

Saksframlegg

WEIDEMANNS VEI 40

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR BARNEHAGE
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/22705

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Weidemanns vei 40 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket HSØ Arkitektkontor, datert 29.09.2006, sist endret 09.05.07, med bestemmelser datert 08.05.07.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

På tomta drives i dag en privat barnehage med én avdeling. Barnehagen har i dag forholdsvis små og gamle lokaler, og for en videre drift på langsikt vil det være mest hensiktsmessig at barnehagebygget blir erstattet av et nytt. I den forbindelse er det utarbeidet et planforslag for den eksisterende tomte som vil legge til rette for en utvidelse av barnehagen til 2-avdelinger ved nybygging. Tomtearealet har en størrelse som passer til dette.

Tomtearealet brukes i tillegg til barnehagetomt som friområde/lekeområde for nærområdet, og i kommuneplanens arealdel er tomte vist som område for framtidig grønnstruktur. Det er i utarbeidelsen av planforslaget derfor tatt hensyn til at området fortsatt skal brukes til friområde for nærområdet og utvikles som en grønn lunge. Tomte er i dag også delvis opparbeidet som en skotthyllbane, og denne skal bevares som i dag.

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 18.10.2006 av HSØ Arkitektkontor AS, på vegne av Trondheim kommune, ved byplankontoret. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av den eksisterende barnehagen på tomte slik at man kan få en 2-avdelings barnehage i et nytt bygg.

Planområdet omfatter Weidemanns vei 40, dvs. Weidemanns vei barnepark. Arealet er en del av en større eiendom, gnr. 410/2, som eies av Trondheim kommune.

PLANPROSESS

Oppstart og kunngjøring

Med annonse i Adresseavisen den 20.09.2006 ble det kunngjort at planlegging var igangsatt. Varslingsbrev datert 20.09.2006 ble samtidig sendt ut til berørte naboer og instanser med interesse for planarbeidet.

Innspill til planen før første gangs behandling

Samrådsmøte

Innkalling til samrådsmøte ble utsendt 01.09.06 av byplankontoret. Utkast til planmateriale ble sendt til deltagerne i forkant av møte; forslag til plankart, forslag til reg.bestemmelser og forslag til illustrasjonsplan. Samrådsmøte ble avholdt 28.09.2006 i bytorget (orienteringsvedlegg 8).

Hovedpunkter fra samrådsmøtet:

Det ble fra Trondheim byteknikk bemerket at reguleringsplanen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er vist som fremtidig grønnstruktur, og dermed i utgangspunktet er i strid med denne. Det ble videre diskutert en del rundt tilgjengeligheten til området siden det også er et viktig rekreasjonsareal for allmennheten. Flere porter inn til området ble oppfattet som positivt.

Det var enighet som at planens premisser for utforming og anordning av nytt bygg på tomte vil skape minst mulig konflikt med bruken av arealet som rekreasjonsareal for allmennheten, samt i minst mulig grad skjærme for utsikten mot nord fra tomte og områdene rundt.

Trondheim parkering anser det ikke som noe problem at det legges opp til at man kan stoppe langs Weidemanns vei for bringing og henting av barn i barnehagen. Man bør imidlertid unngå parkering akkurat hvor Eilert Sundts gate munner ut i Weidemanns vei.

Trondheim kommune

Skriftlige innspill til planforslaget (orienteringsvedlegg 7)

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 28.09.2006:

Opplyser om at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 28.09.2006:

Fylkesmannen minner om at tilfredsstillende støyforhold må dokumenteres, og at nødvendige støytiltak eventuelt må tas inn i planbestemmelsene.

Tom Robert Sæternes (nabo), Weidemanns vei 37, brev av 12.10.2006:

Er redd for å miste utsikt, og få problemer med inn/utkjøring til sin eiendom.

Kommentar: Ny bebyggelse innenfor planforslaget ligger mye lavere enn nabobebyggelsen og vil ikke stenge for utsikten i vesentlig grad. Gjennomføring av planen vil heller ikke hindre utkjøring fra Weidemanns vei 37.

Førstegangsbehandling

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 156/06 i møte 28.11.06 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 1.

Høringsuttalelser og merknader (orienteringsvedlegg 7)

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 12.01.07:

Fylkesmannen vurderer utbyggingsområdets funksjon som leke- og oppholdsareal for nærområdet som fortsatt ivaretatt med planforslaget, men understreker samtidig at dette er av stor betydning.

Det stilles videre spørsmål om det er foretatt støyberegninger, det vises til T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Vilkår for egengodkjenning er at det må foretas støyberegninger i tråd med T-1442, og at eventuelle støyreducerende tiltak må nedfelles i bestemmelsene.

Kommentar: Rådmannen har i etterkant av uttalelsen oversendt fylkesmannen støyrapport fra Multiconsult AS. Av støyrapporten framgår det at grenseverdiene i T-1442 ikke overskrides, og fylkesmannen skriver i brev av 26.02.07 at de anser vilkår for egengodkjenning som oppfylt.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 12.12.06:

Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget.

Endringer av planen etter førstegangsbehandling

Etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn er planområdet utvidet til å omfatte noe mer vegareal mot øst, dvs. fortau og halv vegbredde på strekningen mellom barnehagetomta og Weidemanns vei 42. Dette for å få med en utvidelse av fortauet på strekningen Eilert Sundt gate og bort til sti som går ned mot Buran-området.

PLANOMRÅDET

Planstatus

Området omfattes av gjeldende reguleringsplan R-306, "Reguleringsplan for de østlige og sørlige bydeler", vedtatt 12.06.1914, men reguleringsformålet går ikke fram av det gamle plankartet. I kommuneplanens arealdel er arealet vist som framtidig grønnstruktur.

Trondheim kommune

Eksisterende forhold

Planområdet ligger på et platå nedenfor Weidemanns vei, på kanten av en skrent mot nord. Området på oversida av Weidemanns vei er et boligområde med frittliggende bolighus fra forskjellige tidsepoker, samt Trondheim vandrerhjem mot sørøst som er et større bygg med tilhørende parkeringsplass og grøntareal. (Ny eier av vandrerhjemmet har startet en planprosess med den hensikt å omregulere tomta til boligformål. Godkjenning og gjennomføring av denne planen innebærer riving av vandrerhjemmet og bygging av nye bolighus (ca. 20-30 boenheter).)

Tidligere Weidemanns vei barnepark ble omgjort til barnehage i 1997, og tomta har siden vært brukt til barnehageformål for en 1-avdelings barnehage. Barnehagetomta er på ca. 2,55 daa (inklusive parkeringsarealet). Eksisterende barnehagebygg er på ca. 110 m² + utebod på ca. 20 m².

Området brukes også som rekreasjonsareal for nærmiljøet, og har alltid vært et åpent område med et grønt preg. Tomta brukes i tillegg av Tjua skotthyllklubb som har en opparbeidet skotthyllbane og et klubbhus (ca. 70 m²) inne på barnehagens lekeområde. De har avtale med Trondheim kommune om bruk av området til dette formålet.

Terrenget faller jevnt fra cotehøyde ca. 43,0 i sør til cotehøyde ca. 38,0 i nord. Skrenten nedenfor tomta mot nord er bevokst med busker og løvtrær. Det er fra tomta utsikt over Ladehammeren, Nyhavna og Trondheimsfjorden. Det er gode solforhold på tomta. Det er ikke registrert spesielle naturverdier på tomta.

Infrastruktur

Atkomst til området er via Weidemanns vei som er opparbeidet med fortau på begge sider. Tomta har forholdsvis god tilgjengelighet både for bil og fotgjengere.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 300 m fra barnehagen, i Stadsingeniør Dahls gt. Denne betjenes av Team Trafikks rute 63 til sentrum, som har 2-3 avganger pr. time. Det er 650 meter til bussholdeplass i Innherredsvegen som er en viktig kollektivtrasé.

Kommunale hovedledninger for vann og avløp ligger langs Weidemanns vei.

Grunnforhold

Geoteknisk faggruppe fra Trondheim byteknikk gjennomførte en grunnundersøkelse 11. oktober 2006 på planlagt barnehagetomt. Analyseresultatet viser en løsmasseoverdekning på 0-2,70 over fjell. Ingen prøver var over tiltaksgrensen for forurensing.

Støy

Multikonsult AS har gjennomført en registrering av støykilder ved området for planlagt utvidelse av Weidemanns vei barnehage 12. september 2006. Barnehage kan utføres uten hensyn til utendørs støykilder.

ANBEFALT PLANFORSLAG

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk:

Aralet reguleres til område for offentlig bebyggelse – barnehage, og offentlig trafikkområde – gang- og

Trondheim kommune

sykkelveg.

Trondheim kommune

Bebyggelse

Reguleringsplanen legger til rette for en barnehage med inntil 2 avdelinger, noe som tilsvarer et bygg på ca. 350 m² BRA. En 2-avdelings barnehage vil ha ca. 48 barn og ca. 12 ansatte.

Barnehagebygget henvises med byggegrense til vestenden av tomta. Dermed får man et sammenhengende lekeområde på østsiden av bebyggelsen som er godt skjermet for vestavind. I tillegg kan det bygges et leskur for barnevogner utenfor viste byggegrense (illustrasjonsplan, orienteringsvedlegg 1).

Ny bebyggelse kan ha inntil 2 etasjer. Høyden på planert terreng utenfor 1. etasje er satt til cote 39,5, gulyplan 2. etasje cote + 42,5. Høyeste gesimshøyde for 2. etasje vil bli ca. cote + 46,3 (orienteringsvedlegg 3). Bygningene skal oppføres med maks takfall på 6 grader. Det er tenkt takterrasse over en mindre del av 1. etasje, den delen som ligger lengst unna vegen.

Ny bebyggelse skal ha universell utforming i henhold til Trondheim kommunes veileder for publikumsbygg.

Parkering og avfallsplassering

Parkeringen er foreslått løst med en parkeringsplass helt vest i området. 6 plasser, inklusive 1 plass for bevegelseshemmede. Det legges i tillegg opp til hente-/brangeparkering langs Weidemanns vei. I tilknytning til parkeringsplassen er det avsatt areal for avfall/sortering.

Utomhusarealer

Barnehagens utearealer skal møbleres for utendørs leik og opphold. Området skal være tilgjengelig for alle utenom barnehagens åpningstid. Utvendige leikeareal er på til sammen ca. 2000 m². Medregnet i barnehagens uteområde er skotthyllbanen på 830 m². Denne skal som i dag benyttes som en del av lekeområdet til barna på dagtid og som skotthyllbane på kveldstid. Gang- og atkomstveg ned til leikearealene skal opparbeides med fast dekke.

Utomhusplanen skal være godkjent og opparbeidet før den nye barnehagen kan tas i bruk.

Infrastruktur:

Offentlig fortau langs nordsiden av Weidemanns vei skal beholdes. Fortauet skal utvides som vist på plankartet, langs barnehagetomta og bort til sti ved Weidemanns vei 42 som går gjennom grøntområdet ned mot Buran/Gamle Kongeveg. På strekningen vest for Eilert Sundts gate skal fortausbredden utvides til 2,50 meters bredde, på strekningen øst for Eilert Sundts gate til 2,0 meters bredde. På strekningen fra Eilert Sundts gate og bort til stien ved, skal fortausbredden utvides innover i vegbanen. Utvidelse av fortau er satt som et rekkefølgekrav i bestemmelsene i forbindelse med ferdigattest for nytt barnehagebygg.

Turmål i nærområdet

I nærområdet til barnehage ligger det flere gode turmål (orienteringsvedlegg 5):
Buranbanen, Lademoparken, Lille Kuhaugen, Kuhaugen, Rosenborg Lekeområde og Kristiansten festning.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Byggestart er enda ikke planlagt.

Konsekvenser for barnehagen

For barnehagen vil en gjennomføring av planen bety et bedre barnehagebygg som er mer praktisk og

Trondheim kommune

energiøkonomisk, og som har universell utforming. Både atkomst til barnehagen og utearealene vil også få en universell utforming.

Konsekvenser for barn og unge, rekreasjon

Det totale friområdet/lekearealet på tomta reduseres noe i og med at det åpnes for at tomta kan bebygges med et større bygg. Bygget legges imidlertid på samme sted som eksisterende bygg og utvidelsen vil først og fremst skje på det arealet som ligger på baksiden av eksisterende bygg. Det åpne friområdet/lekearealet på tomta vil derfor ikke reduseres i vesentlig grad, eller oppfattes som redusert. Åpenheten inn til friområdet/lekearealet fra Weidemanns vei skal bevares og eventuelt forbedres i forhold til dagens situasjon.

Skotthyllklubbens bane og klubbhus vil ikke få endrede betingelser ved gjennomføringen av planen.

Konsekvenser for samfunn og nærmiljø

Barnehagedekningen i området forbedres. Barnehagen vil være en nærbarnehage for mange da den ligger i et boligområde, og en del av brukerne vil kunne ta seg til barnehagen uten bil. Situasjonen for bevegelseshemmede vil forbedres da både den nye barnehagen og dens utearealer skal ha universell utforming.

Tomta vil fortsatt ha sitt grønne preg, og bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den ikke vil bli sjenerende for nabobebyggelsen. Den blir liggende lavt i terrenget selv om den delvis blir i to etasjer. Lengderetningen orienteres sør nord slik at bygget stenger minst mulig for den attraktive utsikten som er fra Weidemanns vei og tomta.

Gjennomføring av planen vil føre til en liten økning i trafikken i Weidemanns vei til og fra barnehagetomta da man øker størrelsen på barnehagen med en avdeling, men dette anses ikke å ha vesentlig betydning for trafikksikkerheten i området.

Anleggsfasen

Anleggsfasen vil føre med seg at barnehagen denne perioden må ha et midlertidig tilholdssted. For de øvrige omgivelsene vil anleggsfasen naturlig nok medføre en del ekstra støy og anleggstrafikk i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er foreløpig usikkert om kommunen skal overta barnehagen og dermed stå for bygging av nytt bygg, eller om de private driverne av barnehagen eventuelt skal få festeavtale på tomta og bygge ny barnehage selv.

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Planforslaget er i tråd med Trondheim kommunes målsetning om full barnehagedekning. Barnehagens beliggenhet i boligområdet er i tråd med ønsket om å tilby barnehagetilbud i barnas nærmiljø, slik at foreldre ikke er avhengige av bilbasert henting og bringing til barnehagen.

Barnehagen reguleres inn i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som fremtidig grønnstruktur, og området har historisk sett vært og er fortsatt et viktig rekreasjonsareal for nærområdet. Det har imidlertid lenge vært drevet en barnehage på tomta som bruker arealet som sitt utelekeområde uten at dette oppfattes som negativt for bruken som rekreasjonsareal. Rådmannen ser ikke at en utvidelse av

Trondheim kommune

barnehagen med en avdeling vil medføre vesentlige ulemper for arealet med tanke på videre bruk som rekreasjonsareal.

På denne bakgrunn anbefales det at reguleringsplan for Weidemanns vei 40, gnr. 410/2, datert 29.09.2006, senest endret 09.05.07, med bestemmelser datert 08.05.07, vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 15.05.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, senest endret 09.05.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 08.05.07
Orienteringsvedlegg 1:	Illustrasjonsplan, målestokk 1:500
Orienteringsvedlegg 2:	Oversiktskart /utsnitt fra kommuneplanens arealdel, 1:5000
Orienteringsvedlegg 3:	Terrengsnitt og perspektiv fra digital terrengmodell
Orienteringsvedlegg 4:	Oversiktsfoto fra området
Orienteringsvedlegg 5:	Oversiktskart over turmål i nærområdet
Orienteringsvedlegg 6:	Referat fra samrådsmøte, datert 05.10.06
Orienteringsvedlegg 7:	Kopi av merknader
Utrykt orienteringsvedlegg 1:	Sakens dokumenter