

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV NJORDS VEG 49 OG 53, NIDARVOLL BARNEHAGE SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnummer.: 10/8349-34

Saksbehandler: Synøve Tangerud

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Njords veg 49 og 53, Nidarvoll barnehage, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket HSØ arkitektkontor, datert 26.3.2010, sist endret 30.9.2010 og i bestemmelser sist endret 30.9.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med arbeidet er å utvide Nidarvoll barnehage fra 2 til 5 avdelinger. Barnehagetomta må dermed utvides. Likeledes må atkomst- og parkeringsløsning endres.

Geoteknikk inklusivt rasfare er grundig utredet og analysert. Det er ellers utredet og redegjort for sol/skygge, avfallssystem, barns leke- og aktivitetsareal, forurensing i grunnen og biologisk mangfold.

Ved samråd kom naboer med forslag om å flytte parkeringsplassen med atkomst fra Odins veg lenger vestover. Dette anbefales ikke av terrengmessige årsaker og fordi området lenger vest framstår mer som grønnstruktur. Barnehagebygget ble også foreslått flyttet slik at det ikke blir uteareal mot nabobebyggelsen. Dette anbefales heller ikke, da uteareal mot øst er bra for en barnehage.

Ved offentlig ettersyn og høring kom det igjen innspill om geoteknikk, atkomstløsning, plassering av parkeringsplass og ulemper for naboer. Geoteknikken ble ytterligere utredet. Det ble innarbeidet krav i bestemmelsene som skal sikre at det blir skjerming mot naboeiendommene Njords veg 55 og Odins veg 24. Det legges opp til at skjermingstiltak skal konkretiseres i byggeprosessen, i samråd med naboene. Fortausutforming ble bedret. Atkomst- og parkeringsløsning ble opprettholdt.

Saken er tilstrekkelig utredet og planen med bestemmelser har fått en tilfredsstillende utforming. Det anbefales at reguleringsforslaget vedtas.

Bakgrunn

Reguleringsforslaget er utarbeidet av HSØ arkitektkontor as som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim kommune ved Trondheim eiendom.

Planområdet omfatter eiendommene Njords veg 49 og 53. Eiendommene eies av Trondheim kommune. Njords veg 51 og 55 blir berørt av fortauet som reguleres langs Njords veg.

Tidligere vedtak og planpremisser

Vedtak

Bygningsrådet anbefalte i møte 17.3.2009 å sette i gang regulering for Nidarvoll og Sunnland skoler, Nidarvoll sykehjem og Nidarvoll og Sunnland barnehager. Planprogram for konsekvensutredning av området Nidarvoll skole og Nidarvoll helsehus ble fastsatt av bygningsrådet 28.09.10.

Det innsendte reguleringsforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DF 2514/10 av 22.7.2010, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Det ble forutsatt i vedtaket at gang- og sykkelvegen mellom Karl Jonssons veg og Njords veg forlenges slik at det blir en bedre sammenføring av gangvegen og Karl Jonssons veg.

Andre planpremisser

Det er gjennomført en mulighetsstudie for Nidarvoll barnehage, med tanke på rehabilitering og utvidelse av kapasiteten. Studien oppsummeres med at det er tilrådelig å arbeide videre med planer for en større barnehage. Det vurderes at en barnehage på opptil 5 avdelinger er mulig uten at volumet blir for stort i forhold til omgivelsene, dersom dagens trafikk- og parkeringssituasjon bedres.

Trondheim kommune

I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende tettbebyggelse og framtidig grønnstruktur.

Området omfattes av R163, reguleringsplan for deler av Nardo søndre, Nardo østre, Sundland søndre, Margretelyst, Frydenlund med mer, stadfestet 28.8.1958 og R163d, endringer av stadfestet regulering for del av Sundland søndre og Nardo søndre, vedtatt 23.2.1963. Den søndre delen av planområdet (barnehagetomta) er regulert til friareal. I følge bestemmelser kan det oppføres barnehage i friarealet. Den nordre del av planområdet, er regulert til veg- og boligformål.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Geoteknikk, inklusiv rasfare, er grundig utredet og analysert. Det er ellers utredet og redegjort for sol/skygge, avfallssystem, barns leke- og aktivitetsareal, forurensing i grunnen og biologisk mangfold.

Avvik fra overordnet plan

Barnehagetomta utvides sørover i området avsatt til framtidig grønnstruktur. Byggegrenser for barnehagen forskyves ut i grønnstrukturen mot sør, men setter samtidig strengere begrensninger for utbygging mot øst. Avvikene fra kommuneplanens arealdel anbefales for å oppnå en god barnehagetomt, og da det ikke finnes andre alternativer for tomt i nærheten. Området Nidarvoll/ Sunnland har behov for flere barnehageplasser.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i Nardo bydel og er et overgangsområde mellom offentlige bygninger og institusjoner i sørvest til rene boligområder i øst og nord.

Geoteknikk

Sonderingene tyder på overgang til antatt kvikk/ sensitiv leire fra ca dybde 12- 14 meter. Sonderingene er avsluttet før faste masser/ fjell er nådd. Således vurderes dybden til fjell å være stor. Grunnen nede i Fredlydalen og dens sidedal langs med barnehagens vestre del består generelt av 1- 4 meter oppfylte masser (leire) over fast leire. Under den faste leira påtreffes kvikk/ sensitiv leire til relativ stor dybde.

Den nedre delen av planområdet ligger nedstrøms kvikkleiresone 194 Hoeggen, og en eventuell skredhendelse innefor sonen vil kunne medføre at området blir truffet av utstrømmende skredmasser.

Forurensing i grunnen

Miljøundersøkelse av grunnen er utført og tiltak er gjort med ferdigbefaring i desember 2009. Ytterligere miljøundersøkelser er ikke nødvendig innenfor det tidligere barnehagearealet. Når barnehagearealet utvides må ny undersøkelse foretas.

Kulturminner i grunnen

I følge kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Offentlige ledninger og bekker

I det gjenfylte området, under den sørligste del av barnehagetomta, ligger det en stor kulvert med diameter 1000 mm. Eksakt plassering er ikke påvist. Det går avløpsledninger med diameter 375 mm, nord og vest for barnehage.

Vannledninger med diameter 100 ligger i Njords og Odins veg.

Trondheim kommune

Kraftforsyning med lavspentkabler ligger i adkomstvegene utenfor barnehagetomta.

Naturverdier

Mot vest grenser tomta mot et verdifullt vegetasjonsbelte i bratt vestvendt skråning.

Biologisk mangfold

Vegetasjonsbeltet vest for planområdet har regional verdi som naturtype. Barnehagetomta omfattes ikke av viltinteresser.

Nabobebyggelse

Omkringliggende bebyggelse mot sør, øst og nord består i hovedsak av en relativ ensartet boligmasse fra 50- og 60-tallet. De fleste boligene var bygd før barnehagen ble etablert i 1966.

Mot vest har bygningene en annen karakter, store bygningskropper, bl.a. med en boligblokk i tre etasjer og flere skolebygninger.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Det ble forutsatt en miljømessig forsvarlig håndtering av avfall fra bygge- og rivingsvirksomhet. T-1442 ble bedt lagt til grunn for anleggsperioden. Det kom innspill om at tomta er godt egnet til formålet. Det ble forutsatt at utearealet er tilgjengelig for allmenn lek etter stengetid. Områdestabilitet ble bedt utredet. Fredlybekken ble anbefalt gjenåpnet. Det ble bedt om fokus på hente- og bringesituasjonen, forholdet til gangtrafikk og skilting. Innkjøringen til den sørøstre parkeringsplassen ble bedt flyttet vestover og ned til parkeringsplassen ved Sunnland skole. Barnehagebygningen ble bedt lagt øst på tomta mot nabogrense.

Hvordan innspill ble ivarettatt

Miljøvennlig riving og tilfredsstillende støyforhold ble sikret ved krav i bestemmelsene. Det ble opplyst om at utearealet vil være tilgjengelige for alle utenom barnehagens åpningstider. Geoteknikk og områdestabilitet ble utredet ved en foreløpig vurdering. Geotekniske krav ble nedfelt i bestemmelsene. Det ble opplyst om utredningsarbeid for åpning av Fredlybekken og at utredningsarbeidet er nedfelt som tiltak i prosjektet Framtidens byer. Foreløpige planer går ut på åpning av Fredlybekken på noen strekninger, men ikke på strekningen forbi barnehagen, jfr. sak 244/10 i formannskapet 24.8.2010. Det ble også opplyst om at det er aktuelt å bytte ut ledninger som går over barnehagetomta. Ledningstraseen ble sikret ved hensynssone på kartet. Gangpassasjer fra parkeringsplassene ble sikret. Parkeringsplassen sørøst på tomta ble beholdt av arronderingsmessige hensyn. Det ble bebudet at skjermingstiltak for naboer skal vurderes før sluttbehandling.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, brev av 27.8.2010

Med bakgrunn i § 1 og § 12-7 i plan- og bygningsloven oppfordres det sterkt til å innarbeide krav i bestemmelsen om universell utforming av utearealene.

Kommentar

Det er innarbeidet krav i bestemmelsene som skal sikre at prinsippene om universell utforming blir lagt til grunn for utforming av utearealene så langt det lar seg gjøre.

Sør- Trøndelag fylkeskommune, datert 9.8.2010

Det vises til at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i området. Det vurderes å være relativ liten risiko for at planen kommer i konflikt med slike. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter

Trondheim kommune

§ 8 i kulturminneloven.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 23.8.2010

NVE mener at det i forbindelse med grunnundersøkelsene i profil A burde vært boret de nødvendige antall boringer i området, slik at en hadde fått den nødvendige dokumentasjonen og fått beregnet sikkerheten i profilet i forbindelse med reguleringsplanen, og ikke utsatt dette til byggesaken. De mener imidlertid at sikkerheten er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelsenes § 8.2. NVE mener det hadde vært bedre å konkretisere planlagte tiltak i stedet for bare å henvise til den geotekniske rapporten.

Kommentar

I følge verifikasjonsskjema for utført 3. parts kontroll, utarbeidet av Multiconsult AS og datert 1.9.2010, er det gjort supplerende undersøkelser i profil A. Nye beregninger for justert profil viser at det oppnås sikkerhet etter NVE/1-2008. Geotekniske krav i bestemmelsene er delt i to, for å skille på tiltak på selve tomte og tiltak i forhold til områdestabiliteten.

Statens vegvesen, brev av 5.8.2010

De har ingen merknader til planen.

Politiet, brev av 26.8.2010

Politiet er godt fornøyd med at deres innspill er tatt til følge i detaljreguleringen.

H. J. Kopstad, Njords veg 51, brev av 25.5.2010

Han mener det vil komme liten trafikk opp Karl Jonssons veg og at det ikke er behov for atkomst via Njords veg hvis barnehagen får atkomst fra Odins veg. Han foreslår at tomte for den nordligste parkeringsplassen i stedet selges og bebygges med bolighus. Han mener det tilstrekkelig med en smal gang- og sykkelsti mellom Karl Jonssons veg og Njords veg. Han er redd trafikk mønsteret går ut over de som bor i Njords veg og at det blir uheldig gjennomgangstrafikk i området.

Kommentar

Trafikkløsning opprettholdes, da trafikken bør fordeles på to veger. Det vil bli vurdert tiltak i Njords veg hvis det blir vesentlig mer trafikk enn varetransport i Njords veg.

Børge Kjeldstad, beboer i Odins veg 24, e- post av 7.9.2010

Han viser til at det ikke er tatt hensyn til tidligere innspill om å flytte innkjørselen til parkeringsplassen lengre vestover. Han mener det er vanskelig å se at man ikke kan flytte innkjørselen nærmere parkeringsplassen ved Sunnland skole. Han er redd for trafikkfarlige situasjoner for barna som bor i Odins veg 24 og for feilparkering ved full parkeringsplass. Dersom merknaden ikke fører frem, forventes det lagt fram forslag til hvordan man vil lage støy- og eksosskjerming, for eksempel ved hjelp av beplantning mot Odins veg 24.

Kommentar

Hensynet til barnehagen og grønnstrukturen har vært avgjørende for plassering av parkeringsplassen. En parkeringsplass for 8 biler vurderes ikke å gi vesentlige trafikk- eller støyplager for naboer. Det er sikret i bestemmelsene at det blir skjerming mot Odins veg 24. Tiltak vil bli konkretisert i byggeprosessen.

Jorunn og Svein Musum, Njords veg 55, brev av 19.8.2010

De viser til at de har måttet tåle mye gjennom årene, av bråk og ulemper fra barnehagen. De mener det derfor er feil å plassere avfallsdunker mot dem på deres eiendom. De tror ikke at henting og bringing vil

Trondheim kommune

skje som forutsatt. De godtar ikke at det settes opp bod mot deres eiendom. De forlanger at det settes opp et støyskjermingsgjerde, i nærmere avtalt høyde, i tomtegrensen mellom dem og barnehagen, gjerne før riving av nåværende barnehage begynner.

Kommentar

Avfallsdunker er flyttet lenger inn på barnehagetomta. Boden opprettholdes, da det vil gi det beste bruksmønster på tomta. Det er sikret i bestemmelsene at det blir skjerming mot Njord veg 55. Tiltak vil bli konkretisert i byggeprosessen. Boden er tenkt å kunne inngå i skjermingstiltak.

Generell kommentar

Planen er ytterligere forbedret ved at fortauet langs Njords veg har fått samme bredde hele vegen og gangvegen mellom Njords veg og Karl Johnsons veg er forlenget.

Beskrivelse av reguleringsforslaget

Avgrensing og størrelse

Planen omfatter Njords veg 49 og 53. Njords veg 49 er et ubebyggt område ved enden av Karl Jonssons veg, som foreslås regulert til parkering. Eksisterende Nidarvoll barnehage ligger på Njords veg 53.

Planområdet måler ca 8000 m².

Planlagt arealbruk

Området foreslås satt av til barnehage, grønnstruktur, parkering, gangveg og annen veggrunn. Det planlegges oppført ny 5-avdelings barnehage på ca 1100 m² BTA.

Planlagt bebyggelse

Bygningen planlegges i hovedsak i en etasje med en mindre del som går opp i to etasjer. Plassering skal være innenfor angitte byggegrenser. Adkomst og maksimal kotehøyde for gesims er vist på plankartet. Tillatt areal BRA skal ikke overstige 1600 m².

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteareal så langt det er mulig. Høydeforskjeller medfører at ikke alt utearealet får full brukbarhet og tilgjengelighet for alle. Atkomsten mellom øvre og nedre platå på tomta blir for bratt til det. Barnehagebygningen med tilhørende anlegg sikres universell utforming ved krav i byggeteknisk forskrift.

Uteopphold/ uterom

Barnehagen får uteareal hovedsakelig mot sør og øst. Tomten er romslig og størrelsen på utearealene ligger over kommunens krav til utomhusareal for en 5-avdelings barnehage.

Lekeareal blir liggende på to terrengnivå, og dette gir mulighet for et variert uteareal med gode solforhold.

Parkering

Det avsettes ca 6 parkeringsplasser ved enden av Karl Jonssons veg. Avstanden mellom disse og barnehagen blir ca 50 meter.

Det planlegges ca 8 parkeringsplasser sørøst på tomta, med atkomst fra Odins veg. Det blir en høydeforskjell på ca 3 meter mellom denne parkeringen og barnehagebygningen. Det blir anlagt en gangveg med bredde på 2,5 m fra parkeringsplassen til barnehagen med stigningsforhold 1:12 med hvilereposer

Trondheim kommune

undervegs.

Fra Njords veg blir det bare atkomst for nødvendig varetransport og HC- parkering (en plass).

Antall parkeringsplasser er i henhold til kommunens retningslinjer, som sier 9-15 p-plasser for 5-avdelings barnehage.

Infrastruktur

Fra parkeringsplassen i enden av Karl Jonssons veg reguleres det fortau med bredde 2,5 meter langs Njords veg, fram til atkomsten til barnehagen. Det reguleres separat gang- og sykkelveg med bredde 2,5 meter mellom Karl Jonssons veg og Njords veg. Forbindelsen inngår som en del av en sykkelrute. Det reguleres et fortau langs Odinsveg, på strekningen som inngår i planforslaget.

Etablering av disse fotgjengerforbindelsene er lagt inn som et rekkefølgekrav for å sikre trafikktrygge forhold når en ny og større barnehage er ferdig.

Gjeldende regulering fra 1963 gjaldt utvidelse av Njords veg til 8 m og Karl Jonssons veg til 10 m. Ingen av vegene er opparbeid i henhold til dette, og det er ikke lenger aktuelt å gjennomføre en slik økning av vegbredden. Njords veg har kjørebanebredde 5 meter, uten fortau. I planforslaget legges det opp til et vegprofil med til sammen 8 m, 2,5 m fortau, 5 m kjørebane og skulder 0,5 m.

Fredlybekken kulvert med sideområder er sikret ved hensynssone på kartet og bestemmelse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Barnehagen skal dermed tilknyttes fjernvarmenettet, og dette er sikret i bestemmelsene.

Eksisterende barnehagebygning skal rives. Plassering av ny bygning vil i hovedsak være på det samme arealet som der eksisterende barnehage står.

Turveger

I kommuneplanens arealdel er det vist en framtidig turveg langs Odins veg som fortsetter på sørsiden av barnehagetomta. Turvegen inngår som del av den viktige og framtidige grønne aksene fra Nardo til Estenstadmarka. Den er medtatt i planen som grønnstruktur.

Geotekniske forhold

Nødvendige tiltak som framgår av de geotekniske rapportene, er nedfelt som krav i bestemmelsene. Rapporten for områdestabiliteten i kvikkleiresone 194 Hoeggen omfatter tiltak i et område som ligger utenfor planområdet.

Miljøforhold

Støyskjermingskrav gitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inne- og uteareal.

På grunn av lavt ÅDT er det ikke aktuelt med støyskjerming av eksisterende boliger og ny barnehage mot trafikkstøy.

For eksisterende barnehage er det gjennomført tiltak på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Det må

Trondheim kommune

gjennomføres en ny miljøteknisk undersøkelse for den utvidete del av barnehagetomta. Det sikres i bestemmelsene. Likeledes blir det sikret at eventuelle forurensinger i grunnen skal være fjernet/ behandlet i henhold til tiltaksplan godkjent av Trondheim kommune.

Avfall

Dagens avfallsløsning med plastbeholdere på hjul tenkes videreført. Avfallsbeholdere tenkes plassert inne på tomte nord for barnehagen.

Planlagt gjennomføring

Det planlegges byggestart så fort som mulig etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Utearealene i barnehagen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Opparbeidingen av parkeringsplasser med tiliggende gangveger/ fortau skal være etablert før ferdigattest gis.

Deler av utearealet kan ikke tas i bruk før tiltak for å øke områdestabiliteten er gjennomført.

Virkninger av planforslaget

Universell utforming

Det vil være vanskelig å få til full universell utforming på utearealene på grunn av høydeforskjeller. Utearealet blir på to nivåer, som hver for seg kan bli universelt utformet. Høydeforskjellen mellom nivåene er for stor til at forbindelsen dem i mellom kan få en stigning på 1:20 eller bedre. Illustrasjonsplanen viser en gangatkomst fra fortauets langs Odins veg til det øvre planet som får stigning 1:12, med 3 reposer. Kravet bør allikevel være nedfelt i bestemmelsen for å medvirke til mest mulig universell utforming.

Områdestabilitet kvikkleiresone 194 Hoeggen

Rambøll Norge AS har i løpet av 2009-2010 utført utredning av kvikkleiresone 194 Hoeggen i henhold til NVE's retningslinjer 1/2008, på vegne av Trondheim kommune i samarbeid med GH Eiendom. Utredningen ble satt i gang som følge av de nye retningslinjene fra NVE som krever nok beregnet sikkerhet for kvikkleiresonen også for eiendommer som ligger i skredbanen for et skred i selve kvikkleiresonen. Hele kvikkleiresonen er utredet. Utredningen består av utførelse av grunnundersøkelser, for avgrensning av sonen og kartlegging av kvikkleiremektighet og vurdering/ beregning av sikkerhet mot potensielle skredhendelser relatert til kvikkleire. Multiconsult AS har vært uavhengig kontrollør av utredningen.

I følge et oppsummeringsnotat, utarbeidet av Rambøll AS 29.9.2010, viser de utførte beregninger tilfredsstillende sikkerhet mot skred i alle profiler unntatt ett. For profil I, som ligger i skråningen mellom Munins veg og toppen av Volvevegen, oppnås det ikke beregningsmessig sikkerhet. Det er skissert forslag til sikringstiltak i form av utslaking/ nedplanering av øvre del skråningen for å tilfredsstille "vesentlig forbedring" av sikkerhet i henhold til NVE 1/2008. Utredningene anbefaler at det må utføres sikringstiltak i øverste del av skråningen mellom Munins veg og toppen av Volvevegen før området kan vurderes som sikkert i forhold til skredfare innenfor Kvikkleiresone 194 Hoeggen. Deler av barnehagetomta vil ligge innenfor tenkt skredbane for et skred utløst i skråningen.

Det er sikret i bestemmelsene at den del av barnehagetomta som kan bli truffet av et skred ikke tas i bruk som barnehageareal før områdestabiliteten for Kvikkleiresone 194 Hoeggen er sikret i henhold til NVEs retningslinjer 1/2008.

Trondheim kommune

Geotekniske tiltak på selve barnehagetomta

For å oppnå lokal stabilitet på selve barnehagetomta er det også nødvendig med tiltak. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om at geoteknisk prosjektering skal følge søknad om tiltak og at det skal framgå av prosjekteringen om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Trafikkforhold

Barnehagens beliggenhet i det eksisterende boligområdet betinger en delt atkomst- og parkeringsløsning.

Da det legges opp til hovedatkomst fra Odins veg vil en utbygging til 5 avdelinger ikke føre til økt gjennomgangstrafikk i den trange Njords veg. Odins veg har en geometri med bredder og utforming som tåler økt trafikk til den utvidete barnehagen.

For gående betyr gjennomføringen av planen en forbedring av atkomstforholdene til barnehagen i forhold til dagens tilstand, spesielt langs Njords veg.

Forholdene til naboene

For naboer blir det lite endring i utsiktsforholdene, da den nye barnehagebygningen legges på samme del av tomta som eksisterende barnehage ligger. Eneste forskjellen er at det mot nærmeste nabo i øst tenkes plassert en lav frittstående bod. Boden tenkes å fungere som en skjerming av utearealet til barnehagen. Sol- og skyggestudiene viser at det blir minimal skyggevirkning på naboer.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet blir i stor grad som før; mot sør og øst, det vil si gunstig orientering for en barnehage. Grønnstrukturen i vest gir et inntrykk av viltvoksende skog. Sammen med barnehagens uteareal gis det dermed et tilbud også for større barn. Det blir mulighet for lek og opphold på barnehagetomta utenfor åpningstid.

Barnehagedekning

Utbyggingen fra en 2-avdelings til en 5- avdelings barnehage bidrar til å minske underdekningen som lenge har vært i området.

Biologisk mangfold

En utredning fra april 2010 om biologisk mangfold og landskap konkluderer med at utvidelse av byggegrensen ikke får noen betydning for biologisk mangfold. Ingen vegetasjon berøres av utvidelsen. Foreslått område for parkering ved Odins veg fremstår i dag som lite verdifullt for framtidig grønnstruktur. Trærne og markdekkets tilstand utgjør en begrenset verdi i den sammenheng.

Avveing av konsekvenser

Fordelene ved å utnytte det nedre terrengnivået på tomta veies tyngre enn ulempene ved at det ikke blir full universell utforming på utearealet. Å utnytte terrengforskjellene gir gode muligheter for variert lek og aktivitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse av parkeringsplass og gangveger i Karl Jonssons veg samt gangveger langs Njords og Odins veg er en forutsetning for en ny barnehage og blir også kommunens ansvar.

Utredningen av områdestabilitet for kvikkleiresone Hoeggen 194 oppsummeres med behov for å gjøre

Trondheim kommune

tiltak på en privat eiendom for å utbedre sikkerheten mot skred. Dette er nedfelt i et rekkefølgekrav for barnehagen og gjelder bruk av den nedre delen av tomta som barnehagens uteareal. Dette kravet om tiltak vil også berøre andre søknadsppliktige tiltak på eiendommer som ligger i skredbanen eller innenfor kvikkleiresonen. Kommunen ønsker å gjennomføre disse tiltakene og håper at man kommer til enighet med tomteeier om tiltak.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Dette kan bli en fin barnehage selv om atkomsten mellom utearealene ikke blir fullt ut universelt utformet, med gode utearealer mot sør og terrengforskjeller som gir gode muligheter for variert lek og aktivitet. Med delt trafikk-løsning og skjermingstiltak vurderes konsekvenser for naboer å bli akseptable. Parkeringen med atkomst fra Odins veg anbefales beholdt da det er den minst verdifulle delen av området.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 3.3.2010.

Planen har en god planfaglig kvalitet. Rådmannen anbefaler at reguleringsforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 12.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsforslag, datert 26.3.2010, sist endret 30.9.2010
- Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser med vedlegg, sist endret 30.9.2010
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Solstudier, inkl 3D- illustrasjon
- Vedlegg 6: Nabomerknader

[**... Sett inn saksutredningen over denne linja**](#)