

Saksframlegg

KLÆBUVEGEN 113, GNR 62 BNR 7

REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/20016

Saksbehandler: Solrunn Paasche

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplanen Klæbuvegen 113, gnr/bnr 62/7 mfl, reguleringsplan for barnehage, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, sist endret 20.02.06, med reguleringsbestemmelser sist endret 07.03.06.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Trondheim kommune har som mål å oppnå full barnehagedekning innen utgangen av 2006. Denne reguleringen er igangsatt for å bidra til å oppfylle dette målet.

Utfordringene i planen er:

- å etablere barnehage i et etablert boligstrøk med en spesiell arkitektonisk utforming
- å benytte areal avsatt til overordnet grønnstruktur og som er egnet til barn og unges uformelle uteaktivitet til byggeområde barnehage,
- oppnå en tilfredsstillende adkomst og parkeringsløsning for barnehagen uten at det skal være til belastning for områdets beboere.

Rådmannen mener planforslaget løser disse utfordringene på en tilfredsstillende måte.

Bakgrunn

Planforslaget ble mottatt 17.10.05 fra Rambøll Norge AS som forslagsstiller, på vegne av Trondheim byteknikk. Det innsendte planforslaget er vist i uttrykt vedlegg 1.

Planen omfatter eiendommene 62/7, 62/324 og del av 62/320. Trondheim kommune eier hele det aktuelle området, som til sammen er 2 567m². Planområdets beliggenhet er vist i oversiktskart, se orienteringsvedlegg 1.

Hensikten med planen er å regulere areal til barnehageformål.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort ved annonse i Adresseavisen 26.05.05, og varslet ved brev av 23.05.05.

Samråd og medvirkningsprosess

Samråd er avholdt. Som følge av samråd er Klæbuvegens tverrsnitt opprettholdt. Dette innebærer at hente-/ bringeparkering kun kan tillates på østsiden av vegen. Handicap-parkering er lagt inne på barnehagens område. Det er for øvrig lagt inn en adkomst, dvs. hjemmel for grind, mellom 62/320 og 62/324, til bruk for eiere og beboere på Lerchendals Minde. Samrådsprosessen er nærmere beskrevet i uttrykt orienteringsvedlegg 3.

Innspill til planen før første gangs behandling

P.A. Munchs gate 5 borettslag ønsket at gjerde kunne plasseres i forhold til eksisterende hekk. Reguleringsplanen fastsetter ikke plassering av gjerdet. Eier står fritt til å plassere gjerdet.

Eier av Klæbuvegen 111 ønsker grind i gjerdet mot gnr/bnr 62/324. Det reguleres en gangatkomst for å imøtekomme dette.

Terje Herrem protesterte mot reguleringen i brev av 26.05.05, orienteringsvedlegg 3. Han ønsket at planen skulle stoppes fordi planområdet er del av et område som var tenkt til NTH's utvidelse, orienteringsvedlegg. Ved en inkurie ble ikke dette innspillet vurdert før plansaken ble lagt ut til offentlig ettersyn. Etter rådmannens vurdering er dette området avklart gjennom kommunedelplan for Elgesæter og kommuneplanens arealdel. I forbindelse med den aktuelle samlokaliseringen av NTNU er ikke arealbruken i dette området tatt opp til ny vurdering. Rådmannen finner det derfor ikke aktuelt å stoppe planforslaget.

Trondheim kommune

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 3287/05 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden var fra 22.12.05 til 03.02.06. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg 2. Ved en beklagelig feil ble ikke høringsforslaget sendt til eiere av naboeiendommen 62/320 før den 28.02.06. Så fort vi får merknader vil disse bli vurdert og ettersendt for politisk behandling.

Høringsuttalelser og merknader

Sør Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling, 10.01.2006, utrykt vedlegg 4

- Automatisk fredede kulturminner er ikke registrert, men generell aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven gjelder.
- Alternativ til reguleringsformål Allmenntilgjengelig formål (barnehage) kan være Byggeområde barnehage.
- Ingen vilkår for egenerkjennelse.

Kommentar: Merknaden har ført til drøfting av planens formål. Fordi tomte eies av kommunen og etter planen skal bygges og driftes av kommunen, er det mest relevant å regulere til Offentlig bebyggelse (barnehage). Følgende bestemmelse er tatt med: Formålet skal ikke være til hinder for privat drift av barnehagen.

Jernbaneverket, 09.01.06, utrykt vedlegg 5

- Jernbaneverket er opptatt av barnas sikkerhet fordi barnehagen ligger nær Stavne Leangen-banen. De ønsker tilsendt utomhusplan som viser inngjerding av barnehagen.
- Ingen vilkår for egenerkjennelse.

Vegvesenet, 05.01.06, utrykt vedlegg 6 og Fylkesmannen i Sør Trøndelag, 03.02.06, utrykt ved. 7

- Ingen merknader.

Ekstra høring

For å gi rom for et mest mulig hensiktsmessig barnehagebygg, er planforslaget som var ut til ordinær høring blitt endret. Rådmannen fant det derfor riktig å orientere de nærmeste naboene og gi mulighet til å komme med eventuelle merknader. Så fort vi får merknader vil disse bli vurdert og ettersendt for politisk behandling.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus og andre retningslinjer

Gjeldende overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er søndre del av planområdet vist som byggeområde for eksisterende bybebyggelse, bortsett fra et smalt felt med framtidig grønnstruktur mot eiendommen i øst. I retningslinjene til arealdelen settes krav om at nye tiltak innenfor bybebyggelsen skal bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Den nordre delen av planområdet er på kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig grønnstruktur. I bakgrunns materialet for arealdelen, 'Temaplan for leke- og aktivitetsområder' datert mai 2000, var dette arealet foreslått som aktuelt leke- og aktivitetsområde som skal vurderes spesielt ved aktuelle tiltak.

Kommunedelplan Elgeseter

Området er i 'Kommunedelplan Elgeseter', vedtatt 1999, vist som boligområde.

Bestemmelser til planen åpner for at det innenfor hovedformålet kan innpasses annen virksomhet dersom det ikke forringer boligmiljøet og det åpne grønne preget, eksempelvis service- eller næringsvirksomhet. En av hovedmålsettingene i planen er å begrense biltrafikken gjennom en restriktiv parkeringspolitikk slik at

Trondheim kommune

den samlede parkeringsmengden i området ikke øker.

Til kommunedelplanen er det utarbeidet temakart for *byform, transport og grønnstruktur*. *Temakart byform* viser at planområdet ligger innenfor et antikvarisk bevaringsområde. Byantikvaren har utarbeidet en egen informasjonsbrosjyre om Lerkendalsområdet. Dette området med firemannsboliger er del av et særlig stedstypisk trekk i Trondheim. Bebyggelsen i Klæbuvegen 111, småbruket Lerchendals Minde (nabo i nord) er registrert separat som viktig kulturminne. *Temakart grønnstruktur* viser området som hageområde. Kommunedelplanens *temakart transport* viser Klæbuveien som hoved-sykkel- og gangtrase.

Tilstøtende planer og arealbruk

Planområdet omfattes av Byantikvarens retningslinjer for bygningsutforming for området. (Byantikvaren informerer: Firemannsboligen, eksempel Lerkendalsområdet, oktober 2002).

R 1138 m Reguleringsplan for Nye Lerkendal stadion og tilhørende områder:

Del av Klæbuvegen fra Hans Osnes veg, under Lade-Leangenbanen og til Strindvegen, regulert til gang- og sykkelveg med tanke på at Klæbuvegen skal stenges.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og størrelse

Tomteområdet ligger i indre by, 1km sør for sentrum, se oversiktskart i orienteringsvedlegg 1.

Planområdet avgrenses av Klæbuvegen, Hans Osnes veg, P.A. Munchs gate og naboeiendommene Klæbuvegen 111, P.A. Munchs gate 5 og Hans Osnes veg 4.

Tomta består av to eiendomsparceller som er forbundet med hverandre.



Vegetasjon, topografi og steds karakter

Tomta er relativt flat. Det er en lav jordvoll mot P.A. Munchs gate. Området har en høyvokst engvegetasjon med noen trær. Også nærliggende eiendommer har et frodig preg med mange trær i ytterkantene. Dette gjelder i særdeleshet Klæbuvegen 111. Flere bilder fra området kan sees i uttrykt orienteringsvedlegg 1.

Området preges av 2-/4-mannsboliger, se orienteringsvedlegg 4. Unntaket er naboeiendommen Klæbuvegen 111, det nedlagte småbruket Lerchendals Minde. Dette består av et lavt våningshus i sveitserstil med en eldre låve, som er kategorisert i klasse B, høy antikvarisk verdi.

Det bevaringsklassifiserte gårdstunet og tilliggende strøk med firemannsboliger representerer en verneverdi og vil være et karakterskapende innslag i miljøet rundt planlagt barnehage. Trær, bebyggelse og

Trondheim kommune

jernbanevoll avgrensner planområdet visuelt fra E6, og gir tomta en klar avgrensing og dermed også et preg av å være beskyttet.

Grønnstruktur i nærområdet

Det er mange grønt-, park- og friområder i gangavstand fra planområdet. Leke- og aktivitetsområder i nærheten av barnehagen er vist på oversiktskartet og ortofoto, orienteringsvedlegg 1 og 2. Spesielt godt egnet som turmål for barnehagen er:

- Høgskoleparken (skråningen opp mot Gløshaugen)
- Finalebanen med lekeplass (i Udbyes gate og Harald Hårfagres gate ved sykehuset)
- Friområdene sør for Lerkendal stadion
- Regnbueparken (på vestsiden av Stavnebrua).

Områdene opp mot Gløshaugen nås gjennom tilliggende boliggger. For å nå områdene mot nord og vest må man krysse Elgeseter gate/Holtermanns veg i lysregulert fotgjengerovergang eller over fotgjengerbrua langs jernbanen. Både i retning mot Øya-området og Stavne er det gang- og sykkelveg. For å komme til Lerkendal stadion må Strindvegen krysses via lysregulert gangfelt.

Sol og klima

Solforhold er gode på den sørlige del av tomta, mens den nordlige delen vil få noe skygge av eksisterende vegetasjon og bebyggelse i sør. De lokalklimatiske forholdene vurderes i utgangspunktet som gode. Eksisterende vegetasjon og bebyggelse har en dempende effekt på vind.

Barn og unge

Det aktuelle området har ikke vært inngjerdet, og det antas derfor at området tidvis har blitt anvendt til uformell lek av barn og unge i nærmiljøet. Dagens situasjon viser ikke spor etter lek. Dette kan muligens henge sammen med at det er lavt barnetall i området akkurat nå. Området er utvilsomt egnet for lek og aktivitet og som møtested for beboere i nærområdet.

Grunnforhold

Grunnen i planområdet inneholder et "bløtt" lag som det må tas spesielle hensyn til ved bygging.

Det ligger kommunale ledninger over tomten som må flyttes for å oppnå best mulig plassering av barnehagebygningen.

Trafikksikkerhet, miljøforhold

Klæbuvegen har i dag 3- 3500 kjøretøy/døgn. På virkedager er det ca 5000 kjt. Bystyret vedtok i januar stenging av Klæbuvegen ved Stavne-Leangenbanen og at farten skal reguleres til 30 km/timen. Når dette vedtaket blir gjennomført vil Klæbuvegen fungere som en lokal samlegate, koblet til Holtermanns veg via Gløshaugvegen i nord. For nærmere opplysninger henvises til arkivsak 04/01444.

Med utgangspunkt i at strøket omfatter ca. 60 4-mannsboliger antas det at lokal trafikkproduksjon ligger rundt 1450 kjt/døgn. Barnehagetrafikken er anslått til ca 170 turer per dag, avhengig av alderssammensetningen i barnehagen og hvor stor andel av barna som skal bringes og hentes med bil.

De utførte støyberegninger viser at støysituasjonen i området er uproblematisk i forhold til gjeldende normer, hva angår så vel jernbane- som vegtrafikkstøy.

Elgesetergate og Holtermanns veg skaper tidvis sterk luftforurensning vinters tid. Den planlagte barnehagen beskyttes delvis mot denne av bebyggelsen langs gata. Det store innslaget av løvtrær vil redusere

Trondheim kommune

luftforurensningen fra vår til høst. Ugunstig vindretning vil likevel kunne drive noe støv og avgass i retning av barnehagen.

Trondheim kommune

Infrastruktur

Offentlige og private tjenestetilbud

Området har gangavstand til dagligvarebutikker, ellers er Midtbyen nærmeste sentrum. Det er sju barnehager på Øya. I tillegg finnes Skuta, Tempe, Regnbuen og Prestegårdsjordet barnehage i rimelig nærhet, se orienteringsvedlegg 1.

Barnehagedekningen lokalt anslås som god. Tomtas plassering like ved en av byens hovedinnfartsåre og med god nærhet til mange arbeidsplasser (NTNU), gjør det allikevel aktuelt å legge ytterligere en barnehage i dette området.

Kollektivtilbud

Det er 100 til 230 meter gangavstand til buss-stopp i Elgeseter gate og Strindvegen. I alt 13 ruter er tilgjengelige innen denne avstanden. Den nærmeste holdeplassen i Strindvegen trafikkeres av rute 8, 20/60 og 36/66. Det er 330 m til Trønderbanens holdeplass ved Lerchendal gård.

Energiforsyning

Området har fjernvarme.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet er totalt på ca 2,6 daa og reguleres til offentlig bebyggelse, barnehage. Området er tenkt utnyttet som vist i illustrasjonsplanen, se orienteringsvedlegg 5.

Planforslaget medfører sammenføring av 62/7, 62/324 og en mindre del av 62/320 til en tomt. Arealet inkluderer vendehammer og 1 handicap-parkering.

I følge Funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager, september 2005, vil planlagt barnehage gi plass for ca. 72 store barn. Ved småbarnsplasser vil antall barn reduseres. Antall ansatte vil kunne variere fra 10-15 etter hvor mange små eller store barn det til enhver tid er i barnehagen.

Bebyggelse

For å oppnå størst mulig uteareal er det konkludert med at et smalt bygg i to etasjer gir best løsning.

Bygget ønskes plassert som vist på illustrasjonsplanen, med lengderetning øst vest lagt opp mot Klæbuvegen 11. Ved utforming av bygg og uteområder er det lagt vekt på å oppnå gode klimatiske forhold og byantikvarens anbefaling om å etablere et vinkelbygg i tomtas sørvestre hjørne er derfor ikke fulgt. Foreslått plassering gir også en stille side opp mot Klæbuvegen 111, som vil bli skjermet fra barnelek på søndre del av tomten.

Største høyde gesims: C+33.0. Største høyde møne: C+35,5. Høyden på barnehagebygget er vist i forhold til eksisterende nabohus i orienteringsvedlegg 6.

Tillatt bebygd areal, BYA, er 16 %. Utendørs boder er foreslått brukt til å avgrense inngangspartier og oppholdsplasser.

Etter råd fra byantikvaren stilles det i bestemmelsene krav om at fasadene skal tilpasses naboskapets arkitektoniske preg, med fokus på vegger/hjørner, detaljering, materialbruk og farger. I tillegg kreves det at bygningen skal ha saltak med fall. min. 30 grader, med skifertekking.

Trondheim kommune

Grønnstruktur

For å oppfylle intensjonen i kommuneplanens arealdel er reguleringsformålet endret til offentlig byggeområde, barnehage. Dette forutsetter at Trondheim kommune gjør avtale for å sikre allmennhetens bruk av barnehagens utearealer, hvis barnehagen skal leies ut for privat drift. Under forutsetning av dette vil planen sikre et bedre lekeplasstilbud med trafiksikker atkomst, for det nærliggende boligområdet. På plankartet er mulige gangatkomster til barnehagen angitt. Disse kan utenom åpningstidene brukes ved ferdsel mellom Hans Osnes veg og P.A. Munchs veg. Rådmannen anser dette som tilstrekkelig kompensasjon for at areal egnet, og sannsynligvis tidvis brukt til lek, avsettes til barnehageformål.

Energiforsyning

Området har fjernvarme og barnehagen foreslås derfor oppført med vannbåren varme.

Trafikk, adkomst og parkeringsløsning

Kjøreadkomst til barnehagen er lagt til Hans Osnes veg. Gangadkomst for ansatte og i forbindelse med henting og bringing av barn kan skje fra Klæbuvegen, Hans Osnes veg eller P.A. Munchs gate. Forslag til bygningsplassering vil gjøre Klæbuvegen og Hans Osnes veg til logiske adkomstområder. Det forventes derfor at barnehageetableringen vil gi svært lite biltrafikk i P.A. Munchs gate, noe som også vil sikres gjennom parkering som beskrevet under.

Parkering ved bringing/henting forutsettes å skje ved kantsteinsparkering i Klæbuvegen eller Hans Osnes veg på samme side av vegen som barnehagen. Det forutsettes mulighet for 10 parkeringsplasser jf vedlagt parkeringsskisse, orienteringsvedlegg 7. Det vil være nødvendig å reservere disse plassene for barnehagens behov i tilknytning til bringe- og hentesituasjonen. For å unngå unødig kjøring i boligstrøket er det planlagt en vendehammer i barnehagetomtens sørøstre hjørne med innkjøring fra Hans Osnes veg. I tilknytning til denne er det avsatt en HC-parkeringsplass.

Foreslått barnehageetablering vil medføre en trafikkøkning som er konsentrert i tid i forbindelse med åpnings- og stengt tid. Vedtaket om stenging av Klæbuvegen ved Lade-Leangenbanen vil medføre en sterk reduksjon av dagens trafikk. Til tross for barnehagetrafikken vil trafikkbetinget miljøbelastning for tilliggende boligområde reduseres betraktelig ved stenging.

Det forutsettes at ansatte i barnehagen i liten grad vil kjøre selv, fordi kollektivdekningen i området er særlig god. Det legges til rette for sykkelparkering, men ikke bilparkering for ansatte på barnehagetomta med unntak av 1 stk HC-parkering. Dette er i tråd med kommunedelplanens mål.

Klæbuvegen er en viktig sykkeltrasé og svinging og rygging i gatekrysset vil innebære konfliktrisiko med sykkeltrafikken. Snuing skal derfor skje på barnehagens vendehammer nevnt ovenfor.

Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak

Planlagt gjennomføring

Bygging av barnehage vil skje så fort nødvendig planavklaring og andre tillatelser er oppnådd. Det skal være mulig å ferdigstille barnehagen til utgangen av 2006, hvis det ikke oppstår noen uforutsette komplikasjoner.

Konsekvenser for natur og miljø

Trondheim kommune

Barnehagen er anslått å medføre en trafikkøkning på 7 % i forhold til dagens trafikk i Klæbuvegen. Dette utløser ikke krav til støyskjerming av barnehagen. Trafikkøkningen er vurdert som akseptabel for eksisterende vegnett.

Dagens landskap vil endres fra åpent til noe bebygd. Samtidig vil det bli gjort terrengendringer innenfor barnehagens uteområde fra en relativt flat til en mer kupert topografi. Dette for å tilfredsstille kravene om et variert uteareal som er positivt for barns motoriske utvikling.

To eksisterende trær på tomta ønskes bevart da de regnes som et godt utgangspunkt for å bygge et funksjonelt vegetasjonsmiljø på barnehagens uteareal. Det biologiske miljøet vil reduseres fordi deler av markdekket vil endres fra engvegetasjon til harde overflater.

I forhold til Klæbuvegen 111, Lerchendals Minde, vil byggingen av en barnehage redusere størrelsen på det åpne landskapsrommet rundt kulturminnet. Barnehagen vil også utgjøre en støykilde, men barnehagebygget vil fungere som en støyskjerm mot Klæbuvegen 111 i forhold til atkomst og lekearealet sør for barnehagen.

Samfunnsmessige konsekvenser

Ved anlegg av en lekeplass for barnehagen som er åpen for allmennheten utenom åpningstidene, øker mulighetene for felles lek og utendørs felles opphold i bydelen. Etter rådmannens vurdering er dette en bedring av tilbudet for lek og møteplass i nærmiljøet. Erstatningskravet ved rikspolitiske retningslinjer for barn og unge anses dermed som ivaretatt. Intensjonene i kommuneplanens arealdel er også oppfylt.

Bydelen får ved gjennomføring av reguleringsplanforslaget et nytt barnehagetilbud. Dette kan kanskje gjøre området mer attraktivt for barnefamilier.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fjernvarme må føres fram til tomta. For øvrig er all infrastruktur på plass, men det kommunale ledningsnett må flyttes internt på tomta. Ved en eventuell framtidig ombygging og stenging av Klæbuvegen, må det tas hensyn til barnehagens behov for adkomst og parkering.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planframstilling.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Klæbuvegen 113, gnr 62 bnr 7 mfl. vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, sist endret 20.02.06, og i reguleringsbestemmelser sist endret 07.03.06 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 14.03.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2: Ortofoto

Orienteringsvedlegg 3: Brev fra Terje Herrem

Orienteringsvedlegg 4: Skråfoto

Orienteringsvedlegg 5: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 6: Forslag til hente- og bringeparkering

Orienteringsvedlegg 7: Oppriss mot gater med foreslåtte høyder

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Innsendt planforslag

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Kopi av saksmateriale sak DF/FBR 3287/05

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Innspill til planen før høring

Utrykt orienteringsvedlegg 4: Sør Trøndelag fylkeskommune

Utrykt orienteringsvedlegg 5: Jernbaneverket

Utrykt orienteringsvedlegg 6: Vegvesenet

Utrykt orienteringsvedlegg 7: Fylkesmannen i Sør Trøndelag