

Saksframlegg

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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FØRSTEGANGSBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/24893

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Ringvål barnehage og utfartsparkering gnr/bnr 156/1 og 156/11, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Byplankontoret, datert 28.09.06, sist endret 28.09.06 og i bestemmelser sist endret 04.10.06.

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

Trondheim kommune

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.

Beskrivelse av planforslag og planprosess

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.

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.

Beskrivelse av planområdet, 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

Trondheim kommune

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 bebyggt 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 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 og vest for tettbebyggelsen på Heimdal, og spesielt når man kommer vest for boliggrenda 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 grøntfleck. Sikten langs vegen ved utkjøringen er begrenset og kan utgjøre en trafikk sikkerhetsmessig 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.

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.

Innspill til planforslaget:

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.

Trondheim kommune

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 Ringvålsgogen 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 friluftsinteressene 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 adkomst 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 adkomst inn til dette området.

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

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet reguleres til allmenntilgjengelig 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 kortsidde 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.

Trondheim kommune

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, 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 til 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 trafiksikkerheten. 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.

Vurdering av konsekvenser av planforslaget

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

Trondheim kommune

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.

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 Ringvålsgogen barnehage vil ny plassering av barnehagen bety lettere tilgang til marka, uten kryssing av Ringvålvegen.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Ringvål barnehage og utfartsparkering gnr/bnr 156/1 og 156/11 datert 28.09.06, med bestemmelser sist endret 04.10.06. vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 10.10.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg:	Reguleringskart, senest endret 28.09.2006
Saksvedlegg:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 04.10.2006
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart, utsnitt fra KPA, målestokk 1:10 000
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000, datert 15.09.06
Orienteringsvedlegg 3:	Perspektivskisser
Orienteringsvedlegg 4:	Bilder fra tomte
Orienteringsvedlegg 5:	Trafikkvurdering fra Rambøll AS
Orienteringsvedlegg 6:	Geoteknisk vurdering fra Rambøll AS
Orienteringsvedlegg 7:	Notat ang. tomte vurderinger i området
Utrykt orienteringsvedlegg:	Sakens dokumenter