

Saksframlegg

BRØSETVEGEN-GILDHEIMSVEGEN, LEANGEN IDRETTSANLEGG

REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE OG PARKERING

2. GANGS BEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/30132

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan for Brøsetvegen-Gildheimsvegen, Leangen idrettsanlegg, alternativ A, som vist på plankart i målestokk 1: 1000, utarbeidet av Spor 3 Arkitekter, senest datert 02.01.07 med bestemmelser senest datert 22.12.06.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av barnehage, ny parkeringsplass for idrettsanlegg og turvei. I tillegg regulerer planforslaget eksisterende situasjon i vestre deler av Leangen Idrettsanlegg med tilhørende skogområde.

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært å finne løsninger som gir tilfredsstillende arealer for parkering, gir en barnehagetomt av tilstrekkelig kvalitet og størrelse og som samtidig åpner for en arealbruk som muliggjør en fremtidig utvikling av idrettsanlegget. Ny barnehage og parkeringsanlegg må ta hensyn til tursti langs Leangenbekken, som er en del av det sammenhengende turveinettet i Trondheim kommune.

Det eksisterer to planforslag, alternativ A og B. Rådmannen anbefalte i delegert vedtak å legge ut begge planforslag for regulering av barnehagen og parkering. Dette for å få best mulig beslutningsgrunnlag. Spor 3 har utarbeidet et planforslag på vegne av Trondheim kommune. Dette er alternativ A. Per Solem Arkitektkontor har utarbeidet et planforslag på vegne av Bromstadbu barnehage, som skal drifte ny barnehage ved Leangen idrettsanlegg, alternativ B.

Forskjellen i planforslagene er i hovedsak plassering og struktur på parkeringsanlegg og barnehagetomt. Begge forslagene gir en barnehagetomt med rikelig areal i forhold til anbefalte minimumsnormer for barnehager i Trondheim kommune.

Begge planforslagene bygger på vedtak i sak FBR 75/06, 01.08.06 "*Forespørsel om parkeringsdekning for idrettsanlegg*".

Rådmannen har ved andre gangs behandling valgt å legge frem begge planforslagene, men har i sin tilråding vurdert alternativ A som det som best ivaretar barnehagens interesser, parkeringshensyn og øvrige forhold i planen.

Sammendrag:

Bakgrunn

Planforslag alternativ A er innsendt 08.09.06 av Spor 3 arkitektkontor som forslagsstiller, på vegne av grunneier Trondheim kommune. Se saksvedlegg 1 og 3. Planforslaget er supplert med revidert plankart datert 16.10.06. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av prosjektmøter med berørte aktører ved idrettsanlegg og barnehage.

Bromstadbu barnehage har sendt inn et alternativt planforslag for området. Se saksvedlegg 2 og 3. Dette fordi de mener at denne planløsningen gir bedre driftsforhold for en barnehage. Planforslaget er beskrevet som alternativ B. Det er de samme reguleringsbestemmelser som gjelder for alternativ A og B, se vedlegg 3.

Planområdet omfatter den vestre delen av Leangen idrettsanlegg og grenser til Brøsetvegen og Gildheimsvegen. Planområdets lokalisering er vist i oversiktskart, se orienteringsvedlegg 1. Det meste av arealet hører under gnr. 4 bnr. 10 og gnr. 12 bnr. 30. Klubbhusene i området står på festet grunn.

Begge planforslagene har tatt utgangspunkt i bygningsrådets behandling av forespørsel om parkeringsdekning for Leangen idrettsanlegg. Saken ble behandlet i bygningsrådet 01.08.06, sak FBR 75/06. Vedtaket anbefalte oppstart av reguleringsplanarbeid med sikte på bygging av en fire avdelings barnehage og opparbeidelse av et parkeringsanlegg for inntil 50 biler ved vestre delen av idrettsanlegget.

Trondheim kommune

Asplan Viak utarbeidet i mars i år en arealanalyse angående framtidig utvikling av idrettsanlegget. I analysen ble det blant annet konkludert med at en fire avdelings barnehage kan innpasses i idrettsanlegget. Trafikkvurderinger vedrørende adkomst til planområdet og idrettsanleggets totale parkeringsbehov ble gjennomført i forkant av ovenfornevnte prinsipp sak i bygningsrådet. Utredningene, som er utarbeidet av Spor 3 arkitektkontor i samarbeid med sivilingeniør Rolf Bryhni AS, viser at planområdet har tilfredstillende adkomst fra nærmeste hovedvei Bromstadveien.

Hovedforskjellen mellom plan A og B er parkeringsløsninger, lokalisering av barnehagebygg og størrelse på barnehagetomt samt stiløsninger.

Alternativ A legger opp til parkeringsløsning lokalisert i utkanten av anlegget. Barnehagebygget er sørvendt dvs. mot idrettsanlegget. Dette sørger for en åpenhet mot idrettsanlegget.

Byggelinja er satt for å sikre eksisterende vegetasjon som bl.a. består av seljetrær. Areal på barnehagen er 3,3 daa noe som er større enn hva anbefalt norm for barnehager er.

Alternativ B legger opp til parkering lik eksisterende parkering. Parkeringsarealet er derimot mindre. Barnehagens areal er større i alternativ B enn i alternativ A, 3,6 daa mot 3,3 daa i kommunens forslag. Selve barnehagebygget er orientert mot bebyggelsen/ nabolaget og ikke idrettsanlegget.

Alternativ B har i tillegg flere gang- og sykkelveger.

Planavgrensingen er den samme for begge planene.

Planprosess

Samråd

Begge forslagene har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.06 til 04.12.06.

Det ble avholdt informasjonsmøte den 20.11.06. Der møtte saksbehandler fra byplankontoret og arkitekt Pål Bernzten fra Spor 3 Arkitekter.

Dette er en kort oppsummering av merknader/ innspill som kom inn på møtet:

- Foreslår p-forbud langs Gildheimsvegen
- Opprusting av eksisterende fartsdumper. Dagens farstdumper tillater kjøring i 50 km/t i Brøsetvegen.

I tillegg kom det innspill om at det under store idrettsstevner er vanskelig å komme seg frem i Gildheimsvegen. Beboerne tenkte spesielt på fremkommeligheten for ambulanse og nyttekjøretøy. Det foregår også parkering på gangveg og fortau. Et forslag for å forhindre dette var beplantning på gangveg, på midtrabatt mellom vegen og gangvegen.

Rådmannens vurdering: Parkeringsforbud vil bli vurdert. Når det gjelder opprusting av fartsdumper i Gildheimsvegen er det i den senere tid kommet flere henvendelser vedrørende dette. Etableringen av barnehagen vil medføre en trafikkøkning. Det vil derfor være nødvendig sikkerhetsmessig at aktuelle fartsdumper rustes opp slik at de får en fartsdempende effekt.

Det er også en god ide at det beplantes i rabatten mellom veg og gangveg. Dette skal være med å hindre villparkering i området.

Nedenfor følger en oppsummering av innkomne merknader med rådmannens kommentarer.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Mener alternativ B er en bedre løsning enn alternativ A ut i fra miljøvernehensyn da man ikke tar i bruk nye arealer til parkering. I tillegg er areal avsatt til barnehage større i alternativ B.

Ved bygging av barnehager er det grenseverdier i tabell 2 i T-1442 som gjelder. Det må utføres støymålinger og eventuelt iverksettes støyreducerende tiltak. Eventuelle støyreducerende tiltak må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar: Det er i reguleringsbestemmelsene tatt inn krav til støymålinger.

Politiet

Anbefaler alternativ A pga. effektiv og trafikksikker trafikkløsning for idrettsanlegget, samtidig som det ivaretar barnehagens behov for plasser ved avlevering og henting av barn på dagtid.

Parkeringsalternativ i randsonen av anlegget vil gi best løsning med hensyn til trafikksikkerhet, men også av hensyn til en eventuell fremtidig endring innen idrettsanlegget. Muligheter for kjøring inn mellom barnehage og klubbhus antar de vil opprettholde uønsket trafikk og parkering videre inn i området.

Parkering i randsonen vil gi bedre trafikksikkerhet da det er foreldres kjøring til og fra barnehage og skole som er mest betenkelig med hensyn til barns sikkerhet på veien.

Rådmannens kommentar: Begge planforslagene legger opp til bom innenfor planområdet.

FFO (Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon)

Forutsetter at de gjeldende lover og forskrifter til universell utforming som gjelder blir fulgt opp av de ansvarlige i den videre prosessen slik at deres medlemmers behov om tilgjengelighet blir best mulig ivarettatt.

Rådmannens kommentar: Barnehagens atkomst, inngangspartier og sentrale deler av utearealet skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, se vedlegg 3.

Prosjektgruppa for bygging av ny Bromstadbu barnehage (står bak alternativ B):

Mener barnehagens alternativ B har vesentlig fordeler fremfor alternativ A.

Barnehagens plassering på tomta ivaretar svært godt Trondheim Kommunes Funksjonsplan for barnehager i forhold til arealdisponering. Den ivaretar god kommunikasjon mellom barnehagens personale og barna, og ivaretar ønskede trygge rammer i forhold til utsikt til lekeområde. Da Bromstadbu er en foreldredrevet barnehage ønskes et optimalt løsningsforslag med tanke på de betydelige investeringene de skal forplikte seg til.

Det at barnehagen åpner seg mot nabolaget og inviterer til bruk for andre, er viktig for nærområdet og idretten.

Visuelt er barnehagen plassert slik for også å være tilpasset området topologi. Idretts- og servicebygninger inn mot Leangen området og boliger mot Brøsetveien. Mindre dominerende løsning.

Trondheim kommune

Traseene er ryddig og oversiktlig med rene linjer. Inviterer til kontakt og utnyttelse av aktivitetene i området, men gjør det samtidig mulig å raskt bevege seg gjennom området. Hovedinngangen til barnehagen er plassert i sør-østlig del av tomte, inn mot området og barnehagen.

Viser til bygningsrådets vedtak om at det skal legges til rette for maks 50 parkeringsplasser i området. Parkeringsarealet utenfor og i tilknytning til Bua (TSK's bygning) gjør det mulig å ivareta dette, i tillegg til parkering utenfor ny barnehage (østre del av tomte). På denne måten utnytter man et område som i dag benyttes til parkering, og kan ruste opp/ utvide dette til å ivareta nødvendig parkering (ref. vedtak). Man unngår også å opparbeide nytt areal til parkeringsplasser, areal som kan benyttes til lekeareal for barnehagen. TSK støtter Alternativ B og ønsker også denne parkeringsløsningen.

Grunnen til at barnehagen ønskes plassert i nordre og østre del av tomte er at prosjektgruppa ønsker at barnehagen skal virke innbydende både for nabolaget og besøkende til idrettsanlegget. De mener at alternativ A's parkeringsløsning representerer en vesentlig fare når barnehagen skal ta med grupper av barn ut på tur, der barna må gå både foran og bak biler på parkeringsplassen. Dette er et viktig argument som vi ønsker å understreke.

Ser det som ønskelig at området rundt kunstgressbanen rustes opp med tanke på tilskuere, mosjonister, samlinger, oppvarming og sykkelparkering. Det er i alternativ B lagt inn en "forplass" i nordre del utenfor banen.

Det er ønskelig at denne stien har standard som gjør den trygg som sykkelsti for barn og unge.

Rådmannens kommentar: Se videre i saksfremlegg vurdering av de ulike alternativene, A og B.

Idrettsrådet i Trondheim

Mener det er uheldig at det kun foretas en omregulering av kun deler av idrettsanlegget, som har et stort utviklingspotensial for idretten. Foreslåtte antall parkeringsplasser tilfredstiller ikke behovet for parkering på denne siden av anlegget. Forventer at det blir tatt høyde for dette i den videre utvikling av idrettsanlegget.

De støtter planforslag A da dette forslaget legger opp til en ryddigere og sikrere trafikale forhold i et idrettsanlegg med stor aktivitet for barn og unge. Løsningen gir også flere parkeringsplasser enn alternativ B. Alternativ A gir også en bedre løsning for bygging av selve barnehagen.

Rådmannens kommentar: Bygningsrådet har vedtatt maks 50 p-plasser i planområdet. Bygningsrådet har også vedtatt at det skal utarbeides en samlet plan for hele området. Reguleringsplanen regulerer eksisterende situasjon for klubbhusene.

Nabogruppa (underskrifter samt brev fra 10 naboer)

Nabogruppa foretrekker alternativ B. Det er sterk motstand blant naboene til opparbeidelse av parkering på nytt areal langs Gildheimsvegen. Forslag A bærer preg av at parkering langs Gildheimsvegen har høy prioritet.

Byplankontoret har brukt trafiksikkerhet som et argument for sin parkeringsløsning. Etter nabogrupperas oppfatning er trafiksikkerheten bedre ivaretatt i alternativ B. I alternativ B er barnehagen omringet av gangsti, slik at ferdsel til og fra barnehagen til fots ikke kommer i kontakt med parkering og trafikk til parkering. I tillegg foreslås en bom ved det sørvestlige hjørnet av TSK's bygning som hindrer trafikk inn ved fotballbanene hvor barn ferdes. Alternativ A medfører større fare i forbindelse med å ta en stor gruppe

Trondheim kommune

barn med på tur.

Alternativ B representerer en vinn-vinn situasjon: den er sterkt ønsket av barnehagen, samtidig som den har støtte blant nabogruppa og TSK som er berørte parter. I tillegg er den i tråd med bygningsrådets vedtak i sak 75/06.

Rådmannens vurdering: Se videre i saksfremlegg vurdering av de ulike alternativene, A og B.

Strindheim Idrettslag

Viser til tidligere uttalelser (forhandsvarsling).

Mener at 50 p-plasser er for lite, men at 100 plasser er passende antall. Bekymret for planlegging i kun deler av Leangen området uten å se helheten i området. Støtter plasseringen av barnehagen i krysset Gildheimsvegen/ Brøsetvegen. Idrettslaget har planer om å flytte klubbhusaktiviteter til et nytt arenabygg med tribune øst for den store kunstgressbanen. De kan tilby lokaler til TSK og TIK om ønskelig.

De støtter alternativ A.

Rådmannens kommentar: Bygningsrådet har vedtatt maks 50 p-plasser i planområdet. Bygningsrådet har også vedtatt at det skal utarbeides en samlet plan for hele området.

Nytt arenabygg for SIL vil være naturlig å vurdere i denne sammenhengen.

Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet, topografi, vegetasjon

Planområdet omfatter den vestlige delen av Leangen idrettsanlegg og grenser mot Brøsetvegen og Gildheimsvegen, se oversiktskart i orienteringsvedlegg 1. Adkomst til området er fra Bromstadveien. Adkomstveien har status som boliggate.

Terrenget i planområdet er preget av en større sammenhengende flate ved foreslåtte barnehagetomt, parkeringsareal, skog og klubbhus i utkanten av planområdet. Kunstgressbane kalt Lillemyra med tilgrensende tursti utgjør en større grop sentralt i planområdet. Området er omkranset av skråninger bevokst med henholdsvis gress, kratt og mindre løvtrær. En bekkedal preger sørvestlig del av terrengformasjonen. Bekken er lagt i rør fra enden av kunstgressbanen og følger Gildheimsvegen videre. Bekkens tidligere løp følger en kloakkledning nordover.

Alle de tre klubbhusene har sokkeletasje mot kunstgressbanen.

Skogholtet i det nordøstre hjørnet av planområdet danner en naturlig avslutning av idrettsanlegget i nord. Skogholtet er viktig som skjerm mot vind. Det er dessuten tilholdssted for Kornkråke, som er en rødlisteart. På foreslåtte barnehagetomt i vest er det en del store trær av Selje og ellers krattvegetasjon.

Omgivelser

Planområdet grenser mot boligbebyggelse langs Brøsetvegen og Gildheimsvegen. Området er preget av frittliggende småhus i en til to etasjer. I krysset Brøsetveien – Bromstadveien er det tett bebyggelse med rekkehus. Leangen Travbane er nærmeste nabo i nordøst. Området har i løpet av de siste årene gjennomgått en sterk fortetting ved at to tidligere gartneritomter er bygd ut med tett boligbebyggelse.

Dagens bruk

Idrettsanlegget i denne delen av planområdet benyttes til fotballaktivitet og adkomst inn til idrettsanlegget. Klubbhusene drives i regi av henholdsvis Trondhjems skøiteklubb (TSK) Strindheim IL (SIL) og Trondheim kommune. På dagtid benyttes første etasje av TSK og SIL's klubbhus til barnehagedrift. Det er

Trondheim kommune

den private barnehagen Bromstadbu som benytter lokalene. Barnehagens uteområde er lokalisert på vestsiden av klubbhusene. Trondheim kommunes klubbhus benyttes dels til garderobeanlegg for SIL og dels til garasjeanlegg for idrettsanlegget og kommunens driftsstasjon for bydelen.

Parkering til idrettsanlegget foregår ved foreslåtte parkeringsareal mellom Gildheimsveien og klubbhusene og mellom klubbhus og den store fotballbanen i øst. Barnehagen benytter parkeringsplassen ved Gildheimsveien. Pareringsplassen ved klubbhusene inne i idrettsanlegget er lokalisert i tilknytning til SIL's klubbhus og garderobeanlegg. Rådmannen er kjent med at det i tillegg parkeres mellom klubbhus og kunstgressbanen 'Lillemyra' i sør. Trondheim Ishockeyklubb (TIK) har klubblokaler i en brakke på sørsiden av planområdet. Atkomsten til TIK's brakke går via internveiene i idrettsanlegget, hovedsakelig på grusveien mellom klubbhus og kunstgressbanen i sør. Ishockeyklubben parkerer foran klubblokalet.

Idrettsanlegget preges av høy aktivitet knyttet til bruken av fotballbanene. Det er stor trafikk til anlegget på ettermiddag/kveldstid og i helgene.

Hjørnetomta foreslått til barnehage i vest har inntil nylig blitt benyttet til utstillingshytte.

Turstien langs Leangen-bekken stopper i dag ved intern driftsvei mellom klubbhus og kunstgressbanen i sør.

Trafikk

Brøsetveien har separat gangveg og fartshumper. ÅDT er på ca. 1600 biler. Veien er stengt for gjennomkjøring ved Innherredsvegen. Veiutformingen er oversiktlig. Gildheimsvegen er en blindvei med lite trafikk. På ettermiddagstid og i helger er det forholdsvis mye trafikk på adkomstveien på grunn av høyt aktivitetsnivå ved idrettsanlegget. Trafikkmengden er ellers stor på grunn av mange boliger i gaten og trafikk til barnehage.

Bromstadvegen er nærmeste hovedtrafikkåre. Brøsetvegens kryss med Bromstadvegen har en uheldig utforming. Dette skaper trafikkfarlige situasjoner for både kjørende, gående og syklist. Det er registrert flere ulykker i forbindelse med krysset.

Planområdet har en forholdsvis dårlig kollektivdekning. Nærmeste bussholdeplass med regelmessige bussavganger er i Brøsetveien, ca. 400 meter fra idrettsanleggets adkomst. På grunn av dårlig kollektivdekning og avstand til nærmeste tettbebyggelse, er idrettsanlegget i stor grad bilbasert.

Parkering innenfor planområdet preges i dag i stor grad av kjøring inne i idrettsanlegget med parkering i tilknytning til fotballbanene. I tillegg til at denne parkeringen legger beslag på potensielle idrettsområder, skaper parkeringen en rotete struktur på idrettsanlegget og trafikkfarlige situasjoner.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Fylkeskommunen har vurdert muligheten for å støte på fornminner i grunnen som svært liten.

Grunnforhold

Noe fyllmasser over fast leire. Generelt gode grunnforhold i området for idrettsanlegget. På det flate arealet der barnehagen skal reises antas opprinnelig grunn å bestå av fast leire. Østenden av barnehagebygningen, ved Gildheimsvegen, kommer man inn på fyllmassene i bekkedalen. Fyllmassenes egenskaper og kvaliteter ikke kjent og må undersøkes i forhold til geoteknisk stabilitet og eventuell forurensning før bygging.

Trondheim kommune

Lokalklima, støy, støv

Planområdet ligger som en del av en større flate der kaldluft fra nord kan være merkbar. Bebyggelse og vegetasjon i området gir god skjerming. Kunstgressbanen på Lillemyra ligger spesielt lunt til, men vil til gjengjeld fungere som kaldluftgrop om vinteren. I tillegg er det et lunt lokalklima på utearealet mellom klubbhus og den store fotballbanen i nordøst, der barnehagen i dag har sine uteområder. Det er gode solforhold i området.

Avstanden til hovedveien Bromstadvegen er så stor at det ikke er problemer med støy eller luftforurensing fra veitrafikken.

Beskrivelse av planforslaget

Planprosess

Igangsatt reguleringsplan er kunngjort med annonse 07.09.2006 og varslingsbrev til naboer og berørte parter 05.09.2006. Samrådsmøte er avholdt 28.08.2006. Det ble holdt informasjonsmøte om planforslagene 20.11.2006.

Reguleringsplanforslag A er utarbeidet med grunnlag i prosjektmøter med berørte parter. Deltakere i prosjektgruppen har vært: Bromstadbu barnehage, Strindheim idrettslag, Trondhjems skøiteklubb og Trondheim kommune ved idrett, byteknikk og byplan. En av naboene har i tillegg deltatt i prosjektmøtene.

Bromstadbu har fremmet eget planforslag utarbeidet av Per Solem Arkitektkontor.

Arealbruk

Planområdet reguleres til følgende hovedformål:

- Allmennyttig formål barnehage og klubbhus
- Friområde idrettsanlegg med parkering
- Friområde turvei
- Spesialområde naturmiljø

Langs Brøsetveien og Gildheimsveien reguleres det i tillegg offentlig vei.

Bebyggelse

Barnehage og klubbhus reguleres til allmennyttig formål ettersom arealene eies av Trondheim kommune og festes bort til privat driver av barnehage og idrettslag. Det foreligger festeavtaler for klubbhusene.

Festeavtalen skal inngås med barnehage i etterkant av vedtatt reguleringsplan. To av momentene som skal innarbeides i festeavtalen er allmennhetens tilgang til barnehagens uteområde og bruk av barnehagelokalene til større idrettsarrangementer.

Barnehagen er foreslått lokalisert langs Brøsetveien – Gildheimsveien for å sikre utviklingsmuligheter for idrettsanlegget.

Beskrivelse av planforslag A

Planforslag A: Se saksvedlegg 1. Byggeområdets areal er på 3,3 daa. Dette areal er større enn det som anbefales som en minimumsnorm i "Trondheim kommunes areal- og funksjonsprogram for barnehager" for en fire avdelings barnehage. Parkering for barnehagen skal løses på idrettsanleggets parkering utenfor byggeområdet. Planforslaget legger til rette for en bygningsmasse med tillatt bruksareal på ca. 750 m². Utnyttelsesgraden er foreslått til 30 % BYA. Byggelinjen på plankartet er satt for å sikre deler av eksisterende vegetasjon samtidig som planen gir fleksibilitet i forhold til endelige bygningsutformingen. Barnehagens uteområde er sørvendt og orientert mot idrettsanlegget. Et nordvendt barnehagebygg vil

Trondheim kommune

kunne redusere kaldluftdraget fra fjorden og slik sikre et godt lokalklima på lekeplassen. Ettersom det er ønsket en gjensidig sambruk av idrettsanlegg og barnehagens uteområde, er et sammenhengende uteområde ansett som viktig. Barnehagens uteområde skal imidlertid inngjerdes. I bestemmelsene er det sagt at gjerde / inngangsparti skal utformes med sikte på å indikere åpenhet.

Beskrivelse av planforslag B:

Planforslag B: Se saksvedlegg 2. Byggeområdets areal er på 3,6 daa. Utnyttelsesgraden er 30 %. Byggegrensen er satt slik at barnehagen åpner seg for nabolaget og slik inviterer nabobebyggelsen til bruk av barnehagens uteområde og idrettsanlegget. Det er videre ønsket å orientere bygningsmassen mot den øvrige bebyggelse i idrettsanlegget slik at barnehagebygget blir mindre dominerende i forhold til boligområdet i Brøsetveien. Fremtidig drifter av barnehagen, Bromstadbu barnehage, fikk i 2005 utarbeidet en diplomoppgave i arkitektur ved NTNU angående utforming av fremtidig barnehagebygg. Håvard Pinna, som gjennomførte prosjektoppgaven, samarbeider pr. tidspunkt med barnehagen med sikte på å prosjektere endelig barnehagebygg. Alternativt planforslag B er utarbeidet i samarbeid med Pinna og arkitektkontoret Per Solem Arkitektkontor.

Det er like reguleringsbestemmelser for de to planforslagene.

Barnehagebygget er ikke prosjektert. Reguleringsbestemmelsene åpner derfor for fleksibilitet i forhold til den endelige utformingen av bygget. Inntil halvparten av barnehagen tillates oppført i to etasjer. Barnehagens adkomst, inngangspartier og sentrale deler av uteområdet skal opparbeides med universell utforming.

Illustrasjonsplanen i orienteringsvedlegg 2 viser en mulig utforming av barnehagebygget.

Klubbhus er regulert til dagens funksjon. I bestemmelsene er det lagt opp til at arealet skal tilbakeføres til utendørs idrettsanlegg ved en eventuell avvikling eller flytting av klubbens drift ut av planområdet.

Adkomst

Planområdet har adkomst fra Brøsetveien – Gildheimsveien via kryss mot Bromstadveien. I trafikkvurdering gjennomført for adkomstveien er Brøsetveien vurdert som tilfredsstillende adkomstvei. Krysset har, i henhold til trafikkvurderingen, en utforming som er lite tilpasset trafikkmengden og utformingene på de tilstøtende veiene. Trasè for gang- og sykkeltrafikk mangler helhet og utkjøringen fra Brøsetveien er vanskelig. Det er registrert mange ulykker i forbindelse med krysset. I trafikkvurderingen er det anbefalt en ombygging av krysset fra en todelt kjøreløsning til rundkjøring. Samtidig er det konkludert med at et slikt tiltak ikke er nødvendig ut i fra planlagte tiltak ved idrettsanlegget.

I reguleringsplanen er det ikke foreslått tiltak for å utbedre krysset, men det arbeides med saken på sikt.

Parkeringsløsning

Planforslag alternativ A: Parkering for barnehage og idrettsanlegg er foreslått langs Gildheimsveien. For å sikre en oversiktlig parkeringsløsning, er det lagt opp til en felles innkjøring til parkeringsanlegget. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal opparbeides en atskilt, trafikksikker gangadkomst mellom parkeringsarealet, barnehage og klubbhus. Parkeringsarealet skal benyttes i sambruk mellom idrett og barnehage.

Parkeringsarealet tilsvarer mellom 48 til 50 parkeringsplasser avhengig av opparbeidelse av arealet. Det er lagt opp til beplantning i ytterkant av parkeringsarealet i form av trevegetasjon. Det er ønsket å benytte treslag med store løvkroner. Dette for å begrense fjernvirkningen av parkeringsarealet og sikre en naturlig

Trondheim kommune

overgang til grøntdrag ved bevaringsverdig furuskog og de frodige grøntarealene ved bekkedal og barnehage.

Parkeringsarealet er sluttet ved byggeområdet for klubbhus og fremtidig barnehage. Dette for å sikre en trafiksikker adkomst til idrettsanlegget der kun driftsbiler og nødkjøring har kjøretilgang. Driftsvei til kunstgressbaner øst for planområdet er foreslått opprettholdt som i dag. Dette innebærer en passasje over turvei.

Planforslag alternativ B: Parkering foreslås lokalisert nord og vest for Skøyteklubbens klubbhus. Løsningen er valgt av hensyn til arealenes kvaliteter, der arealet vest for klubbhus betraktes som mindre attraktivt for barnehagedrift enn areal mellom Brøsetveien – Gildheimsveien. I tillegg anses det som arealeffektivt å kombinere eksisterende adkomstvei inn til idrettsanlegget med parkering. Planforslaget legger opp til ca. 44 parkeringsplasser. Mellom parkeringsplass og gangsti foreslås en grønn beplantning som en skjerming mot naboer.

Rekreasjons- og bevaringsområder

Eksisterende turvei langs grøntdraget ved Leangen-bekken skal forlenges gjennom planområdet. Reguleringsplanen legger opp til en ny trasé mellom Skøyteklubben og Strindheim II's klubbhus. Traseen er gjennomførbar i forhold til terreng. Det skal i tillegg legges opp til et trafiksikkert gangareal mellom parkeringsplass og klubbhus. Turstien skal oppføres med en slik kvalitet at driftskjøretøyer kan benytte stien til adkomst. Dette er spesielt relevant i forhold til forvaltning og drift av Strindheim IL's store kunstgressbane øst for planområdet. Det er lagt opp til at idrettsanlegget skal stenges med bom mellom parkeringsanlegget og adkomstveien inn til idrettsanlegget. Dette vil gi en trafiksikker passasje for turveien.

Planforslag A har avsatt areal mellom barnehagen og boligbebyggelsen i sør til idrettsanlegg. I bestemmelsene er det stilt vilkår om at det innenfor arealet skal opparbeides en sti fra Brøsetveien og turveien. Stien vil erstatte eksisterende sti som går gjennom foreslåtte barnehagetomt.

Planforslag B legger opp til en ny gang- og sykkelvei mellom Brøsetveien og idrettsanlegget. Veien skal gi adkomst til barnehage, kunstgressbane og det resterende idrettsanlegg uten kontakt med trafikk og parkering. I og med at veien reguleres til offentlig gang- og sykkelvei, må den vinterbrøytes av Trondheim kommune. Ny gang- og sykkelvei viser en oversiktlig og funksjonell inngang til idrettsanlegget.

Furuskogen nordøst i planområdet skal bevares i begge planforslagene.

Infrastruktur

En transformatorstasjon står oppført ved innkjørselen til området fra Gildheimsveien. Trafoen er regulert som fareområde. Ettersom det reguleres parkeringsarealer rundt trafoen, er det ikke behov for igangsetting av tiltak for å redusere stråling.

Energiforsyning

Planområdet ligger i et område med fjernvarme. Bygget er riktignok ikke så stort at det blir krav om tilknytning. Av energiøkonomiske årsaker vil rådmannen likevel oppfordre barnehagen til å tilknytte seg anlegget.

Plankart

Det er gjort små endringer i plankartet etter offentlig ettersyn. Innkjøring til parkering for idrettsanlegget og

Trondheim kommune

barnehagen er regulert som felles avkjørsel frem til regulert "klubbhus". Siktlinjer er også tatt inn med utgangspunkt i dette. Det er også tatt inn siktlinjer i forhold til kryssende offentlig gang-/sykkelvei i Gildheimsvegen.

Det er regulert inn en 4 meter byggegrense mot kulvert for Brøsetbekken. Dette for å sikre nødvendig vedlikehold.

Det er også i alternativ A regulert inn en turveg som skal gå fra Brøsetvegen. Dette er en sti som folk i dag benytter. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn en bestemmelse om at trær som er verneverdige skal innmåles.

Sol-/ skyggeforhold

Generelt har området gode solforhold. Det er ikke foretatt detaljerte sol/ skygge studier av planområdet. I alternativ A er barnehagebygget vendt mot sørøst for at utearealet skal være et lunt sted som skal samle solvarme fra morgenen av og som samtidig åpner seg mot idrettsanlegget.

Konsekvenser av planforslaget

Kommunens barnehageprosjekt:

Reguleringen er en del av kommunens arbeid med full barnehagedekning.

Planlagt gjennomføring

Barnehagen skal prosjekteres og bygges i løpet av 2007. Opparbeiding av parkeringsplasser skal være ferdig samtidig.

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Reguleringsplanforslaget er i henhold til kommunens overordnede mål og vedtak.

Det skal på sikt igangsettes en reguleringsplan for hele Leangen idrettsanlegg. Planområdet vil sannsynligvis innlemmes i denne planen. Siden planforslaget er utarbeidet i samråd med berørte parter og basert på en helhetlig arealvurdering for hele idrettsanlegget, antar imidlertid rådmannen at reguleringsplanforslaget legger opp til en arealbruk som er tilpasset en fremtidig utvikling av idrettsanlegget.

Rådmannen anser at planforslag alternativ A gir en effektiv og trafikk sikker parkeringsløsning for idrettsanlegget, sikrer tilstrekkelig og kvalitativt areal for en fire avdelings barnehage samtidig som planforslaget ivaretar utviklingsmuligheter for idrettsanlegget.

Grunnforhold

Det er planlagt å bygge en barnehage på grunn som delvis består av en gjenfylt bekkedal, men fyllmasser av uvisst kvalitet er dårlig byggegrunn. I alternativ A er bygget forlenget mot øst og bygges tvers over den gjenfylte bekkedalen. I alternativ B legges store deler av bygget på fyllmasser. Geoteknisk er alternativ A noe bedre.

Det er anbefalt at det gjøres grunnundersøkelser i fyllmassene som barnehagen skal bygges på. Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapport fra miljøgeologiske undersøkelser skal foreligge senest ved søknad om rammetillatelse. Eventuell tiltaksplan skal være ferdig utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Usikkerheten knyttet til fyllmassene kan gi økonomiske konsekvenser ved undersøkelser og ved eventuelle etablering av tiltak.

Trondheim kommune

Konsekvenser for idretten

Det vil skje en opprydding i dagens kaotiske parkeringsforhold i vestre del av idrettsanlegget noe som vil gi en bedre trafiksikkerhet innad i området. Det vil ved gjennomføringen av planen bli noe mindre parkeringsplasser, men man vil på sikt ved regulering av hele området prøve å løse parkeringsforholdene for idretten bedre.

Konsekvenser for natur og miljø

Bevaring av furuskogen sikrer habitat for Kornkråke som er en rødlisteart.

Konsekvenser for barn og unge

Det er registrert barnetråkk i furuskogen. Muligheter for bruk av skogen til uformell lek og opphold vil opprettholdes ved gjennomføring av planforslaget. Det er også registrert noe barnetråkk i utkanten av foreslåtte barnehagetomt (hytte i Seljetrærne). Barnehagens uteområde vil være tilgjengelig for alle utenom åpningstidene. Ettersom eksisterende barnehagedrift i klubblokalene skal erstattes med nytt lokale, vil areal som i dag er opparbeidet til barnehagens uteområde omdisponeres.

Konsekvenser for trafikken og nærmiljøet

Utvidelse av barnehagen fra to til fire avdelinger vil innebære noe økt trafikk. Adkomstveien er vurdert å ha kapasitet til denne økningen. Utvidelsen vil føre til et økende behov for parkeringsarealer for hente- og bringing. Ettersom trafikken til barnehagen hovedsakelig vil foregå på tidspunkter da det er lav aktivitet ved idrettsanlegget, er økningen oppfattet som akseptabel.

Gjennom utredninger av trafikk og parkering ved Arealanalyse for Leangen idrettsanlegg og trafikkvurdering er rådmannen kjent med at idrettsanlegget har underdekning av parkeringsplasser. For få parkeringsplasser kan føre til villparkering i tilgrensende boligater.

Henvendelser fra naboer har vist at det i dag foregår en parkering i gatene på utsiden av idrettsanlegget av et visst omfang. I bygningsrådets behandling av forespørsel om regulering og parkeringsdekning for Leangen idrettsanlegg, FBR 75/06 med vedtaksdato 01.08.06, ble det bestemt at hovedentreén til idrettsanlegget skal være fra Tungaveien. Innenfor planområdet er det derfor kun avsatt parkeringsplasser for eksisterende virksomhet i den vestre delen av idrettsanlegget samt barnehage.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget vil gi bedre barnehagedekning i Strindheimområdet. Lokalisering av barnehage i tilknytning til idrettsanlegget vurdert som positivt ettersom barnehagen vil kunne ta i bruk idrettsanlegget på dagtid.

Dette gir et godt pedagogisk utgangspunkt for barnehagedriften samtidig som bruken av idrettsanleggene skal effektiviseres. For idretten er det videre positivt at flere barn får tilknytning til idrettsanlegget da dette er ansett som en rekrutteringsfordel.

Ny parkeringsplass vil erstatte eksisterende parkeringsanlegg ved klubbhus og garderobeanlegg inne i idrettsanlegget. Dette vil gi en bedre trafiksikkerhet og ryddigere arealinndeling av idrettsanlegget enn i dag. Antall parkeringsplasser vil ikke øke i vesentlig grad i forhold til eksisterende situasjon. Det er likevel antatt at en bedre strukturering av anlegget vil medføre en mer effektiv parkering og slik gi en noe bedre kapasitet enn i dag.

Ny parkeringsplass vil erstatte eksisterende parkeringsanlegg ved klubbhus og garderobeanlegg inne i idrettsanlegget. Dette vil gi en bedre trafiksikkerhet og en ryddigere arealinndeling av idrettsanlegget enn i dag. Antall p-plasser vil ikke øke i vesentlig grad i forhold til eksisterende situasjon. Det er likevel antatt at en bedre strukturering av anlegget vil medføre en mer effektiv parkering og slik gi en noe bedre kapasitet

Trondheim kommune

enn i dag.

I bestemmelsene er det stilt vilkår om at avsatt byggeområde for klubbhus skal tilbakeføres til utendørs idrettsanlegg dersom dagens drift i lokalene avvikles eller flyttes i fremtiden. Vesentlig utvidelse av bygningsmassen vil ikke være mulig. Bestemmelsen er innarbeidet for å sikre en fremtidig orientering av idrettsanlegget ved Tungaveien. Rådmannen mener på grunnlag av dette at avsatt parkeringsareal er akseptabelt.

Krysset Brøsetveien – Bromstadveien er problematisk. Trafikkøkningen som følge av en utvidet barnehage er imidlertid vurdert som ubetydelig i forhold til trafikkavviklingen i krysset. Rådmannen mener en eventuell ny utforming av krysset bør vurderes i sammenheng med overordnede planer for den fremtidige utviklingen av Strindheim – Brøsetområdet. Trafikkavviklingen i krysset har nær sammenheng med kryssutforming og trafikk ved krysset Bromstadveien – Brøsetveien like øst.

Turvei gjennom idrettsanlegget er del av et eksisterende turdrag fra Angeltrøa / Brøset til Leangen som på sikt ønskes utbygd til en sammenhengende trasé mellom Bekken utfartsparkering i Estenstadmarka til Rotvoll. Selv om traseen forbi parkeringsanlegget ikke kan oppføres med kantvegetasjon, er det viktig at det sikres en sammenhengende gangpassasje.

Økonomiske konsekvenser

Ved gjennomføring av planforslaget må kommunen bære kostnader med opparbeiding av parkeringsplasser og fotgjengerarealer og kostnader i forbindelse med drifting av de opparbeidete arealene. I tillegg kostnader i forbindelse med planting av trær.

Bakgrunn for tilrådingen

Rådmannen mener begge alternativene gir tilfredsstillende løsninger og har derfor valgt å legge frem begge planforslagene til andre gangsbehandling. Høringsrunden har vist at det er ulike syn på hvilket planforslag som er best. Rådmannen har valgt å vektlegge trafiksikkerhet og anbefaler ut fra dette alternativ A. Ved en etablering av parkeringsplassen i vestre del av planområdet har man forsøkt å rydde opp i parkering inne i idrettsanlegget. Dette alternativet gir også en bedre arealinndeling og strukturering av anlegget.

Barnehagetomta i alternativ A er mindre enn i alternativ B, men det er likevel tilfredsstillende og stort nok lekeareal i alternativ A i forhold til normen. Rådmannen vurderer også arealet og orienteringen av barnehagebygget til å være bedre i alternativ A.

Konklusjon

Rådmannen mener saken er tilstrekkelig belyst og dokumentert og anbefaler bystyret å vedta reguleringsplan for Brøsetvegen-Gildheimsvegen, Leangen idrettsanlegg, med plankart merket Spor 3 Arkitekter, datert 02.01.07 med tilhørende reguleringsbestemmelser senest datert 22.12.06.

Rådmannen i Trondheim, 03.01.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, alternativ A

Saksvedlegg 2: Plankart, alternativ B

Saksvedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan alternativ A

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan alternativ B