr. 158/5). Opplyser om at foreslått barnehagetomt legges over et areal som han til tider har brukt som atkomst til sin eiendom i forbindelse med drift av skogen, og at plasseringen derfor er uheldig. Mener videre at hans eiendom med tiden vil bli aktuell for boligutbygging, og at foreslått barnehagetomt da vil ligge i vegen for eneste atkomst inn til dette området.

Kommentar: Eiendommen Granli er en skogseiendom som er avsatt som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Den har en regulert atkomst til bruk for drift av skogen fra Skarsleite. Ved en eventuell fremtidig bruk av eiendommen til boligformål vil det ikke være aktuelt å legge en atkomstveg til et større boligområde over utfartsparkeringen, som dessuten ligger innafor markagrensa.

Førstegangsbehandling

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 137/06 i møte 24.10.06, uttrykt orienteringsvedlegg 9.

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 04.12.06:

Fylkesmannen har ingen merknader.

Sør-Trøndelag fylkesmannen, brev av 07.11.06:

Vil rent prinsipielt fraråde enhver bygging innafor markagrensa. At barnehagetomta ligger helt i kanten av marka og ikke synes å berøre friluftinteressene direkte, samt gir lite presedens for annen bygging, anses imidlertid som formildende. Minner ellers om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven og at det er registrert en kullgrop umiddelbart nord for planområdet.

Trondheim kommune

Kommentar: Den registrerte kullgropa blir liggende utenfor planområdet og vil ikke bli berørt ved utbygging av barnehagen og opparbeiding av tilhørende utearealer.

Trondheimsregionens friluftsråd, brev av 16.11.06:

Friluftsrådet behandlet saken i sitt møte 13.11.06, og vedtok: *Trondheimsregionens friluftsråd har ingen merknader til forslag til reguleringsplan for Ringvål barnehage og utfartsparkering, gnr. 156 bnr. 11.* I sin vurdering av saken sier de at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med inngrep i markaområdene, men de mener at forslag til regulering av barnehagen i stor grad har tatt hensyn til at området er et viktig område for utfart og friluftsliv.

Øystein Leinum, Granli Bruk (nabo), brev av 30.11.06 (orienteringsvedlegg 8):

Merknaden går stort sett på det samme som hans innspill til planen før første gangs behandling. Han mener det er uheldig at foreslått barnehagetomt legges over et areal som han til tider har brukt som atkomst til sin eiendom Granli (gnr. 158/5), i forbindelse med drift av skogen. Han mener dessuten at hans eiendom med tiden vil bli aktuell for boligutbygging, og at foreslått barnehagetomta da vil blokkere eneste atkomstmulighet inn til dette området. Han foreslår derfor en alternativ plassering av barnehagetomta, lenger sørvest, mellom Ringvålvegen og skistadion, som han mener er en bedre plassering også for barnehagen.

Kommentar:

Når det gjelder den alternative barnehagetomta som merknadsstiller foreslår anses ikke denne som særlig god. Dette fordi den ligger langs/inntil Ringvålvegen, noe som ville ført til en støyproblematikk og en mindre hyggelig situasjon for barnehagen. Bruk av dette arealet til barnehagetomt ville også medført at skogen mellom skistadion og vegen måtte fjernes, noe som ikke er ønskelig fra idrettens side da denne skogen fungerer som skjerming mellom vegen og skistadion. Se for øvrig kommentar til hans tidligere merknad av 14.08.06 .

Beskrivelse av planområdet

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som LNF-område (område for landbruk, natur og friluft) og ligger innafor markagrensa. Området er i dag uregulert.

Eksisterende forhold

Planområdet ligger på Ringvål, ca. 200 m vest for boligområdet på Ringvål. Det omfatter Ringvål utfartsparkering samt et område nord for parkeringsplassen som er det området som foreslås regulert til ny barnehagetomt. Planområdet er på til sammen ca. 10 da. Ringvål utfartsparkering er utgangspunkt for turgåere både sommer og vinter, også for Ringvålsskogen barnehage i dag.

Området vest for parkeringsplassen brukes til skistadion på vinterstid, og Leinstrand IL har i forbindelse med dette et klubbhus liggende på parkeringsplassen. Dette brukes i dag av barnehagen som midlertidige lokaler for en del av barnegruppa. Nord for parkeringsplassen hvor ny barnehagetomt foreslås, er det utmark, og en tursti går langs foreslått tomt innover i skogen. Øst for parkeringsplassen ligger eiendommen Skogly (gnr. 156/2). Eiendommen er bebygd med et mindre gårdsbruk som er omgitt av eng. Arealene mellom parkeringsplassen og gården leies vinterstid ut som ekstra parkeringsareal for utfartsparkering.

Den foreslåtte barnehagetomta ligger i utkanten av skogområdene mot nord og har gode solforhold. Terrenget på barnehagetomta faller jevnt mot nord og vest fra parkeringsplassen som ligger omtrent en

Trondheim kommune

etasjehøyde høyere enn myrflaten som utgjør startområdet for skiløypene.

Grunnforhold er vurdert slik at det er grei byggegrunn innenfor den foreslåtte barnehagetomta (orienteringsvedlegg 6). Ved arkeologisk registrering er det funnet rester av en kullgrop like nord i området, og plangrensen er derfor trukket slik at gropen blir liggende utenfor planområdet. Det er ikke registrert forurensninger i grunnen i området.

Adkomstforhold

Adkomst til planområdet skjer direkte fra Ringvålvegen. Ringvålvegen har forbi området en fartsgrense på 60 km/t. Den har forholdsvis lite trafikk vest for tettbebyggelsen på Heimdal, og spesielt når man kommer vest for boligrenda Skarsleite. Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt en enkel trafikkteiling av trafikk forbi planområdet, og denne bekrefter inntrykket av vegen som en "rolig bygdeveg". Når det gjelder trafikkstøy fra vegen anses derfor dette som uproblematisk for barnehagetomta som ligger ca. 100 m unna vegen.

Det er to avkjøringer til parkeringsplassen, skilt fra hverandre med en liten grøntflekk. Sikten langs vegen ved utkjøringen er begrenset og kan utgjøre en trafiksikkerhetsmessig risiko. Det er ikke gangveg eller fortau som forbinder området med boligområdet. Gjennom boligområdet har Ringvålvegen redusert fartsgrense til 30 km/t og fartshumper. Denne 30-sonen stopper imidlertid rett etter avkjøring til Ringvål sanatorium.

Når det gjelder bussforbindelse har Team trafikk rute 43 som går til Ringvål litt i underkant av en gang i timen.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Planområdet reguleres til allmennyttig formål barnehage, 2 500 m², og offentlig friområde – utfartsparkering.

Bebyggelse

Barnehagetomta tilsier at barnehagebygget vil bli liggende langs skogkanten øst for tomte og med en kortside mot parkeringsplassen. Det vil dermed ikke framstå som veldig dominerende når man ankommer området fra Ringvålvegen. Når det gjelder plassering og utforming av barnehagen mener rådmannen at det her ved utfartsparkeringen på Ringvål ikke er nødvendig å gjemme bygget helt bort, men at det kan være med på å markere en port inn til marka.

Det skal føres opp en 3-avdelings barnehage. Bygningen skal plasseres innenfor viste byggegrense, og maks tillatt bebygd areal er 30 % av regulert tomteareal (30 % BYA). I illustrasjonene er vist en bygningskropp som forutsetter at hele barnehagen bygges i én etasje. Dette har fordeler for driften av barnehagen. Terrengforholdene gjør at det også er aktuelt å vurdere en løsning med underetasje, men dette mener vi det er tidsnok å ta stilling til i forbindelse med den konkrete prosjekteringen av barnehagen.

Gulv i 1. etasje skal ligge på samme nivå som nordenden av parkeringsplassen, eller lavere. Maks gesimshøyde skal være 4,0 m over ferdig gulv i 1. etasje, og maks mønehøyde 7,5 m tilsvarende. Frittliggende boder med grunnflate mindre enn 16 m² kan tillates satt opp utenfor byggegrensen.

Bebyggelsen skal tilpasses den spesielle beliggenheten i kanten av marka når det gjelder volum, takform,

Trondheim kommune

materialbruk og farger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt og mørk virkning. Vegger skal ha forholdsvis mørke farger.

Barnehagebygget, adkomst og store deler av uteområdet skal ha universell utforming.

Parkeringsløsning

Utfartsparkeringen skal i hovedsak bevares slik som i dag, og skal også benyttes som parkering for barnehagen. Siden den nordligste delen av parkeringsplassen skal inngå som en del av barnehagetomt vil det imidlertid forsvinne noen parkeringsplasser her, ca. 10 plasser. Disse skal erstattes ved at parkeringsplassen utvides noe langs vegen mot vest. Adkomst til vinterparkeringsområdet på eiendommen Skogly ivaretas.

Garasje for tråkkemaskin som eies av Leinstrand IL ligger i dag nord på parkeringsplassen. Denne må nå flyttes ned på nivå med stadionområdet, i sørøstre hjørne. Plasseringen er valgt i samarbeid med idrettslaget. Eksisterende klubbhus på parkeringsplassen skal bevares.

Offentlig friområde

Området som reguleres til offentlig friområde skal i hovedsak benyttes til utfartsparkering som i dag. Selve stadionområdet og tursti-/løypenett i området berøres ikke av planforslaget. Heller ikke tilgjengeligheten til disse vil reduseres.

Med søknad om tiltak skal det følge med en utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Alle utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for barnehagen. Dette gjelder også oppføring av ny garasje for tråkkemaskin.

Infrastruktur

Avkjørsel fra Ringvålvegen og inn til planområdet skal strammes opp for å øke trafikksikkerheten. Vestre avkjørsel skal stenges, mens den østlige synliggjøres ytterligere. Samtidig vil man fjerne sikthinder i form av vegetasjon og gjerde. Dette er i henhold til en trafikkvurdering utført i forbindelse med planarbeidet av Rambøll AS (orienteringsvedlegg 5). Dette skal være utført før ferdigattest for barnehagen kan gis.

Det er vannledning langs Ringvålvegen, mens avløp må føres til offentlig anlegg ved Skarsleite. Klubbhuset og naboeiendommen Skogli har ikke tilknytning til offentlig avløpsanlegg. Nærmeste nettstasjon ligger i Skarsleite, ca. 300 m unna.

Konsekvenser

Planlagt gjennomføring

Barnehagen er planlagt tatt i bruk 01.04.08.

Konsekvenser for natur og miljø

Ny barnehagetomt plasseres i et område avsatt til LNF, innafor markagrensa, men gjennomføring av planforslaget forventes ikke å få vesenlige konsekvenser for de interesser som er forbundet med disse formålene.

Forslåtte barnehagetomt blir delvis liggende i utkanten av et viktig viltområde. Ny barnehage vil imidlertid ikke komme i konflikt med noen vilt-trekkveger, og anses ikke å være til noen ulempe for viltinteressene.

Trondheim kommune

Ny bebyggelse vil ikke bli liggende særlig eksponert i forhold til omgivelsene, og utformingen skal bidra ytterligere til at bygget ikke stikker seg fram i området.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget vil medføre et bedre barnehage tilbud i området, både når det gjelder kvantitet og kvalitet. Tilgjengeligheten for henting og bringing med bil bedres også.

Når det gjelder tilgjengeligheten for fotgjengere og syklister fra boligområdet blir ikke denne bedre da det ikke finnes gang- og sykkelveg eller fortau langs Ringvålvegen mellom utfartsparkeringen og boligområdet. Det bør derfor vurderes å utvide 30-sonen som går gjennom boligområdet (med fartshumper) bort til utfartsparkeringen.

Trafikksikkerheten i forbindelse med avkjørsel til utfartsparkeringen forbedres.

Rekreasjonsinteresser i området anses ikke negativt berørt selv om planområdet ligger innafor markagrensa.

Konsekvenser i anleggsfasen

Drift av midlertidig barnehage i klubbhuset i anleggsfasen til ny barnehage anses som greit. Barnehagen har i de midlertidige lokalene inngang og garderobe i sokkeletasjen ut mot stadionområdet, og bruker marka som uteområde. Det forutsettes at byggeplassen og riggområdet gjerdes inn på forsvarlig måte. All kjøring inn til byggeplassen må skje fra parkeringsplassen.

Barn og unges interesser

Konsekvensene for barn og unge i område anses som små. Barnehagetomta vil ta et mindre areal i skogkanten som ikke er spesielt i forhold til de andre skogområdene i nærområdet som kan brukes til lek. For barna i Ringvålskogen barnehage vil ny plassering av barnehagen bety lettere tilgang til marka, uten kryssing av Ringvålvegen.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener planforslaget legger til rette for en god løsning for utbygging av ny barnehage på Ringvål, og at en utbygging av barnehagen som foreslått ikke vil være til vesentlig ulempe for dagens bruk av områdene rundt.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Ringvål barnehage og utfartsparkering, gnr./bnr. 156/1 og 156/11, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 28.09.06, og i bestemmelser sist endret 26.01.07, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 30.01.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg:	Reguleringskart, senest endret 26.01.2007
Saksvedlegg:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 26.01.2007
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart, utsnitt fra KPA, målestokk 1:10.000
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan, målestokk 1:1.000, datert 15.09.06
Orienteringsvedlegg 3:	Perspektivskisser
Orienteringsvedlegg 4:	Bilder fra tomta
Orienteringsvedlegg 5:	Trafikkvurdering fra Rambøll AS (utrykt)
Orienteringsvedlegg 6:	Geoteknisk vurdering fra Rambøll AS (utrykt)
Orienteringsvedlegg 7:	Notat ang. tomte vurderinger i området (utrykt)
Orienteringsvedlegg 8:	Merknad fra Øystein Leinum, Granli Bruk
Orienteringsvedlegg 9:	Kopi av saksmateriale sak 137/06 (utrykt)