



Dato: 14.12.09
Saksnr.: 200601430-59
Arkivkode O: PLAN: 974
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang

Byutviklingsstyret
Byutviklingsstyret
Byutviklingsstyret

Møtedato

27.08.2009 utsatt
10.09.2009 returnert
14.01.2010

Eg - mulighetsstudie - lekeplasser - valg av løsning

Sammendrag

Eg er et etablert boligområde, opprinnelig bygd i tråd med reguleringsplan fra 1953. I ettertid er flere områder som var satt av til friområder i gjeldende reguleringsplan tatt i bruk til byggeområder, blant annet til felles garasjeanlegg og parkering. Konsekvensen av denne fortettinga er at det er blitt færre tilgjengelige friområder/lekeområder for barn og unge, og det er i dag vanskelig å finne et egna og stort nok areal til kvartalslek.

Det er underdekning av lekeplasser på Eg. Det er til sammen rundt 350 boenheter i området og ingen kvartalslek. Det er også underdekning på sandlekeplasser, og beboerne savner en felles sosial møteplass for alle aldre.

I forbindelse med forslag til reguleringsplaner på Eg, spesielt Egshaugen 2 og Solbergveien 12 og 14, har kommunen stilt krav om etablering av kvartalslek i området.

Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeida en mulighetsstudie for Egsområdet som omfatter plassering av nye lekeplasser. Mulighetsstudien er tenkt som et verktøy for å tydeliggjøre dagens situasjon på Eg, og komme fram til en løsning som vil bedre lekeplasssituasjonen. Eksisterende kvaliteter er vurdert, reell situasjon er forsøkt tydeliggjort og plan- og bygningsetaten konkluderer tilslutt på egna areal for kvartalslek.

Rapporten har vært sendt ut til orientering til aktuelle høringsparter. Studien ble lagt fram for byutviklingsstyret 10.09.09, sak 252/09. Byutviklingsstyret sendte saka tilbake til administrasjonen med beskjed om å samarbeide bedre med velforeninga. Vi har hatt ny synfaring med deltaking fra velforening og barn og unges representant. Mulighetsstudien er revidert etter dette.

Egshaugen 2 er det alternativet som sammen med S2 gir den beste løsninga både geografisk, sosialt og i forhold til kommunens lekeplassnorm. Det er også det alternativet som velforeninga mest av alt ønsker seg.

Denne saka har vært vanskelig å konkludere i, fordi det mest ønskelige, K4 - Egshaugen 2, har vært veid mot mulighet for realisering. Sist saka ble lagt fram for byutviklingsstyret lot vi den vanskelige gjennomføringsmuligheten for K4 være loddet på vektskåla som fikk konklusjonen til å bli K1. Nå har vi kommet at K4 er så viktig at muligheten for gjennomføring må prøves så langt det er mulig. Eiendommen er fortsatt kommunens, mens utbygger har festerett. Utbygger er ikke interessert i å gi slipp på utbyggingsmuligheten. Det betyr at festeretten må eksproprieres for å få gjennomført den beste løsningen for kvartalslekeplass og sosial møteplass på Eg.

Mulighetsstudien gjør rede for andre mulige alternativ.
Saksframstillinga rangerer 3 alternativ

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefalinger om plassering av kombinert kvartalslek /sandlek på Eg i område K4 / S2. Balløkke plasseres i K4. Byutviklingsstyret henstiller til kommunalutvalget å starte sak med formål å få tilgang til K4 for omregulering til friområde.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
saksbehandler

Vedlegg:

1. Mulighetsstudiet av Egsområdet datert 17.03.2009, revidert des. 2009
2. Saksprotokoll fra Byutviklingsstyrets 2 gangs behandling av sak 233/07 – Egshaugen 2 – reguleringsplan, plannummer 974, i møte 16.08.2007.
3. Saksprotokoll fra byutviklingsstyret 10.09.09, sak 252/09
4. Innspill fra høringspartene

BAKGRUNN FOR SAKA

Eg bydel har i mange år etterlyst og arbeida for å få etablert kvartalslekeplass i bydelen. Det er særlig kvartalslekeplass med balløkke det nå er skrikende behov for. Området er i stor grad bygd ut etter reguleringsplan fra 1953. Etter som samfunnet har utviklet seg har et større opprinnelig regulert friområde og en skoletomt blitt omregulert til boligbygging. Mange mindre regulerte friområder har uten omregulering blitt bygd ned med garasjeanlegg.

I forbindelse med forslag til reguleringsplaner på Eg, spesielt Egshaugen 2 og Solbergveien 12 og 14, har kommunen stilt krav om etablering av kvartalslek i området.

Plan- og bygningsetaten har utarbeida en mulighetsstudie for Egsområdet som omfatter plassering av nye lekeplasser. Med bakgrunn i denne reviderte mulighetsstudien har plan- og bygningsetaten kommet fram til konkrete forslag til plassering av lekeplasser på Eg.

Tidligere saksgang

I forbindelse med byutviklingsstyrets 2. gangs behandling av sak 233/07 – Egshaugen 2 – reguleringsplan, plannummer 974 – i møte den 16.08.07 ble det fatta et vedtak om at barn- og unges interesser måtte vektlegges mer, og at et større område måtte sees i sammenheng for å innpasse en ny kvartalslekeplass. Se saksprotokoll, vedlegg 2.

I etterkant er mulighetsstudien blitt utarbeida, og rapporten har vært sendt ut til orientering til aktuelle høringsparter. Revidert studie er ikke sendt på ny høring.

Mulighetsstudiens innhold

Mulighetsstudiet er et verktøy for å tydeliggjøre dagens situasjon på Eg. Hensikten med analysen er å komme fram til en løsning som vil bedre lekeplasssituasjonen. Eksisterende kvaliteter er vurdert, reell situasjon er forsøkt tydeliggjort og plan- og bygningsetaten konkluderer tilslutt på et egna areal for kvartalslek.

Tema som vurderes i mulighetsstudiet er:

- Kulturmiljø
- Eierforhold og funksjoner
- Infrastruktur
- Parkering
- Lek og avstand
- Naturmiljø
- Oppsummering og konklusjon

Dagens situasjon

Eg er et etablert område, bygd i tråd med reguleringsplan fra 1953. I ettertid er flere områder som var satt av til friområder i gjeldende reguleringsplan tatt i bruk til blant annet felles garasjeanlegg og parkering. Konsekvensen av denne fortettinga er at det er vanskelig å finne et egna og stort nok areal til kvartalslek.

Det er i dag underdekning av lekeplasser på Eg. Det er til sammen rundt 350 boenheter i området og ingen kvartalslek. Det er også underdekning på sandlekeplasser. Det skal i henhold til vedtektene være en sandlek per 25. bolig. På Egsområdet er det i dag 3 sandlekeplasser. Men de rommer et større areal enn vedtektene krever. Likevel er avstanden fra de nordligste områdene lengre enn anbefalt.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning - Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal ivareta barn og unges interesser i planlegginga. Blant annet sier retningslinjene at dersom arealer som i dag er i aktiv bruk av barn og unge skal tas i bruk til anna formål, skal det

dokumenteres at det foreligger tilfredsstillende og tilgjengelig erstatningsareal til det arealet de mister.

Kommuneplan

Jamfør et av kommuneplanens satsningsområder, levekår og livskvalitet, skal barn ha gode oppvekstvilkår. Kommuneplanen kommer videre med en rekke anbefalinger om hvordan dette målet nås. En av anbefalingene sier at det skal finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.

Reguleringsstatus

Gjeldende plan for området er Egsområdet, regulering- og bebyggelsesplan som ble vedtatt 05.08.1953. Det er også flere mindre planer i området blant annet for Solbergveien 12 og 14 – sykepleierskolen, Lille- og Storebølgen helt nord i området og aldersboligene ved Egshaugen.

Det er tre planarbeid på gang i området. Det er plan for Solbergveien 12 og 14 der forslagsstiller ønsker å omregulere skolebygningene til boligformål. Solbergveien 14 er nå tatt i bruk som Fivillighetssentral. Det er Andreas Kjærs vei 76 med sykehusbarnehage og utviding av bygg for en filial til Vest-Agder sykehus. Og det er plan for Egshaugen 2, et planarbeid som har stoppa opp i påvente av en avklaring i forbindelse med plassering av kvartalslek.

Kommunens vedtekter og normer som omhandler lekeplasstruktur

I følge kommunens vedtekter, sist utgitt 03.08.2005, skal det være en kvartalslek for minst hver 200 bolig, og avstand fra boligene til lekeplassen skal ikke overstige 200 meter. Kvartalslekeplassen skal være på 1 til 2 dekar og inneholde varierte lekeapparater samt bord med benker.

Sandlekeplass skal etableres minst for hver 25. bolig og være på minimum 100 m² med gode solforhold, sandkasse og bord og benker.

Videre sier vedtektene at lekearealer skal avsettes på areal som er velegna i forhold til terreng, sol, trafikk og naboskap.

Kommunens norm for utomhusareal definerer kvartalslekeplass:

Plass og utstyr skal være tilpassa barn i aldersgruppa opp til 6-12 år. Kvartalslekeplassen skal ha område for lek, akebakke (hvis mulig), sitteplasser og ballfelt

Krav til lekeområdet:

Område for lek skal ha minimum 8 ulike typer utstyr eller elementer som ivaretar funksjoner vist i kap 2.2.2./funksjonskrav for leke- og aktivitetsanlegg. Min 2 av elementene skal være større, komplekse anlegg.

Krav til ballfelt:

Enkle kvartalslekeplasser skal ha "fotballøkke, enkel", 20 x 28 meter.

Kommunens utkast til nye vedtekter som omhandler lekeplasstruktur sier foreløpig om sandlekeplass og kvartalslekeplass:

<i>Kvartalslek</i>	<i>Maks 600 pr. plass</i>	<i>Det skal være kvartalsleketilbud maks. 400 m. fra bolig</i>	<i>2 daa</i>	<i>Kan integreres i nærmiljøparker eller samlokaliseres i større enheter.</i>
<i>Sandlek</i>	<i>Maks 100 pr. plass</i>	<i>Det skal være sandleketilbud maks. 100 m. fra bolig</i>	<i>250 m²</i>	<i>Kan integreres i nærmiljøparker eller samlokaliseres i større enheter.</i>

INNSPILL TIL MULIGHETSSTUDIEN

Melding om oppstart

Mulighetsstudien ble sendt ut til orientering til aktuelle høringsparter den 25.03.2009 med frist for merknader 15.05.2009. Det kom inn 6 merknader, se vedlegg 3. Disse er oppsummert nedenfor:

Egsområdet velforening:

Velforeninga takker plan- og bygningsetaten for studien, og synes studien gir en bred og god beskrivelse av området og muligheter for lek. De reagerte imidlertid på formuleringene i noen av temabeskrivelsene. De synes "svak fortetting" er misvisende og at endringene på Eg i forhold til gjeldende reguleringsplan er mer omfattende enn det som kommer fram av analysen. De synes også at trafikkbildet er mer problematisk enn det som fremkommer av analysen. Og de reagerer på arealangivelsen for sandlekeplassen i Svarttjønnveien, og mener denne er på så vidt 300 m². I forhold til kvartalslek/ballbane ønsker velforeninga å fokusere på 3 arealer, K4, K5 og K1. K3 og K2 ser velforeninga på som uaktuelle. K4 er velforeningas 1. prioritet. Arealet har en ideell beliggenhet. Dette området kan utvides noe og dermed romme både ballbane, lekeapparater og benker og bord. Området vil kunne dekke både behov for lekearealer og sosial samlingsplass. Velforeninga ønsker en sandlekeplass på vestsiden av Andreas Kjærsvæi slik at barn slipper å krysse veien. S1 og S2 trenger en oppgradering. S4, S5 er mer uaktuelle. Velforeninga ser også behovet for en sandlek i Dovreveien. De ønsker ikke en 5 er bane for organisert fotball, men en mindre bane for ballek. De ønsker at lekearealene skal realiseres så fort som mulig, men sier Egshaugen 2 likevel er velforeningas 1. prioritet for valg av plassering. Velforeninga mener kommunen ikke har vært bevisst sitt ansvar ved omreguleringene på Eg. Det er galt at ansvaret skyves over på utbyggere i området. Og de ønsker å være aktiv deltaker i den videre prosessen.

Solvergveien 3 borettslag:

Borettslaget ønsker at felt K1 angitt i planen opparbeides som lekeområdet for barn, fordi området har vært brukt som lekeområde og akebakke tidligere. K1 ligger nært felt K2 – Fant Olsen og nært Baneheia. Borettslaget mener at felt K1 innbyr til allsidig bruk med mange aktivitetsmuligheter.

Pedagogisk senter ved Rita Galteland:

Mener at tidshorisonten for ferdigstilling er en vesentlig faktor. Muligheten til å få gjennomført et akseptabelt anlegg innen høsten er omme bør være et viktig argument ved anbefaling av sted for etablering. Legger ved vedlegg som viser relevante politiske vedtak og kart som viser anbefalt beliggenhet for ballbane i eksisterende friområde nær Baneheia, samt kart som viser areal som er omdisponert fra friområde til byggeområde.

Liv Rosland:

Hun synes anbefalingene er både hensiktsmessige og realistiske. Videre mener hun at en oppgradering av S2 vil bety mye for miljøet på Eg, fordi plassen er synlig og vil invitere til samvær. Hun mener at K1 er et godt alternativ for de større barna blant annet fordi det ligger nærmere boligene enn det Fant Olsen gjør.

Eivind Endresen:

Han har garasje innenfor området S6 og ønsker ikke å miste denne rettigheten. Han synes det er uforståelig at det trengs flere lekeplasser på Egsområdet pga beliggenheten nær Baneheia og Egsjordene, og peker på at det finnes 3 barnehager i området. Han mener det ikke er noe sted i byen hvor barn i alle aldre kan utfolde seg friere enn på Eg.

Ole Lunde:

Lunde anbefaler at område S2, K4 og K5 benyttes til kvartalslek. Det er eneste område som er stort nok og har en riktig plassering til å fylle kravene til en kvartalslekeplass. Videre mener han at første steg bør være å etablere balløkke på K1, og at denne etableringa bør etterfølges av en eller flere felt K4, K5, S5, S3, S3-B, S1-B eller Dovreveien. Han roser administrasjonen for analysen, men reagerer på språkbruken i analysen som han mener er

unøytral. Han har også kommentarer til selve analysen og hva den inneholder. Han savner bakgrunnsinformasjon om velforeningens kamp gjennom flere år for en balløkke på Eg. Han peker også på en rekke tiltak som er bygd på friområder, med fellestrekk at det aldri er blitt gitt erstatningsarealer for friområdene som er bygd ned. Behovet for en plass for uorganisert ballspill, apparatlek, skating og en sosial møteplass er stort. Sandlekeplasser er best egna som sosial møteplass for de med små barn. Han kommenterer de ulike forslagene til nye lekeplasser, kommer med løsninger om hvordan de best mulig kan utnyttes og kommer med forslag til alternative løsninger som ikke fremkommer i rapporten før han konkluderer på hva han mener er beste løsninger.

Plan- og bygningsetaten tar innspillene ovenfor til etterretning i den videre prosessen med å få etablert nye lekearealer på Eg. Studien er revidert. Uheldige formuleringer er fjerna. Element som velforeninga sakna er innarbeida etter felles synfaring 10.09.09.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært lagt fram for Teknisk sektors samarbeidsgruppe i bydel sentrum ved flere anledninger. Deres innspill er innarbeida i mulighetsstudiet.

Andre involverte i prosessen har vært velforeninger, borettslag, parkvesenet, barn- og unges representant samt utbyggere i området.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Lekeområdene på Eg er i mulighetsstudien delt opp etter funksjon i forhold til dagens bruk og kommunens lekeplassnorm. Denne oppdelinga kan i enkelt tilfeller bli litt for firkanta, noe som forslag til nye vedtekter forsøker å løse.

Revisjonene som er gjort i studien anser vi som i pakt med innspill til studien da den var på høring slik at ny høring ikke er nødvendig.

Prioritert løsning

K4 / S2: Den eneste plassen som er sentralt plassert i bydelen og stort nok til å romme både sandlek, kvartalslek, ballbane og sosial møteplass, er K4 i kombinasjon med S2.

Men opparbeiding av K4 vil kreve ekspropriasjon av festerett. Det vil ta tid.

Fester av Egshaugen 2, eier av den gamle barnehagebygningen og potensiell utbygger, føler seg dårlig behandla, og det er ikke vanskelig å forstå. Kommunen bør påta seg all skyld for den vanskelige situasjonen både Eg bydel, utbygger og kommunen nå er i, når det gjelder lekeplasssituasjonene på Eg og framtida for Egshaugen 2.

Plan- og bygningssjefen håper denne situasjonen inspirerer byutviklingsstyret til å fravike prinsippet om ikke å bruke verktøyet ekspropriasjon.

Andre forhold som bør løses uavhengig av løsning for kvartalslekeplass:

S3: Sandlekeplass for vestre del av Eg, Egstien, Krokstien og Krokveien bør ligge vest for Andreas Kjærs vei, som er en barriere for de minste. S3 kan opparbeides til sandlekeplass med universell utforming og ivaretaking av naturkvaliteter.

G1: sti mellom Svarttjønneveien og Egstien kan sikres bedre med avtale der den må gå over privat tomt. Denne stien kan ikke få universell utforming.

G2: sti mellom Egshaugen og Dovreveien kan gjenfinnes og opprustes. Heller ikke denne kan få universell utforming.

S8: Sandlekeplassen S8 i Dovreveien trenger også oppgradering. Det vil være en stor utfordring å få til universell utforming.

Trafikksituasjonen er daglig ikke noe problem i de fleste gatene, men stort press ved arrangement i Baneheia og fremmedparkering til sykehuset. Det er innført betalparkering på

sykehusområdet som medfører at folk finner gratisløsninger annet sted. Problemet kan løses med bosoneparkering.

I Andreas Kjærs vei mellom kryss med Solbergveien og Egshaugen, bør det opparbeides fortau på østsida. Det vil lette atkomsten til lekeplass i Egshaugen, uten å måtte krysse andreas Kjærs vei 2 ganger. Det vil også fjerne muligheten til parkering.

Andre alternativ til kvartalslek

Når Fant Olsen nå er opparbeida med ny grusbane for uorganisert bruk, har de største fått ei balløkke i bydelen. K1 i Solbergveien er da ute av bildet som ballplass.

Et alternativ til kvartalslek på K4 (Egshaugen 2) i kombinasjon med bygging av boliger i Egshaugen 2, er ballplass i K6 og utvikling til en kombinasjon av sandlek og kvartalslek på S2. Det vil arealmessig bli trangt og en klart dårligere løsning enn K4.

Et annet alternativ som har vært framme i diskusjonen flere ganger, men som ikke har vært presentert skriftlig, verken for utbygger eller velforening, er å tilby utbygger makebytte med S2 for å få tilgang til K4. K4 og S5 måtte da utvikles til en kombinasjon av kvartalslek og sandlek. Dette vil kanskje være en bedre løsning enn K6 + S2, men klart dårligere enn K4 + S2. Og endelig vurdering av dette alternativet kan ikke gjøres uten at det først har vært til høring i bydelen.

Plan og bygningssjefen anbefaler:

1. som første prioritet å sikre K4 som kvartalslekeplass og sosial møteplass i bydelen.
2. som andre prioritet makebytte mellom K4 til lek og S2 til boligutbygging. Denne løsninga er ikke innarbeida i mulighetsstudien fordi den trenger høring i bydelen.
3. som tredje prioritet ballplass i S5, S2 utviklet med kvartalslekefunksjoner.

Ålaug Rosseland
14.12.09