

Saksframlegg

FROSTAVEIEN 1, BURANBANEN

SØKNAD I ETT TRINN FOR BRUKSENDRING FRA SYKEHJEM TIL MIDLERTIDIG
BARNEHAGE

Arkivsaksnr.: 06/4350

Saksbehandler: Toril Nordal

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om tiltak, ett-trinns søknadsbehandling for bruksendring til midlertidig barnehage på eiendommen Frostaveien 1, gnr. 411/170 med uteareal bl.a. på deler av arealet for Buranbanen, gnr. 411/117.

Barnehagen planlegges i første etasje i fløy mot sør i eksisterende femetasjes boligblokk. Øvrige deler av bygningskomplekset skal fremdeles benyttes til boliger.

Det er søkt om midlertidig barnehagedrift på eiendommen for en periode på 3 år.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner å kunne dispensere fra reguleringsplanen mht. formål for bruksendring til midlertidig barnehage i inntil tre år.

Midlertidig dispensasjon gis på vilkår av at:

- Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet. Eventuelle vilkår skal dokumenteres oppfylt.
- Vilkår stilt i plangodkjenning fra miljøenheten oppfylles.

Det vises til begrunnelse gitt i saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95. Det vises til plan- og bygningsloven § 7.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkår ivaretas.

Kopi:

Trondheim Eiendom

Trondheim byteknikk

Miljøenheten

Trondheim bydrift

ASPLAN VIAK AS Trondheim, Tempeveien 22, pb. 6723 Trondheim

Saksutredning:

Bakgrunn

Plan- og bygningsenheten mottok 30.01.2006 søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring til midlertidig barnehage på eiendommen Frostaveien 1, gnr. 411/170. En del av utearealet ligger på eiendommen som omfatter Buranbanen med gnr. 411/117.

Fakta

Eiendommen Frostaveien 1 omfattes av kommuneplanens arealdel 2001-2012 med bestemmelser, vedtatt i bystyret 19.02.04. Eiendommen Frostaveien 1 er vist som eksisterende bybebyggelse. Den tilgrensende Buranbanen er vist som eksisterende grøntstruktur.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R335A, *"Mindre vesentlig endring, Forslag til bebyggelsesplan for Frostaveien 1 på Buran"*. Planen er stadfestet 18.12.1990. Det aktuelle arealet som søkes bruksendret er regulert til mindre forretningslokaler, kontor/lager. Lekearealet som inngår som del av Buranbanen omfattes av reguleringsplan R335A, *"Tautragaten - Gamle Kongevei - Øvre Møllenbergt"*, stadfestet 26.03.1955 og er regulert til offentlig friområde.

Vurdering

Midlertidig barnehage

Tiltaket omfatter midlertidig barnehage med varighet inntil tre år. Barnehagen skal romme tre baser, to avdelinger med 14 småbarn og en avdeling med 18 store barn.

Barnehagen skal ligge i første etasje i femetasjes boligblokk. Lokalene er inntil nylig benyttet til sykehjem, men står nå tomme. Lokalene har inngang fra boligblokkens hovedinngang som ligger mot Tautragata (på blokkas vestsida mot Buranbanen) og fra parkeringsplass på østsida av blokk.

Disponibelt areal innendørs til lek og opphold er oppgitt til 285 m². Det oppgis at det enkelt kan la seg gjøre å innpasse lokaler til midlertidig barnehage i Frostaveien 1.

Dispensasjon

Den aktuelle eiendommen i Frostaveien 1 er regulert til bolig med mulighet for etablering av lager/kontor i første etasje. De omsøkte lokalene i første etasje er tidligere benyttet til sykehjem. Søker anfører at bruk av lokalene til barnehage gir noe positivt til beboerne i området bl.a. gjennom opprusting av nye lekearealer. Søker anfører at borettslagets beboere er positive og tilgrensende naboer har ikke kommet med innvendinger.

Barnehagen vil være midlertidig i påvente av nyetablering av barnehage på annet sted. Det omsøkte tiltaket er et ledd i den politiske satsingen om full barnehagedekning.

Kommunen kan i medhold av plan- og bygningsloven § 7 dispensere fra bestemmelser i plan- og bygningsloven, vedtekter eller forskrifter når det foreligger særlige grunner. Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til hensyn den konkrete plan/bestemmelse som det skal dispenseres fra, skal ivareta.

Begrepet "særlige grunner" forutsetter ikke at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon gis. Dersom man kommer frem til at det foreligger særlige grunner, er det opp til

Trondheim kommune

forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Søkeren kan altså ikke kreve at dispensasjon gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunnene som som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende søkers person kunne anses som særlig grunn.

Utearealer for barnehagen

Barnehagens uteareal er mindre enn det som anbefales i "Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager i Trondheim." Etter normen er det behov for ca. 1200 m² lekeareal i forbindelse med en barnehage med tilsvarende størrelse og kapasitet.

Barnehagens areal for utelek er delt i tre; henholdsvis nærlek 1 i gårdsrom (575 m²), nærlek 2 ved inngang mot Tautragata (275 m²) og lek 3 ved Buranbanen (522 m²) med mulighet for å bruke resten av Buranbanen på 6114 m².

De tre utendørs lekeområdene vil måtte deles med andre beboere i Frostaveien 1 (nærlek 1 og 2) og med allmennheten (lek 3 på Buranbanen). Nærlek 1 og 2 utgjør en del av det private utearealet som er felles for barnehagen og beboerne i Frostaveien 1.

Nærlek 1 og 2 opparbeides med tanke på bruk både for barnehagen og borettslagets beboere. Det er forutsatt at borettslagets beboere skal ha tilgang til arealet også i barnehagens åpningstid. Nærlek 1 er i borettslagets gårdsrom og har begrenset kvalitet som følge av omkringliggende høye bygninger. Den beste sonen med tanke på sol og opphold er ifølge søknad mot nordøst mens den indre sonen mot vest i stor grad vil være skyggefull og lite egnet til opphold og lek.

Nærlek 2 fremheves som en viktig "oppsamlingsplass" for unger og ansatte til og fra lekeområde 3. Nærlek 2 ligger i tilknytning til inngang på eiendommens vestside.

Lek 3 ligger på en del av området som er regulert til frimråde og vist som grøntstruktur i kommuneplanens arealdel. Lek 3 nås ved kryssing av Tautragate og forutsetter følge over veien. Lek 3 fremstår i dag som et ubrukt restareal men vil bli opparbeidet og inngjerdet. Akeområdet i sørvest skal opprettholdes.

Rådmanen ser at det planlagte utearealet ikke gir optimale forhold for barnas utfoldelse og lek. Arealet vil samlet være mindre enn det som anbefales for kommunale barnehager i Trondheim. En del av arealet som ligger inne i gårdsrommet har til dels dårlige lys- og solforhold. En tredeling av utearealet samt en sambruk med henholdsvis beboere i borettslaget og allmennheten anses heller ikke heldig og kan skape konflikt mellom de ulike gruppenes interesser.

Etter rådmannens oppfatning vil imidlertid det området som benevnes som lek 3 etter planlagte opparbeiding gi en positiv oppgradering og utvidelse av Buranbanen/parken og tilføre området flere kvaliteter.

Trafikksituasjon/adkomst

Det etableres felles adkomst vest for bygget. Eksisterende felles vestibyle har direkte kontakt med både parkeringsadkomst og nærlek 2 på vestsida og nærlek 1 i gårdsrommet. Det er tenkt avsatt en parkeringsplass for styrer i kjeller. Det er avsatt plasser for sykkelparkering for ansatte og besøkende.

Trondheim kommune

Sykkelparkeringen vil i tillegg brukes av byggets beboere. Det er ikke vist parkeringsplan som viser sykkel- og bilparkering for gården som helhet. Det er heller ikke vist hvor mange plasser som er tilgjengelig for hente- og bringetjeneste til barnehagen. Barnehagen ligger imidlertid sentralt plassert nær viktig kollektiv transportåre, Innherredsveien. Det ligger slik til rette for utstrakt bruk av kollektivtransport både for ansatte og besøkende.

Støy og luftforurensning

Med bakgrunn i foretatte støymålinger må det etableres støyskjerming som skjermer for støy fra Innherredsveien. Denne skal bidra til å skjerme den mest støyutsatte delen av utearealet.

Konklusjon

Rådmannen legger til grunn for vurderingen at barnehagen skal være midlertidig. Rådmannen finner at størrelsen og kvaliteten på uteområdene ikke anses optimale for permanent bruk til barnehage. Det tillegges vekt at det omsøkte lokalet med enkelhet kan la seg bruksendre til barnehage for å oppnå tilfredsstillende kvaliteter. Det vektlegges også at området tilføres kvaliteter ved opparbeiding av flere lekearealer som vil komme allmenheten til gode.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger anbefaler rådmannen at det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen mht. formål for etablering av barnehage med varighet i inntil 3 år. Rådmannen anbefaler at etablering av midlertidig barnehage godkjennes under forutsetning av at vilkår i miljøenhetens plangodkjenning oppfylles. Rådmannen forutsetter også at det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet og at eventuelle vilkår derfra oppfylles.

Rådmannen i Trondheim, 21.02.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Utdrag fra mottatt søknad
Saksvedlegg 2: Uttalelse fra miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Planløsning

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonkart

Orienteringsvedlegg 3: Utomhusplan