

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV BRATSBERG, NY BARNEHAGE PÅ DEL AV

GNR/BNR 121/1 OG 121/2

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/47222-37

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med planbestemmelser for barnehage i Bratsberg.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert 04.01.10, sist endret 18.10.10 og i bestemmelser sist endret 18.10.10.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

SAKSFREMSTILLING

Sammendrag

Med den hensikt å få etablert en ny barnehage i Bratsbergområdet er det satt i gang regulering av et nytt område vest for Ny-jordvegen på strekningen mellom skole og kirke. Den nye barnehagen skal erstatte dagens midlertidige barnehage som har lokaler i gamle Bruråk skole. Bratsberg barnehage skal være en lokal barnehage, som skal betjene nærmiljøet på Bratsberg og andre i omegn. Det er ikke noe ønske om at den skal fylles opp med barn fra byen.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært den store høydeforskjellen på barnehagetomta, og dermed å få til gode uterom og parkeringsarealer som er flate nok.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Bakgrunnen for planforslaget er et ønske om å etablere en barnehage innenfor nærområdet på Bratsberg. Tilbudet må sikre god barnehagekapasitet i Bratsbergområdet ut fra at området vil ha et jevnt tilskudd av familieboliger i årene som kommer.

Like øst for planområdet, innenfor tettbebyggelsen på Bratsberg, var det tidligere en barnehage. Driften her er nå flyttet til midlertidige lokaler på Bruråk, da den private grunneieren ikke lengre ønsket barnehage på sin eiendom. Denne barnehagen var mindre enn det som planlegges i dag, Den midlertidige barnehagen på Bruråk ligger i lokalene til gamle Bruråk skole, omtrent én kilometer øst for tettstedet Bratsberg. Barnehagen har derfor en lite hensiktsmessig plassering.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim kommune. Planområdet omfatter del av eiendommen gnr. 121, bnr. 1 og eiendommen gnr. 121, bnr. 2, hvor Trondheim kommune er grunneier.

Alternativer som er vurdert

Kommunen har vurdert en rekke alternativer for lokalisering av en barnehage i Bratsbergområdet. Ut ifra en helhetlig vurdering ble arealet langs Ny jord-vegen ansett som minst konfliktfylt og godt nok egnet. Andre alternativer har ulemper som at de kommer i konflikt med friluftsliv, ligger på privat grunn og/eller innenfor markagrensa.

Det valgte arealet har én ulempe ved at tomta er bratt. Erfaringer viser imidlertid at en med riktig bygningstype og gjennomtenkt terrengbehandling kan få lekeområder med god kvalitet. Vedlagte illustrasjonsskisser viser at det er tilfelle i dette området.

Overordnet plan

Området er lagt ut som areal for ny tettbebyggelse boligformål i arealdelen. Det er uregulert. Ettersom barnehagen også vil betjene framtidig boligområde, foruten det øvrige grendesamfunnet i Bratsberg, er det vurdert at barnehage er i tråd med arealdelens formål.

Ny jord-vegen er regulert i plan vedtatt 24.06.99. Skolen og øvre del av Ny jord-vegen er regulert i plan vedtatt 30.10.97.

Trondheim kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Følgende forhold er vurdert som relevante og inngår som en del av planbeskrivelsen:

- Grunnforhold (Notat fra Stabsenhet for byutvikling datert, 12.01.2010)
- Støyforhold
- Flomforhold

Gjennom TEK stilles det krav til radonsperre mot grunnen. Videre er det i bestemmelsene satt krav om at undersøkelser av forurenset grunn skal skje i forbindelse med byggesaken.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning av området

Planområdet ligger i tilknytning til tettbebyggelsen i Bratsberg, mot nordvest. Her er det blanding av boliger og gårdsbebyggelse. Like øst for planområdet er det skole og idrettsanlegg.

Tomta på gnr.121, bnr. 1 og 2 er avgrenset av Ny jord-vegen i øst og de to private tomtene gnr. 121, bnr. 20 i nord og gnr. 121, bnr. 38 i sør. I øst fortsetter den kommunale eiendommen gnr. 121, bnr. 1.

Grunnforhold

Trondheim kommune har gjennomført grunnundersøkelser i sju punkter langs planområdet i Ny jord-vegen. Grunnen i planområdet består av fjellgrunn med liten løsmasseoverdekning. Resultatene av grunnundersøkelsene samsvarer godt med opplysninger i kvartærgeologisk kart og NVEs kart over kvikkleireforekomster.

Øst i planområdet, vest for Ny jord-vegen, går en bekkegrøft. I store deler av året fører bekken svært lite vann, men vannmengden øker sterkt i vedvarende regn og snøsmelting. Dette medfører at noen avkjørsler noe lenger ned i Ny jord-vegen eroderer.

Det er meldt om høye nivåer av radon i bebyggelse i nabolaget. Det er ikke grunn til å forvente forurensninger i grunnen, men jordsmonnet skal undersøkes for eventuelle rester av kjemikalier fra landbruksdrift.

Naturverdier

Planområdet og resten av eiendommen 121/1 er i dag jordbruksområde med grasproduksjon. Vest for Ny jord-vegen går en åpen bekkegrøft, med noe kantvegetasjon i form av orekratt. Bekken har et lite nedslagsfelt og vesentlig avrenning er regnvann. Den er en typisk flombekk, og i perioder er den tørrlagt. Tidligere var det avrenning fra er jordbruksområde oppstrøms for barnehageområdet. Dette anlegget er nå også tilkoblet kommunalt avløpsnett. Bekken gir ikke et positivt bidrag til området eller økt landskapskvalitet slik tilstanden er i dag.

Lokalklima

Planområdet ligger utsatt til i forhold til framherskende vindretning og området forventes å være vindutsatt i perioder. Tomta er meget solrik og har tidlig vår.

Rekreasjonsverdi

Området benyttes i dag til landbruksvirksomhet, og brukes verken til lek eller rekreasjon, med unntak av at området kan ha verdi til skilek. Etter en eventuell utbygging vil store areal fortsatt ligge igjen og ha potensial for skilek. Arealet brukes ikke som atkomst til marka, ettersom tilgjengeligheten er vesentlig bedre lenger

Trondheim kommune

nord, forbi skolen.

Stedets karakter

Tomta ligger i et vanlig bygdemiljø, preget av jordbruksarealer og småhusbebyggelse. Planområdet har i dag ingen bebyggelse, men noe sparsom trevegetasjon helt i østre del. Tomta heller mot sørøst, med en høydeforskjell på 14 meter. Helningen er størst i nordvest, mens tomta flater ut mot sør-øst.

Trafikkforhold

Det er ikke gjennomført trafikktegninger på Ny jord-vegen. Det meste av trafikken er privatbiler og skolebuss til og fra skole og idrettsbane, beliggende rett nord for planområdet. Ny jord-vegen har fortau på østre side, opp til skole og idrettsbane. Veikrysset nedenfor planområdet er betjent med buss 54, med frekvens 15 avganger i døgnet. Kjøretid til byen er ½ time.

Annen infrastruktur

Det går offentlige ledninger for vann og spillvann langs Ny jord-vegen. Området har tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett for vann – herunder slukkevann - og avløp, og fallforholdene er bra. Det er ikke behov for ny trafo som følge av planlagt utbygging.

Innspill og merknader til planforslaget

Kunngjøring og varsling

Oppstart av planen ble kunngjort ved annonse på kommunens nettside og i Adresseavisen 19.11.09. 13 eiere som er naboer og gjenboere til planområdet, samt eiendommer som ligger til Ny jord-vegen ned til kryss Bratsbergvegen, ble varslet med brev av 16.11.09. Skolen, idrettslaget og eiere av midlertidig barnehage er også tilskrevet. Samråd ble avholdt 07.01.2010.

Innspill og merknader til planforslaget

Etter varsel om oppstart kom det inn tre merknader til planforslaget. I tillegg hadde Stabsenhet for byutvikling møte med eierne av de to naboeiendommene til den foreslåtte barnehagetomta. Med unntak av nærmeste nabos ønske om at det etableres en kombinert støy- og innsynskjerm i eiendomsgrensa mellom deres eiendom og eiendomsgrensa, så er merknadene tatt til følge. Rådmannen viser til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av kommentarene.

Første gangs behandling

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.08.10 – 09.09.10. Det kom inn fem merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 09.08.2010

Ut fra kulturminneregistret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Forøvrig har Sør-Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til planforslaget og har heller ingen vilkår for egendokjening.

Statens vegvesen, brev av 05.08.2010

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 19.08.2010

Trondheim kommune

NVE sier i sitt brev at de synes det er positivt at kommunen har et bevisst forhold til grunnforhold. De mener likevel det er uheldig at grunnundersøkelser skyves til byggesak. Dette begrenser mulighetene for høringspartene å få en totalvurdering av saken, komme med faglige innspill og eventuelle innsigelser til saken vil svekkes. Manglende avklaringer i plansaken kan også resultere i at tiltak lokaliseres på feil sted, til høyere kostnader mv. De ber derfor om at framtidige planer dokumenterer at tilfredsstillende sikkerhet foreligger når planen sendes på høring.

Tidligere grunnundersøkelser i nærområdet antyder at det ikke er kvikkleire i planområdet, men fast fjell med liten løsmasseoverdekning. NVE er enig i at det er satt bestemmelser i planen om at det skal gjennomføres grunnundersøkelser før byggestart, og ber om å få tilsendt denne dokumentasjonen når den foreligger.

Rådmannens kommentar: Det er tatt inn en bestemmelse om at NVE skal ha tilsendt grunnundersøkelser før byggestart. Disse skal gjennomføres i selve planområdet og dokumentere at det har tilfredsstillende sikkerhet mot alle typer skred.

Nabo Simone og Karstein Singstad, e-post av 08.09.2010

Singstad tar opp fem ulike punkter i sin merknad:

Skjerming mot støy og innsyn: De opprettholder ønsket om skjerm som ble tatt opp på møte 27.01.2010.

Dette på grunn av den relativt korte avstanden mellom deres uteareal og barnehagens lekeområde mot nord. De har i all hovedsak anlagt sitt hageareal mot sør, for å skjermes for støy fra skole og idrettsanlegg.

Høydefastsetting: De stiller spørsmål til hvilken kotehøyde mønet på barnehagen blir på. De etterspør også at de som planlegger barnehagen gjør rede for kotehøyden på golv i 1. etasje på deres bolig, slik at uoverensstemmelser unngås. De har mottatt snitt som de mener inneholder feil på dette punktet, og ber om konkrete verdier på dette.

Jordbruksrenering: Singstad ber om at det etableres en overvannsledning som ender i kum i tomtegrensen c. 15 meter fra barnehagens grense i vest, slik at de har en mulighet til å ivareta drengsystemet fra jordbruksdrenering.

Nettverkstråling: En av beboerne blir syk av høyfrekvent stråling (fra trådløse nettverk, trådløse hustelefoner og mobiltelefoner). Med barnehagen så nært opp til deres uteområde mot sør, vil dette bli ubrukelig for dem dersom det benyttes trådløst nettverk for telefon og datamaskiner mv. Rekreasjonsområdet i sør er opparbeidet for å ha et sted på eiendommen hvor man kan unngå den verste støyen fra skolen og idrettsanlegget. Disse benyttes til kl. 23 på ukedagene, samt til idrettsarrangementer i helgene.

Informasjon om brønnledning: Sannsynligvis ligger det vannledninger til brønnvann over barnehagetomta.

Disse er uavhengig av Singstads vannforsyning, men går sannsynligvis til en nabo i sør og til eiendommen Kvaal nedre.

Rådmannens kommentar:

Skjerming mot støy og innsyn – Det er tatt inn en bestemmelse om at det skal etableres skjermvegetasjon i grensen mot boligeiendommen før barnehagen får brukstillatelse.

Høydefastsetting – Maks mønehøyde for barnehagen blir liggende på kote 201, mens maksimal gesimshøyde er satt til kote 198. På snittet som viser ny og eksisterende bebyggelse tas også kotehøyden på golv i 1. etasje på Singstads bolig inn. Denne er målt til c +199.20.

Jordbruksdrenering – Det er tatt inn en bestemmelse om at utbyggingen skal ivareta en tilfredsstillende løsning av eksisterende jordbruksdrenering over eiendommen 121/20.

Trondheim kommune

Nettverkstråling – Dette er noe som verken plansaken eller byggesaken kan regulere, så det kan bare viderefremmes til driver av barnehagen at nabo ønsker at de ikke benytter seg av trådløse løsninger for data og telefoni.

Brønnledning - Informasjonen tas med i den videre planlegging av saken.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 03.09.2010

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har ingen merknader til planforslaget, og heller ingen vilkår for egengodkjenning.

Endringer etter første gangs behandling:

Plankart:

Byggegrenser er utvidet, slik at plassering av barnehagen på tomte blir mer fleksibel.

Bestemmelser:

Bestemmelse om radon er tatt ut av bestemmelsene, da krav om radonsperre er tatt inn i TEK nå.

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at:

- utbyggingen ivaretar tilfredsstillende løsning for eksisterende jordbruksdrenering over eiendommen 121/20
- skjermvegetasjon mot eiendommen 121/20 skal etableres før barnehagen får brukstillatelse
- området avklares og vurderes i forhold til sikkerhet mot skred, og at undersøkelsene skal oversendes NVE før det gis tillatelse til byggetiltak
- verdifull matjord ikke fylles eller bygges ned
- det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser av grunnen
- barnehagen får tilstrekkelig areal for levering og henting av barn
- %-BYA er endret på grunn av at areal for parkering nå er tatt med i beregningen.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet er på 6 908m², hvorav areal avsatt til barnehage er på 6 400 m². Forslaget legger til rette for bebyggelse på maks. BYA på 1100 m².

I tillegg til areal for barnehage og atkomst til denne settes det av plass for mulig atkomst til framtidige boligfelt vest for planområdet. Det er også tatt inn et mindre areal i sør som reguleres til boligformål. Dette blir tilleggsareal for eiendommen sør for planområdet.

Utbyggingen vil gi 14-18 arbeidsplasser.

Planlagte byggeområder

For å avklare eventuelle føringer for denne plansaken er det estimert antall boliger og atkomst til nytt boligfelt som er avsatt i kommuneplanens arealdel, like vest for barnehagetomta. Arealet avsatt til framtidige boliger anslås å romme om lag 110 boliger. Ulike atkomstmuligheter er vurdert, men atkomst sør for barnehage er vurdert å gi den beste løsningen.

Trafikk og parkering

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur.

Svært lite av tomteområdet er slakt nok for parkering. For å utnytte arealene best mulig, legges det til rette for at personalet kan parkere utenfor planområdet, ved Bratsberg skole. Trondheim Eiendom og Bratsberg

Trondheim kommune

IL har inngått en avtale som sikrer 14 parkeringsplasser for kommunen ved idrettsanlegget. Denne avtalen anses som god nok juridisk sikring av forholdet. Erfaringsmessig bor en del barnehageansatte lokalt, og disse vil ha muligheten til å gå eller sykle. Dette anses derfor som tilstrekkelig antall plasser for de ansatte.

Vanligvis tilrettelegges det ikke for parkering for ansatte ved barnehager. Barnehagen på Bratsberg er litt spesiell i denne sammenheng, ved at det er svært dårlig kollektivdekning til området, samt at forholdene for gående og syklende som kommer fra områder utenfor Bratsberg er dårlige. Det er ikke sykkelvei mot Trondheim sentrum og det er lang avstand til sentrum.

Barnehagen får kjøreatkomst fra Ny jord-vegen nederst i tomteområdet. I Bratsberg vil det sannsynligvis være få som leverer og henter barn i barnehagen på annen måte enn med bil. Det er derfor satt av plass for ti biler inne på barnehagens område. I tillegg kan opp til to biler parkere på ny felles samlevei, fram til boligområdet vest for planområdet blir utbygd. Siden barnehagetomta er stor, har det i planen vært et poeng å sikre at det blir avsatt tilstrekkelig areal til parkering for til henting og bringing av barn. Dette er en uvanlig problemstilling, men det er knyttet en bestemmelse til planen som sikrer én parkeringsplass per 60 m² BRA.

Varelevering er løst nord for innkjøring til barnehagen. Her der det satt av plass til en stopplomme ved Ny jord-vegen, og herifra blir det gangatkomst med lite stigning fram til selve barnehagebygget. Her settes det også av plass for HC-parkering, samt sykkelparkering. For ansatte som parkerer ved skolen, blir dette også gangatkomst mellom parkering og barnehagen.

Reguleringsforslaget har rekkefølgebestemmelse som forutsetter oppmerking av to gangfelt over Ny jord-vegen, slik at begge atkomster er sikret passasje over til fortauet på Ny jord-vegens østside.

Bebyggelsens plassering og utforming

Området er relativt bratt, og barnehagen foreslås lagt i tomtas øvre del. På denne måten kan det flateste området mellom bygningen og parkeringsplassen utnyttes som lekeareal. Det er lagt opp til en bygning med sokkelløsning, slik at barnehagen blir over to plan og med heis.

På bygningens overside flater terrenget noe ut. Ved sterk vind vil denne delen av lekearealet ligge i le. Terrenget krever terrasseringer for å bli anvendelig. Lekeutstyr og boder kan integreres i terrengbearbeidingen. Utforming av lekearealet faller utenfor reguleringssaken, men det har vært nødvendig å dokumentere at de konsekvenser terrenget har for stigning på gangveier og for løsning av lekeplassen er håndterbare og innenfor antatt rimelige kostnader.

Det er ikke nødvendigvis vanskelig å bygge barnehagen på et annet sted på tomta. Byggegrensene settes derfor ikke stramt, slik at hvis det finnes en god løsning med andre utforminger og plassering på tomta gir planen rom for en annen løsning.

Planlagt gjennomføring

Barnehagen planlegges utbygd så raskt som mulig. Jordbruksarealet er i drift og med unntak av barnehagetomta vil det fortsette å være i drift inntil boligbygging blir gjennomført. Området må tilpasses slik at jordbruksarealene fortsatt blir tilgjengelig for landbruksmaskiner.

Miljøoppfølging

Det må gjøres måling av radonstråling i planområdet, fortrinnsvis sentralt i lekearealet. Det må også tas

Trondheim kommune

prøver av matjordlaget med sikte på å avdekke evt. forurensninger i grunnen.

Barnehagen kan bli vindutsatt. Dette bør tas hensyn til ved at det legges særlig stor vekt på å dokumentere tetthet i bygningens hovedvegg mot sør. Det bør også vurderes om lekearealene bør skjermes for vind.

Bekken gjennom planområdet er forurenset og eroderer ved stor vannføring. Det er funnet riktigst å la bekkegrøfta med vegetasjon ha samme reguleringsformål som barnehagen, idet hele arealet fram til plangrense Ny jord-vegen avstår til framtidig barnehagedriver. I planarbeidet er det forutsatt at gjerde mellom veien og barnehagen plasseres slik at bekken kommer utenfor barnehagens uteområde.

Vegetasjonen langs bekken er ikke vurdert som verdifull og kan erstattes hvis det skal gjøres tiltak i og rundt bekken. Det har i plansaken vært vurdert å legge hele eller deler av bekken i rør. Ettersom den er både bekk og veigrøft ville overvann fra planområdet flomme over Ny jord-vegen dersom bekken ble lukket. Behovet for veigrøft tilsier dermed at den beholdes åpen.

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter

Stedet vurderes ikke å endre karakter som følge av barnehagen. Barnehagen vil, på grunn av terrengforhold, sannsynligvis bli liggende med en skrå vinkel i forhold til Ny jord-vegen. Dette vurderes ikke som noen ulempe i forhold til stedets karakter eller struktur, men bygningstypen er ikke bestemt. Barnehagen vil gi mer sammenheng i bebyggelsen langs veien og tilføre mer liv. Bygdesenteret blir mer kompakt.

I sin behandling av kommuneplanens arealdel ga bystyret følgende føringer for utvikling av grendesentrene:

”Dette betyr at vi må ivareta levende utkanter og sørge for at infrastrukturen holdes ved like.”

I praksis er det hensynet til jevnt belegg ved skolene som dimensjonerer ”behovet” for nybygging i området. Barnehagen som nå planlegges skal være en lokal barnehage, og det er ikke noe ønske om at den skal fylles opp med barn fra byen.

Fjernvirkning, sol og skygge

Bygningen med én etasje og sokkel legger seg inn i terrenget i byggesonen langs Ny jord-vegen sammen med øvrig småhusbebyggelse.

Det er ikke vurdert som nødvendig å dokumentere solforholdene i området, da tomte er helt fritt eksponert mot øst, sør og vest. Ettersom bygningen ligger øverst vil nesten hele lekearealet til enhver tid være uten skygger fra annet enn boder som settes opp og trær som plantes i ettertid.

Energibruk og transportproduksjon

Bratsberg hadde 506 bosatte i 2006 og i 2002 hadde bygda 41 ansatte. Barnehagen vil teoretisk gi en økning i trafikken ovenfor krysset på rundt 250 ÅDT. Litt av denne trafikken er der også i dag, på grunn av kjøring av elever til skolen. Etablering av barnehagen antas ikke å gi vesentlig trafikkøkning i området.

Det er et mål at barnehagen kun dekker det lokale behovet og ikke skaper ny trafikk fra andre bydeler.

Rasfare, flomfare og forurensning i grunnen

Det er ikke vurdert å være ras- eller flomfare i området. Undersøkelse fra geoteknisk faggruppe i

Trondheim kommune

kommunen konkluderer med at det før bygging må gjøres grunnundersøkelser for å bestemme fjellforløp og kontrollere at det ikke er fyllmasser over opprinnelig terreng. Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at dette gjennomføres.

Det skal gjennomføres målinger av radon og undersøkelser av forurensing i grunnen. Bestemmelsene og teknisk forskrift sikrer at det skal iverksettes tiltak mot dette, dersom målinger viser uakseptable nivå av radonstråling eller forurensninger i grunnen.

Støy

Det er ikke foretatt trafikktegninger i Ny jord-vegen, men trafikken oppleves som svært beskjeden og er ingen støykilde av betydning.

Beredskap og sikkerhet

Lekeplassen må terrasseres for å gi god tilgjengelighet og bli brukbar til lek. Det må derfor arbeides både med overvannshåndtering og utforming av terrengsprang, rekkverk og lekeutstyr med sikte på nøktern sikkerhet og brukbarhet også under vanskelige klimaforhold. Mindre overdekninger og leskjermer i lekearealet kan øke brukbarheten vinterstid og samtidig lede leken til trygge partier. I skråninga vest for det opparbeidete arealet kan lages sik-sak trehjuls sykkelsti med 1:20 stigning.

For å sikre universell utforming av bygningen er det nødvendig med heis innvendig. For å få full tilgjengelighet fra utsiden og til begge plan i barnehagen, er det nødvendig med omfattende terrasseringer av terrenget og ramper. Hovedgangvei fra parkering til bygning er planlagt med en stigning på 1:12, og med reposer underveis.

Barns oppvekstvilkår

Barnehagen antas å styrke kvaliteten på barns oppvekstmiljø i Bratsberg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Salg av tomten vil gi inntekter til kommunen.

Det er ikke behov for tilleggskapasitet på veianlegg, ledningsnett eller strømtilførsel som følge av planen. Ledningskart for eksisterende anlegg, samt oversikt over de grunnundersøkelsene som er utført tidligere, følger som vedlegg.

RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON

Det er et klart behov for en ny permanent barnehage i Bratsberg, og den nye tomten anses som riktig for formålet med tanke på at barnehagen bør ligge innenfor tettstedet.

Illustrasjonsplanen viser at man får til gode lekeområder og flate nok parkeringsarealer ved å plassere barnehagen i nordvest. Det er likevel ikke gitt at dette er den eneste gunstige plasseringen på tomten, og byggegrensene er derfor romslige, for å unngå unødvendige begrensninger på utforming av barnehagetomten.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget kan vedtas.

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

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 26.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringskart

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Oversiktskart

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

Vedlegg 5: Snitt

Vedlegg 6: 3D-illustrasjoner