

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV MELLOMILA 90 A OG B, SAMT DEL AV GNR 417 BNR 1

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 11/2760-12 (172025/11)

Saksbehandler: Merete Wist Hakvåg

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Mellomila 90 A og B, samt del av gnr./bnr. 417/1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 29.08.11, og i bestemmelser sist endret 29.08.11.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planen er å regulere mulighet for barnehagedrift i eksisterende bebyggelse i Mellomila 90A, samt på tiliggende utearealer mot fjorden. Nye barnehagelokaler i Mellomila 90A planlegges for å kunne overta driften som er startet opp i Ilsvika midlertidige barnehage, etablert i 2006. Den midlertidige barnehagen benytter leide lokaler i Mellomila 81, men utearealet er det samme.

Særlige utfordringer knyttet til saken er bruk av det offentlige friområdet mot fjorden som fast inngjerdet uteareal for barnehagen. Fylkesmannen har i sin forhåndsuttalelse uttrykt sterk skepsis angående dette forholdet.

Det offentlige friområdet foreslås i planforslaget regulert til kombinert formål - friområde og barnehage – med bestemmelser som begrenser bruken til barnehagformål til mellom kl 0800 og kl 1630 på hverdager, og som sikrer at allmennheten til en hver tid skal ha tilgang til det inngjerede området. Rådmannen mener det ved gjennomføring av planforslaget fortsatt er sikret en tilfredsstillende grønnstruktur med egnede uteoppholdsarealer av god kvalitet i bydelen.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av byplankontoret som forslagstiller, på vegne av Trondheim kommune ved oppvekst og utdanning som tiltakshaver.

Planområdet er på ca. 3 650 m² (uten friområde i sjø), og omfatter disse eiendommene:

- Gnr. 417/1 – eier: Trondheim kommune
- Gnr. 417/87- eier: 22 private deleiere, bl.a. Maja Eiendom AS som er eier av de aktuelle barnehagelokalene.

Hele planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan r0433, "Ilsvika vest", vedtatt 27.03.03. Mellomila 81 er regulert til kontorformål, mens Mellomila 90A er regulert til kombinert formål bolig/forretning/ kontor. Arealet som benyttes som og er tenkt videreført som uteareal for barnehagen, er regulert til offentlig turveg/lekeplass.

I kommuneplanens arealdel for Trondheim er de bebygde arealene vist som område for erverv, mens friområdet er vist som grønnstruktur.

Tidligere vedtak i saken

Ut fra behovet for barnehage i Ilsvika og positive erfaringer med driften av den midlertidige barnehagen i Mellomila 81, ble det besluttet å gjennomføre en prosess i forhold til permanentgjøring. Bygningsrådet besluttet den 20.01.09 at det fantes tilstrekkelig med særlige grunner til å gi dispensasjon for bruksendring av lokalet til barnehage. Det ble satt vilkår om utformingen av uteområdet, bruker-/beboermedvirkning og sikring av allmenn bruk av arealet. Dette er i ettertid fulgt opp.

Dette vedtaket ble påklaget av fylkesmannen i Sør-Trøndelag, som frarådet at det ble gitt permanent dispensasjon for barnehagen, men åpnet for midlertidig dispensasjon fram til 01.01.12. Dette skulle gi nok tid til å få plass til permanent løsning uten bruk av friområder. Videre ble det uttrykt at saken heller burde avklares gjennom en reguleringsplanprosess.

Vedtaket ble også påklaget av sameiet Mellomila 88, som understreket behovet for friområder i denne bydelen.

Trondheim kommune

Klagen ble behandlet av fylkesmannen i Møre og Romsdal. I brev av 10.06.10 endres Trondheim kommunes vedtak om permanentgjøring til dispensasjon for fortsatt drift fram til 01.01.12. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages. Det ble i fylkesmannens vedtak påpekt at det ved en grundigere gjennomgang av situasjonen, en reguleringsplanprosess hvor barnehagen og dens uteareal ble regulert, eventuelt ville stille seg annerledes.

Behovet for barnehage i Ilsvika

Ilsvika er et av Trondheims nye urbane boligområder. Viktige kvaliteter ved denne typen områder bør være at de består av flere ulike funksjoner, nærhet til tjenester og et mangfoldig og sammensatt bomiljø. Erfaringer viser at dette kan bidra til et enklere hverdagsliv og mulighet for å kunne bo uten daglig bilbruk. Det er derfor viktig at det finnes et barnehagetilbud i denne nye bydelen.

Ilsvika barnehage har vært i drift med midlertidige godkjenninger siden august 2006. Barnehagen gir et lokalt tilbud, og kan bidra til å gjøre det attraktivt for unge å bo i bydelen, også når de får barn.

Barnehagen er på dagtid en av få funksjoner som skaper aktivitet i området. Dette kan oppleves som attraktivt og bidra til opplevelse av trygghet også for andre beboergrupper som er der på dagtid. Dette vises ved at barnehagen i dag er blitt et attraktivt besøkssted blant annet for det lokale dagsenteret.

Personalet og brukere gir ellers uttrykk for mange positive erfaringer fra driften av barnehagen. Foreldrene ønsker å aksjonere for å beholde tilbudet.

Det er altså mange viktige kvaliteter som ivaretas utenom selve barnehagetilbudet som gis.

Befolkningssammensetning i Ilsvika

Per januar 2011 var det 25 barn i førskolealder som var bosatt i Ilsvika. Det er flest av de helt yngste barna. Antallet beboere og antall barn vil øke med ferdigstillelsen av det siste boligområdet i Ilsvika, som i dag er under utbygging og skal inneholde 140 nye leiligheter. I reguleringsplanen for dette området ble det, for å sikre en variert og stabil befolkningssammensetning, stilt følgende krav til boligsammensetningen:

- Det skal etableres minimum 40 % 3-romsleiligheter
- Det skal etableres minimum 10 % 4-romsleiligheter
- 1-roms leiligheter tillates ikke

Opptaksområder og dekningsgrad

Ilsvika er en del av opptaksområdet som omfatter skolekretsene Ila, Åsveien og Nyborg.

Barnehagedekningen i opptaksområdet er på 115 prosent, sett i forhold til antall bosatte barn i alderen 1-5 år i dette området (2010/11). Barnehagene i de nordlige delene av Byåsen og inn mot sentrum benyttes imidlertid også av familier som bor lenger sør på Byåsen, der dekningen er vesentlig lavere. Dette er i tråd med bystyrets vedtatte strategi for etablering av barnehager, med en viss overkapasitet av plasser inn mot sentrum og ved arbeidsplasskonsentrasjoner.

Opptaksområdet som omfatter skolekretsene Byåsen, Hallset, Stavset og Dalgård har en dekningsgrad på bare 76 %. Samlet sett for hele Byåsen er dekningen på 92 prosent, som er om lag på nivå med kommunen som helhet. For Byåsen er det i følge kommunens prognoser forventet en vekst på mellom 150-200 barn fram mot 2020. Samlet sett må det bygges flere barnehager på Byåsen, og derfor bør heller ikke Ilsvika barnehage legges ned ut i fra hensynet til kapasiteten.

Av barna som i dag benytter Ilsvika barnehage, bor 25 prosent i området Ilsvika/Mellomila, mens 53 prosent bor i de nordlige delene av Byåsen (Steinberget, Fagerlia etc).

Vurdering av alternative tomter i bydelen

Ilsvika gård

Trondheim kommune

Planen var opprinnelig å erstatte den midlertidige barnehagen i Iilsvika ved å omgjøre Iilsvika gård til barnehage. Det viste seg imidlertid ved nærmere undersøkelser at Iilsvika gård av antikvariske hensyn vil være vanskelig/uegnet for omgjøring til barnehageformål. Bygget er fredet og har krav til bevaring av både eksteriør og interiør. Hageanlegget rundt er regulert til bevaringsområde knyttet til bygget.

Iilsvika vest

Det siste utbyggingsområdet helt vest i Iilsvika er ferdig regulert, og prosjektet har kommet så langt at barnehage ikke lenger lar seg innarbeide. På grunn av planene om barnehage i Iilsvika gård ble det ikke lagt inn krav om barnehage innenfor dette området da det ble regulert.

Industribygg – Iilsvikveien 18

Det mest aktuelle alternativet til dagens situasjon anses å være tomta til Trondheim energi i Iilsvikveien 18. Også her må det i så fall benyttes et område regulert til offentlig friområde som uteareal for barnehagen. Dette ligger inntil bygningskroppen, men er mørkere og mer innestengt enn friområdet ved sjøen. Det er også utfordringer knyttet til bygningsmassen. Tomta er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor i reguleringsplan fra 2009.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt vurdering av risiko og sårbarhet ved gjennomføring av planforslaget. Det vises til avsnittet *Virkninger av planforslaget*, hvor vurderinger og konklusjoner er gjengitt under tema. Følgende tema er belyst:

- Allmennhetens tilgang til offentlige friområder
- Transportproduksjon og parkeringskrav
- Klima på barnehagens utearealer
- Havstigning

Planområdet - eksisterende forhold

Beliggenhet og karakter

Planområdet ligger sentralt til innenfor boligområdet i Iilsvika. Planområdet omfatter adressen Mellomila 90, samt et offentlig friområde mot fjorden. Planområdet er sammenhengende.

Hele planområdet er ferdig utbygd i henhold til gjeldende reguleringsplan, og er en del av en bymessig struktur. Bygningen som utgjør Mellomila 90 skiller seg fra den andre bebyggelsen langs sjøfronten da det er et eldre murbygg (bilde under), men den er ikke klassifisert som antikvarisk verdifull. Den ble omgjort til kontor- og boligformål i forbindelse med at Iilsvika ble utviklet som boligområde. Bygningen inneholder i dag kontorformål i de tre nederste etasjene og til sammen

21 boliger i de to øverste. Boligene i Mellomila 90 har ingen private eller felles private uteoppholdsarealer på bakkeplan, med unntak av en bymessig opparbeidet plass/allmenning som er felles med Mellomila 88.

Det offentlige friområdet mot fjorden er en naturlig landtunge som er opparbeidet med en kaifront. De sentrale delene av friområdet er i dag inngjerdet som lekeplass, mens de ytterste delene mot fjorden er åpne for annen bruk. Det inngjerede arealet er opparbeidet for småbarnslek på en enkel måte, og denne utformingen har bakgrunn i at dagens midlertidige barnehage i Mellomila 81 benytter dette som sitt faste uteareal. Det er også satt opp en bod innenfor det inngjerdede området som inneholder stellerrom og toalett for barnehagen, på grunn av avstanden til barnehagens lokaler.

Trondheim kommune

En offentlig turveg ligger mellom Mellomila 90 og friområdet.



Bildene viser det offentlige friområdet ut mot fjorden og det gule murbygget som utgjør Mellomila 90.

Rekreasjonsverdi

Arealene som ligger ut mot fjorden utgjør viktige deler av de offentlige friområdene i Ilsvika, og kaiområdet er et attraktivt sted innenfor friområde-beltet langs fjorden. Kaifronten er et fint sted for blant annet utsikt og fiske. Arealet opparbeidet som lekeplass benyttes som fast uteareal for den midlertidige barnehagen på dagtid hverdager, men er hele tiden et sted som er tilgjengelig for alle barn og voksne.

Naturverdier

Planområdet er allerede i dag ferdig utbygd og opparbeidet, og det finnes ingen typiske naturverdier igjen. Av vegetasjon er det kun gressflater som finnes.

Trafikkforhold

Mellomila er en offentlig byggate som fungerer som adkomstveg for hele Ilsvika. Den har tovegs kjøretretning, og fortau og langsgående offentlig parkering på begge sider. Gata vurderes å ha god kapasitet i forhold til den trafikkbelastningen den har i dag, og også med tanke på utbyggingen av de siste områdene helt vest i Ilsvika. Planområdet anses å ha god og sikker tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Maks kjørehastighet er satt til 30 km/t i hele bydelen.

Kollektivtilbud

Bussholdeplass for Ilsvika ligger ca. 300 meter øst for planområdet. Denne betjenes av AtB's rute 63 som kjører mellom Ilsvika og sentrum to ganger i timen, på dagtid hverdager.

Klima

Vindforhold: Ilsvika midlertidige barnehage har vært i drift siden 2006, og har benyttet det samme uteoppholdsarealet som nå reguleres for den planlagte nye barnehagen. Styrer i barnehagen uttalte i samrådsprosessen at uteoppholdsarealet ikke er så værhardt og vindutsatt som beliggenheten skulle tilsi. De har god erfaring med bruk av uteområdet både sommer og vinter.

Sol og skygge: Friområdet og kaianlegget ligger åpent til mot øst (svakt sørøst) og har gode solforhold på morgenen hele året. Når sola står høyt på sommerstid har arealet gode solforhold hele dagen. Ved vår- og høstjevndøgn får arealet imidlertid en tiltakende skyggelegging fra ca. kl 10 og utover, på grunn av den høye bebyggelsen som ligger i sør(vest). Noe sol slipper imidlertid mellom de høye bygningene, slik at det alltid er noe sol på arealet innenfor barnehagens åpningstid.

Trondheim kommune

Arealet ved den planlagte barnehagens hovedinngang (B/F/K/Bhg 2) ligger mot nordvest og blir skyggelagt fra kl 10 og utover uansett årstid. Det vises til vedlagte solstudie.

Grunnforhold

Områdestabiliteten ble utredet i forbindelse med planleggingen og utbyggingen av den bydelen som det aktuelle planområdet utgjør en mindre del av, samt regulering av tilgrensende område mot vest. Konklusjonen er at stabiliteten i området er tilfredsstillende. Da dette planforslaget ikke vil medføre videre utbygging, er det ikke foretatt nye geotekniske vurderinger av planområdet.

Offentlige ledninger ligger langs gang- og sykkelvegen, men vil ikke bli berørt ved gjennomføring av planforslaget.

Havstigning

Den delen av planområdet som ligger ut mot fjorden vil i framtiden stå i fare for å kunne bli rammet av oversvømmelse som følge av stormflo. Dette vises i estimater som er gjort i forhold til havstigning fram til 2050 og 2100. Allerede i 2050 vil en 100-års stormflo kunne oversvømme de ytre delene av arealet som er tenkt inngjerdet som lekearealer for barnehagen, og i 2100 vil en slik stormflo kunne oversvømme over halvparten av det samme arealet. Bortsett fra ved ekstrem stormflo vil ikke området bli oversvømmet av havstigningen i seg selv.

Innspill til planforslaget

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 01.02.11:

Det skal ikke være registrert automatisk fredete kulturminner på land innenfor planområdet, men det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det forutsettes at gjennomføring av planen ikke vil legge hindringer i vegen for allmennhetens bruk av utearealene.

Kommentar: Gjennomføringen av planen vil legge noen hindringer i vegen for allmennhetens bruk av utearealene innenfor barnehagens åpningstid. Problemstillinger og avbøtende tiltak er beskrevet under avsnittet *Virkninger av planforslaget*.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 16.02.77:

Fylkesmannen er skeptisk til planforslaget da det vil innebære at et offentlig friområde blir utsatt for tiltak som har en privatiserende effekt. Det pekes på at dette er spesielt uheldig i et område som Ilsvika, som er utbygd med høy tetthet og mange boliger. Videre peker de på at det er spesielt viktig at de få ubebygde områdene ned mot sjøen ivaretas slik at de er tilgjengelige for beboere og andre. Fylkesmannen uthever i sitt brev at "Fylkesmannen mener det vil være et uheldig signal at offentlige myndigheter reduserer kravene til omfang og kvalitet på allerede begrensede offentlige uteareal."

Fylkesmannen forventer ved høring av planforslaget at det redegjøres for følgende:

- Hvilke alternativsvurderinger som er foretatt (tomtealternativer)
- Oversikt over tilgjengelig grønnstruktur / friområder i Ilsvikaområdet

Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget når det sendes på høring, med bakgrunn i at den foreslåtte barnehagens utearealer vil beslaglegge viktige oppholds- og rekreasjonsarealer for allmennheten.

Kommentar: Alternativsvurderinger er beskrevet under avsnittet *Alternative tomter i bydelen*. Oversikt over tilgjengelig grønnstruktur / friområder i Ilsvikaområdet er vist i vedlagte analyse/rapport utført av

Trondheim kommune

Agraff AS. Hvordan forholdene rundt oppholds- og rekreasjonsarealer for allmennheten er vurdert er beskrevet under avsnittet *Virkninger av planforslaget*.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) – bolig/forretning/kontor/barnehage

Grønnstruktur:

- Friområde (3040)
- Kombinert grønnstruktur og annet hovedformål (3900) – friområde/barnehage
- Turvei (3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:

- Friluftsområde i fjø og vassdrag (6710)

	bolig/forretning/ kontor/barnehage felt 1	Bolig/forretning/ kontor/barnehage felt 2	Friområde	Friområde/ barnehage	Tursti	Hele planområdet*
Arealstørrelser	1 300 m ²	220 m ²	1 930 m ²	850 m ²	200 m ²	3 650 m ²

**Friområde i sjø er ikke medregnet*

Områder for kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800)

Felt B/F/K/Bhg 1

Arealet reguleres til kombinert formål bolig/forretning/kontor/barnehage. Planforslaget medfører ikke ytterligere utbygging innenfor feltet enn den bebyggelsen som allerede finnes i dag, og bestemmelser om utforming av eksisterende bebyggelse videreføres fra gjeldende reguleringsplan for området. Planforslaget vil kun innebære en mulig bruksendring av deler av den eksisterende bebyggelsen til barnehageformål. Dette gjelder inntil 550 m² BRA. Dette tilsvarer innvendig bruksareal for en barnehage med inntil 52 barn. Hele bygningen vil som før kunne brukes til bolig, kontor og/eller forretningsformål dersom ønskelig.

Felt B/F/K/Bhg 2

Arealet skal ved barnehagedrift innenfor felt B/F/K/Bhg 1 benyttes som adkomst- og utearealer for barnehagen. Arealet er på ca. 220 m² og tillates gjerdet inn. Gjerde må ikke være høyere enn 135 cm og skal ha et transparent uttrykk, for å gi området et åpent preg. Det kan i tilknytning til bebyggelsen innenfor felt B/F/K/Bhg 1 etableres en enkel takkonstruksjon for å skjerme inngangsparti og vognoppstillingsplass. Takdekke skal utføres i transparente materialer.

Adkomst og parkering

Adkomst til B/F/K/Bhg 1 vil som i dag være langs gata Mellomila. Når det gjelder parkeringsforhold videreføres bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan. Det vises til § 3.1.3 – 3.1.5 i bestemmelsene for planforslaget.

Parkering ved henting og bringing til barnehagen skal foregå ved bruk av eksisterende kantparkering for besøkende langs Mellomila, og korttidsplasser etablert i forbindelse med den midlertidige barnehagen ved enden av Mellomila 79. I tillegg er det tillatt med stopp langs gata i inntil 10 minutter. HC-parkeringsplasser inngår som en andel av kantparkeringen langs Mellomila, og fire HC-plasser er etablert så nært de foreslåtte barnehagelokalene som mulig.

Trondheim kommune

Omfanget av varelevering endres ikke i forhold til tidligere reguleringsformål. Hvordan varelevering skal foregå er imidlertid ikke beskrevet i gjeldende plan. Det forutsettes derfor at varelevering kan skje ved stopp langs Mellomila eller ved bruk av ”bydelstorget” som er etablert rett øst for bebyggelsen, hvor det er vist mulighet for avkjøring i gjeldende reguleringsplan.

Energi og avfallsløsninger

Det forutsettes ved bruksendring av bebyggelsen en videreføring av eksisterende energi- og avfallsløsninger.

Friområde (3040)

Arealet reguleres som i gjeldende reguleringsplan til friområde, og bestemmelser fra gjeldende plan videreføres. Det vises til § 4.2 i bestemmelsene for planforslaget.

Kombinert friområde/barnehage (3900)

Arealet reguleres til friområde kombinert med uteareal for barnehage. Arealet er gitt en størrelse på ca. 870 m². I bestemmelsene er det angitt at inntil 850 m² av dette arealet kan gjerdes inn og opparbeides som lekeplass. Dette gir sammen med felt B/F/K/Bhg 2 mulighet for ca. 1 050 m² uteareal for den planlagte barnehagen. For barnehage med 42 barn er kravet 42 x 24 m² = 1 008 m².

Det inngjerede lekearealet skal ha åpning med port som vender inn mot den offentlige turveien. Gjerde må ikke være høyere enn 135 cm og skal ha et transparent uttrykk, for å gi området et åpent preg. Dette kan unntas for inntil 20 % av gjerdelinjen for å gi mulighet for å skape variasjon og lune steder.

Arealet skal være tilgjengelig for alle til enhver tid, også mens barnehagen benytter arealet. I bestemmelsene er det angitt begrensninger i forhold til når barnehagen kan benytte utearealene. Barnehagen kan kun benytte utearealene på hverdager (mandag til fredag) mellom kl 0800 og kl 1630. Det er brukt klokkeslett for å gjøre dette så forutsigbart som mulig, og unngå at betingelsene endres ved endret åpningstid for barnehagen.

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres en bod på inntil 20 m² til barnehagens bruk. For å unngå en barrierevirkning mot fjorden, skal bodens fasade mot turvegen i sør ha en maks bredde på 2,5 meter. Dette vil si at boden må ha sin lengderetning slik som den er etablert i dag.

Turvei (3031)

Arealet reguleres som i gjeldende reguleringsplan til turvei, og bestemmelser fra gjeldende plan videreføres. Det vises til § 4.1 i bestemmelsene for planforslaget.

Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Arealet reguleres som i gjeldende reguleringsplan til friluftsområde i sjø, og bestemmelser fra gjeldende plan videreføres. Det vises til § 5 i bestemmelsene for planforslaget.

Planlagt gjennomføring

Det er i bestemmelsene stilt krav om at brukstillatelse for ny barnehage i Mellomila 90 ikke kan gis før areal avsatt til kombinert formål friområde/barnehage er opparbeidet i henhold til ny reguleringsplan. Dette innebærer i forhold til i dag en noe endret avgrensning.

Virkninger av planforslaget

Allmennhetens tilgang til offentlige friområder

Ved etablering av den planlagte barnehagen vil en del av et areal tidligere avsatt til offentlig friområde bli

Trondheim kommune

delvis beslaglagt av barnehagedrift. Selv om andre som ikke er tilknyttet barnehagen alltid skal ha tilgang til arealet, også innenfor barnehagens åpningstider, er det klart at dette ikke vil oppleves som en reel mulighet for alle. I praksis vil dermed arealet være forholdsvis utilgjengelig for andre på hverdager mens barnehagen bruker arealene. Dette anses prinsipielt sett som uheldig, fordi det vil bety en reduksjon totalt sett av tilgjengelige offentlige friområder for allmennheten innenfor et tett utbygd byområde.

Rådmannen finner imidlertid å kunne forsvare en slik løsning da det finnes flere sjønære friområder i området av god kvalitet som er tilgjengelige for allmennheten. Det vises til vedlagte rapport fra Agraff AS som inneholder en oversikt over offentlige og felles private friområder i Ilsvika- og Ila-området.

Rådmannen vil dessuten peke på to nye offentlige friområder i som ikke er nevnt i rapporten, og som har økt omfanget av friområder i/ved bydelen:

- Gjennom reguleringen av tomta Ilsvikveien 18 (R1058h, vedtatt 27.08.09) ble det regulert ytterligere ca. 1 mål offentlig friområde innenfor bydelen. Arealet er foreløpig ikke opparbeidet, men det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av før ferdigattest for boliger innenfor samme planområde kan gis.
- Det nylig opparbeidet et offentlig tilgjengelig friområde rett nordøst for bydelen Ilsvika. Dette utgjør en fortsettelse av de offentlige friområdene langs fjorden i Ilsvika. Arealet er ikke regulert til offentlig friområde, men er sikret ved at det er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Arealet består av flere eiendomsparceller, og Trondheim kommune og Jernbaneverket er grunneiere.

Det friområdet som "tas" til barnehagedrift vil dessuten kun være "utilgjengelig" på de tidspunkt hvor de fleste beboerne i bydelen er på jobb, skole og i barnehage. Omtrent 94 % av 1-5-åringer i Trondheim kommune går i dag i barnehage. Dette betyr at det ikke er på hverdager mellom kl 0800 og kl 1630 at det vil være størst trykk på friområdene, i alle fall ikke fra barna som vil være de primære brukerne av en lekeplass.

At arealet er opparbeidet som en inngjerdet lekeplass for barn anses ikke som en ulempe for allmennhetens bruk i seg selv, da allmennheten også inkluderer barna. Opparbeidelsen er dessuten i tråd med både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Tilsvarende situasjoner

Nedre elvehavn – regulert barnehage (reguleringsplan R0560ad). Barnehagens inngjerede uteareal består av to deler:

- Areal regulert til kombinert formål barnehage/felles gang- og plassarealer – ca. 420 m²
- Offentlig friområde (og del av offentlig gangareal) – ca. 800 m². Denne bruken av det offentlige friområdet er imidlertid ikke gitt i planens bestemmelser.

Rosenborg park – regulert barnehage (Festningen barnehage). Barnehagens inngjerede uteareal består av to deler:

- Areal regulert til kombinert formål barnehage/boliger – ca. 1 200 m². Tilhørende reguleringsbestemmelser sier at arealet også bør være tilgjengelig for tiliggende boliger og allmennheten.
- Offentlig friområde – ca. 1 100 m². Denne bruken av det offentlige friområdet er imidlertid ikke gitt i planens bestemmelser.

Lade Alle 59-73 - forslag til områdeplan med barnehage (arkivsak 09/47169). I planforslagets bestemmelser er det gitt at inntil 800 m² av barnehagens uteareal kan etableres som et samlet areal innenfor

Trondheim kommune

områdene som er avsatt til felles nærmiljøanlegg for planområdet.

Margarinfabrikken barnehage - Oslo kommune arbeider også for å få til nok barnehager i sentrum av byen. Ved den store Margarinfabrikken barnehage (Stavangergata 40) er det benyttet et reguleringsformål som kombinerer byggeområde for offentlig formål/allmennyttig formål (uteareal for barnehage) med friområde (park). Området er regulert med en tidsrekkefølge: uteareal for barnehage i dens åpningstid og park utenfor barnehagens åpningstid.

Dette er tilsvarende situasjoner med sambruk av utearealer, slik som i dette reguleringsplan-forslaget. Poenget er at utearealene som opparbeides for barnehager alltid vil være reelle tilskudd til de øvrige uteområdene i et nærmiljø. I bysituasjoner hvor det er viktig å oppnå en høy tetthet kan det derfor være riktig å ta med en barnehages utearealer i regnskapet for tilgjengelige utearealer for beboere og andre. Ved å regulere disse utearealene til kombinert formål friområde/barnehage sikrer man samtidig allmennhetens rett til å bruke en barnehages uteområder.

Avbøtende tilak

I forbindelse med at den midlertidige barnehagen i Ilsvika ble søkt videreført på permanent basis i de lokalene den har i dag, ble det i byggesaken stilt krav om følgende:

- utformingen av utearealet skal underlegges en helhetlig vurdering av uteområdene i Ila
- brukerne av området skal bli tatt med i planleggingen og utformingen av utearealet
- allmenn bruk av arealet blir sikret

Agraff AS ble i den forbindelse engasjert for å lage en oversikt/analyse som omfatter alle uteområder i Ilsvika/Ila og i samarbeid med beboerne komme med forslag til hva som kan gjøres for å sikre allmennhetens interesser i forbindelse med etablering av en permanent barnehage i Ilsvika. Innspill fra beboerne ble innhentet gjennom et medvirkningsmøte avholdt 17.06.11. På bakgrunn av disse utarbeidet Agraff blant annet forslag til ny avgrensning av det inngjerede lekearealet, hvor det gis mer rom for opphold på kaianlegget utenfor inngjerdingen. Dette er fulgt opp i utformingen av planforslaget. Det vises til vedlagt rapport fra Agraff AS.

Transportproduksjon og parkeringskapasitet

Bruksendring av deler av bebyggelsen til barnehage anses ikke å medføre vesentlig økning i trafikkmengden langs Mellomila. Det er snakk om en forholdsvis liten barnehage, og det forutsettes at dette vil være et tilbud som først og fremst vil benyttet av de som bor i nærområdet, og som lettest tar seg hit uten bil. Generelt sett vil det å kunne tilby barnehageplasser i folks nærmiljø bidra til lavere transportproduksjon.

På morgen og ettermiddag, ved henting og bringing av barn i barnehagen vil det også oppstå noe ekstra trykk på parkeringskapasiteten langs Mellomila. Det er i en mulighetsstudie for etablering av barnehage i eksisterende bebyggelse i Mellomila 90 (HUS Arkitekter AS, 10.03.11) foreslått etablering av nye supplerende kantparkeringsplasser for barnehagen langs/foran "bydelstorget" mellom Mellomila 90 og Mellomila 88. Dette anses imidlertid som en uheldig løsning for dette etablerte byrommet, ved at det dermed ikke lenger får den samme åpne kvaliteten mot det ellers lukkede gateløpet.

Klima på barnehagens utearealer

Lokaliseringen av den planlagte barnehagens utearealer anses ikke å medføre ulemper for barn og voksne når det gjelder klima. Den midlertidige barnehagen i Ilsvika har benyttet det aktuelle arealet som sitt faste uteareal siden 2006, og har gode erfaringer.

Trondheim kommune

Rasfare

Planforslaget vil ikke medføre ny bebyggelse og dermed ikke påvirke områdestabiliteten.

Havstigning

Arealet avsatt til friområde/barnehage – og dermed uteoppholdsarealet for barna i den planlagte barnehagen - vil i framtida på grunn av havstigning delvis bli oversvømmet av sjøvann ved stormflo. Dette anses ikke som et vesentlig faremoment for barn eller ansatte i barnehagen, da stormflo ikke vil komme plutselig. I Norge er det Meteorologisk institutt som er ansvarlig for varsling av stormflo. Meteorologisk institutt har siden 1985 hatt en stormflomodell som beregner vannstandsendringer forårsaket av vind og trykk – altså værrets virkning. Denne modellen blir kjørt rutinemessig to ganger per døgn for å produsere varsler for de kommende 60 timer.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Rådmannen mener i denne situasjonen at ulempene ved å ikke kunne etablere den planlagte barnehagen (0-alternativet) veier tyngre enn ulempen for allmennheten når det gjelder tilgang til friområder.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planforslaget vil ikke medføre andre økonomiske konsekvenser for kommunene enn de som knyttet til etableringen av en ny kommunal barnehage.

Oppsummering og konklusjon

Vurdering

De mulige ulempene som gjennomføringen av planforslaget kan medføre for beboerne i området /allmennheten er veid opp i mot de kvalitetene rådmannen mener etableringen av en permanent barnehage vil tilføre området, samt at etablering av barnehageplasser i folks nærmiljø bidrar til redusert transportproduksjon, som er et overordnet mål for Trondheim kommune.

Rådmannen finner at de vurderingene som fylkesmannen etterspør i sin forhåndsuttalelse til planforslaget er tilstrekkelig utført, og at det også ved gjennomføringen av planforslaget vil være sikret en tilfredsstillende grønnstruktur i området, med egnede oppholdsarealer av god kvalitet for allmennheten.

Etablering av barnehage etter at et boligområde er utbygd, og med adskilte lokaler og uteområde, skal ikke danne standard for barnehageetablering i Trondheim. Gjennom en reguleringsprosess i Ilsvika kan kommunen likevel få prøvd ut hvordan etablering av barnehager i urbane områder kan skje. Med Trondheim kommunes fortettingspolitikk finner rådmannen det riktig å vurdere sambruksløsninger for enkelte areal typer, der dette kan forsvares ut ifra en naturlig sambruk.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt 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 kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 06.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Reguleringskart, sist endret 29.08.11

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 29.08.11

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan 1:500

Vedlegg 4: Ortofoto 1:1000

Vedlegg 5: Planomriss på kommuneplan 1:5000

Vedlegg 6: 3d-illustrasjon

Vedlegg 7: Solstudie

Vedlegg 8: Bilder, dagens situasjon

Vedlegg 9: Rapport: Ilsvika barnehage og utearealene i Ilsvika, Agraff AS (34 sider)

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