

## Saksframlegg

---

ETABLERING AV NY KOMMUNAL BARNEHAGE PÅ NEDRE ELVEHAVN

Arkivsaksnr.: 05/05799

---

### Forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar etablering av Nedre Elvehavn barnehage. Trondheim kommune skal kjøpe barnehagelokalene på 479 m<sup>2</sup> brutto av Nedre Elvehavn as, som står for utbyggingen av området. Kommunes ramme for investeringer settes til 10,5 mill kroner. Dette inkluderer kjøp av tomt og lokaler, opparbeiding av utearealer og tilliggende park samt prosjektkostnader. I tillegg kommer 0,8 mill kroner til utstyr og inventar.
2. Trondheim kommune har som mål å bidra til økt andel barnefamilier i de nye sentrumsnære utbyggingsområdene, og den nye barnehagen er et tiltak i denne satsingen. Bystyret vedtar derfor følgende spesielle tilleggspunkt til de kommunale opptakskriterier gjeldende for denne barnehagen:  
  
”I det første opptaket til Nedre Elvehavn barnehage skal inntil en tredjedel av plassene reserveres for barn av familier som kjøper bolig gjennom prosjektet ”Barn i Byen” på Nedre Elvehavn. Prioriteringen blant disse barna skal følge kommunale opptakskriterier, deretter skal ledige plasser fordeles etter dato for boligkjøp fram til opptaket gjennomføres.”

## Saksutredning:

### 1. INNLEDNING.

#### 1.1 Bakgrunn

Ny barnehage på Nedre Elvehavn inngår i Utbyggingsplanen for barnehager 2004-07, som ble vedtatt av bystyret den 27.11.2003. Rådmannen har tidligere gitt en orientering om tiltaket gjennom sak 172/04 "Oppfølging av vedtatt utbyggingsplan for barnehager 2004-07 – status og tiltak pr april 2004", behandlet av Formannskapet 11. mai 2004. Videre i saksframlegget omtales tiltaket som Nedre Elvehavn barnehage.

#### 1.2 Tiltak for flere barnefamilier i sentrumsområdene

Gjennom den politiske behandlingen av reguleringsplanen for "Elvehavn Brygge" ble det gitt klart uttrykk for at det er ønskelig med en større andel barnefamilier i området, og det ble tatt inn krav om barnehage. Det ble gjennomført et medvirkningsprosjekt med 9 barnefamilier som konkluderte med to viktige forutsetninger for å flytte inn i området; barnehage i nærmiljøet og overkommelig pris. Prosjektet ble gjennomført av Sintef i regi av Nedre Elvehavn as og Husbanken, og med deltakelse fra Trondheim kommune.

I utbyggingsplanen for barnehager ble det først forutsatt at barnehagen skal etableres og drives i privat regi. Det lyktes ikke Nedre Elvehavn as å etablere et grunnlag for privat drift, og firmaet rettet i februar 2004 en forespørsel til rådmannen om kommunal etablering og drift. Gjennom nevnte sak til formannskapet i mai 2004 mente rådmannen at det var både nødvendig og fornuftig at kommunen gikk inn i dette prosjektet.

Rådmannen innledet derfor et samarbeid med Nedre Elvehavn as med tanke på leie eller kjøp av lokaler til en 2-avdelings barnehage. En viktig forutsetning har vært at en viss andel av plassene settes av til barnefamilier som flytter inn i området. Dette innebærer et avvik fra de vedtatte opptakskriteriene ved oppstarten av barnehagen. Det forutsettes videre et evalueringsarbeid for å vinne erfaringer med drift av barnehage som er integrert i boligmassen i et tett og urbant byområde.

#### 1.3 Arbeid med forprosjekt

Siden våren 2004 har en gruppe arbeidet med forprosjekt, med plantegninger for nytt bygg og uteområdet. Prosjektgruppen har bestått av representant fra Nedre Elvehavn as, enhetsleder og konsulent ved Voldsminde og Møllenberg barnehage, prosjektleder fra Trondheim Eiendom, innleide arkitekter fra Svein Skibnes arkitektkontor og Agraff as samt planleggere fra rådmannens fagstab. Prosjektet bygger på kommunens prosjektmal og ytelsesbeskrivelse for barnehagebygninger, datert 03.01.01 med revisjonsmerknader av 06.12.02. Videre er det lagt til grunn erfaringer fra de sist bygde barnehagene.

## 2. PLANSITUASJON, BARNEHAGETILBUD OG OPPTAK

### 2.1 Lokalisering og plansituasjon

Nedre Elvehavn barnehage blir liggende i nytt boligområde mellom Rosenborgbassenget og Dyre Halses gate. Dette er det siste større utbyggingsprosjektet i dette området, og dermed siste mulighet til å integrere barnehage.

Reguleringsplan (r560ad) for Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge, ble vedtatt av bystyret i 21.11.2002. Barnehagen er regulert inn i første etasje i bygning M med inngang fra Adkomstgaten på nordsiden. I etasjene over ligger noen av familieeileigheter som inngår i prosjektet "Barn i Byen", mens resten ligger i naboblokken (bygning L). Barnehagens lokaler og uteområder henvender seg mot gangpromenaden langs Rosenborgbassenget i sør. Barnehagen får sitt eget uteområde i allmenningen på østsiden av blokken. Videre forutsettes det at barnehagen skal kunne bruke tilliggende offentlige parkområde, som er regulert spesielt for lek.

Adkomsten til området fra Innherredsvegen skjer via Bassengbakken og Trenerys gate. Det er regulert gang og sykkelveg langs gatenettet, og promenaden langs bryggekanalen i forkant av barnehagen er bilfri. Det er planfri kryssing under Dyre Halses gate til Strandvegparken, som blir nærmeste større park- og friområde.

### 2.2 Dagens barnehagetilbud i området

Det er relativt mange barnehager i de sentrale delene av Trondheim og totalt sett er det flere barnehageplasser enn antall barn bosatt i alderen 1-5 år. Årsaken er at det ligger mange bedriftsbarnehager inn mot sentrum. Også mange av de andre barnehagene benyttes av barn fra andre bydeler. Dette gjør at det fortsatt står mange på venteliste til barnehager i sentrumsområdene. Samtidig er det en del av lokaliseringsprinsippene at det skal være overdekning inn mot sentrum.

Nedre Elvehavn barnehage blir liggende i Bispehaugen skolekrets. Tabellen under viser barnehagedekningen for skolekretsene i sentrum ved utgangen av 2004. Plasser i bedriftsbarnehager er fordelt etter barnas bosted.

Skolekrets	Antall barn bosatt			Barn i barnehager pr 15.12.04			Barnehagedekning pr 15.12.04		
	1-2 år	3-5 år	1-5 år	1-2 år	3-5 år	1-5 år	1-2 år	3-5 år	1-5 år
Kalvskinnet skole	70	73	143	43	196	239	62 %	268 %	167 %
Singsaker skole	101	132	233	79	159	238	78 %	121 %	102 %
Bispehaugen skole	150	186	336	94	128	222	63 %	69 %	66 %
Sum delområde	321	391	712	216	483	700	67 %	124 %	98 %

Barnehagen blir liggende i de nye boligområdene på Nedre Elvehavn, men vil også være godt tilgjengelig for familier bosatt på Lademoen, Lilleby, Lade og Møllenberg. Ut over dette vil barnehagen kunne benyttes av personer som har arbeidsplass i området og i sentrum. I reguleringsplanen for Nedre Elvehavn er det forutsatt ca 3000 arbeidsplasser i området.

I dag er det vel 700 barn i alderen 1-5 år i skolekretsene nærmest sentrum. Befolkningsprognosene viser at barnetallet vil kunne øke til 850 barn i 2010. Nedre Elvehavn barnehage tilrettelegges for inntil 44 plasser. Sammen med nye prosjekter på Svartlamon, i Lillegårdsbakken og i Rosenborg Park, skal dette bidra til å

## **Trondheim kommune**

dekke den økte etterspørselen i og rundt sentrum.

## **Trondheim kommune**

### **2.3 Spesielle opptakskriterier i oppstarten**

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen, deltakelsen i medvirkningsprosjektet og samarbeidet med utbygger om prosjektet "Barn i Byen", har kommunen signalisert satsing for å legge til rette for flere barnefamilier på Nedre Elvehavn. Etableringen av barnehagen er et viktig virkemiddel for å få til dette. Rådmannen vil derfor foreslå at en andel av plassene i barnehagen reserveres for de første familiene som kjøper bolig i borettslaget "Barn i Byen". Rådmannen har tidligere orientert om dette forholdet gjennom sak til formannskapet, nevnt i innledningen.

Pr dato er 48 av de 53 leilighetene som inngår i borettslaget "Barn i Byen" solgt. Blant kjøperne er det så langt registrert ønske om plass i den nye barnehagen for 10 barn. Rådmannen vil foreta en nærmere kartlegging når utfallet av dette saksframlegget er klart.

Ut fra dette foreslår rådmannen at følgende spesielle tilleggspunkt til de kommunale opptakskriterier gjøres gjeldende for denne barnehagen:

"I det første opptaket til Nedre Elvehavn barnehage skal inntil en tredjedel av plassene reserveres for barn av familier som kjøper bolig gjennom prosjektet "Barn i Byen" på Nedre Elvehavn. Prioriteringen blant disse barna skal følge kommunale opptakskriterier, deretter skal ledige plasser fordeles etter dato for boligkjøp fram til opptaket gjennomføres."

## **3. PROSJEKTBESKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG**

### **3.1 Utearealer og tomt**

Utearealene for Nedre Elvehavn barnehage blir bestående av to deler. Allmenningen (ca 425 m<sup>2</sup>) rundt inngangspartiene til garderoben på østsiden av bygget blir gjerdet inn og spesielt opparbeidet for barnehagen. Sør for dette området opparbeides offentlig lekeparks (ca 700 m<sup>2</sup>). Parken blir også gjerdet inn og opparbeidet med lekeutstyr og grønne områder. Barnehagen får direkte port inn i parken, mens allmennheten for øvrig sikres tilgang gjennom egne porter. Det er en viktig forutsetning at selv om barnehagen benytter parken aktivt, så skal andre barn og voksne ha full rett til å benytte parken både i og utenfor barnehagens åpningstid. Dette skal sikres gjennom arbeid med rutiner og holdninger blant barnehagepersonalet.

Almenningen og parken blir på til sammen 1.125 m<sup>2</sup> stort. Dette til sammen er over normen for en 2-avdelings barnehage. Parkering og plasser for henting og bringing skjer på nordsiden av bygget, hvor det er blir direkte inngang i lokalene for ansatte og besøkende, mens barn og foresatte benytter port inn til uteområdet og garderobeinngangen som hovedadkomst.

### **3.2 Prosjektbeskrivelse**

Barnehagens innelokaler i første etasje i boligblokken tar utgangspunkt i en åpen løsning organisert med to baser for barna, med tilliggende rom og soner som kan benyttes til ulike aktiviteter. Videre er det kjøkken, stellerrom, kontor, grupperom og pauserom for personalet. Inn i allmenningen bygges en en-etasjes paviljong med grov- og fingardarobe og toaletter. Hensikten med denne uttrekte bygningsdelen og dens utforming i glass og runde former er å signalisere at "her er barnehagen". Også i resten av fasadene og innvendig er det mye vindusflater for å sikre gode lysforhold og åpne løsninger.

Personalgarderobe og lager for barnehagen etableres i kjelleren med innvendig forbindelse via trapp og heis. På østsiden av fasaden bygges et eget tårn som innvendig er et utkikkspunkt og utvendig er utebod.

## **Trondheim kommune**

Barnehagens brutto arealer er på 479 m<sup>2</sup>. Innvendige bruksareal er på 426 m<sup>2</sup>, hvorav barnas leke- og oppholdsareal utgjør 244 m<sup>2</sup>.

Barnehagen dimensjoneres for inntil 44 plasser, som er i overkant to vanlige avdelinger. Det eksakte antallet barn vil avhenge av fordelingen mellom store/små barn og hele/delte plasser. Barnehagen tilfredsstiller normen for innvendig netto leke- og oppholdsareal med 4 m<sup>2</sup> for barn over 3 år og 5,3 m<sup>2</sup> for barn under 3 år.

### **3.3 Kostnadsoverslag for investeringer**

Arbeidet med dette prosjektet har vært fundamentert på et ønske om å etablere en barnehage i urbane omgivelser, med spesielle utfordringer for uteområdene, men samtidig at kostnadene skal bli sammenlignbare med andre nybygde barnehager.

Kommunens investeringer vil bestå av kjøp av tomt og lokaler, opparbeiding av uteområder, inventar og utstyr, samt prosjektkostnader. Rådmannen innstiller på at opparbeiding av den offentlige parken dekkes over investeringsbudsjettet for barnehager, siden dette arealet er en nødvendig forutsetning for å få til tilstrekkelige uteområder for barnehagen.

Investeringene er samlet sett anslått til 10,5 mill kroner inklusive moms. I tillegg kommer 0,8 mill kroner til utstyr og inventar. Hvis vi trekker ut kostnadene for kjøp av tomt, så blir prisen for 479 m<sup>2</sup> bruttoareal på ca 21.000 kroner pr kvadratmeter. Dette er på samme nivå som andre kommunale barnehager som etableres nå, som Iladalen og Stabburet. Det statlige investeringstilskuddet vil dekke 1,5-2 mill kroner av investeringene.

### **3.4 Framdriftsplan**

Blokken med barnehagelokalene er under bygging og skal ferdigstilles i løpet av høsten 2005. Oppstart av barnehagen forutsettes å skje på nyåret i 2006. Dette avhenger imidlertid av at bygging av naboblokken følger planlagt framdrift, slik at barnehagens uteområder kan ferdigstilles. En forsinkelse av nabobygget vil i verste fall bety at åpningen av barnehagen blir utsatt til august 2006. Dette skal avklares i løpet av våren 2005.

### **3.5 Finansiering**

Det er i satt av 8 mill kroner til prosjektet i vedtatt økonomiplan. Tilleggsarbeider framkommet gjennom forprosjektet og at barnehagen skal dekke opparbeiding av park, gjør at det er nødvendig å øke rammen. Det foreslås videre at det settes av 600.000 kroner av kommunens eget budsjett til kunstnerisk utsmykking av barnehagens uteområde/parken. Dette er høyere enn i andre barnehager, og begrunnes av beliggenhet i et offentlig rom med stor allmenn ferdsel og bruk.

## **4. VURDERING OG KONKLUSJON**

Etablering av ny barnehage på Nedre Elvehavn inngår i utbyggingsplanen for barnehager i Trondheim og økonomiplanen for 2005-08. Rådmannen anbefaler at navnet blir Nedre Elvehavn barnehage. Skal de nye sentrumsnære boligområdene få en variert befolknings sammensetning, så må det legges til rette for det. For alle generasjoner gjelder dette forhold som variasjon i type leiligheter, attraktive uteområder, trygge trafikkforhold og tilgang på offentlige og private tjenester. For småbarnsfamilier vil tilgang til barnehage og lekeplasser i nærområdet utgjøre en viktig kvalitet og forutsetning. Dette har da også foreldre som har deltatt i et medvirkningsprosjekt gitt klart uttrykk for.

## Trondheim kommune

Den nye barnehagen er altså et virkemiddel for å øke antall barnefamilier i dette området. Rådmannen foreslår derfor at en andel av plassene, i det første opptaket, øremerkes for barn som flytter inn i borettslaget "Barn i Byen". Prosjektet har til sammen 53 familieleiligheter.

Etablering og drift av barnehage i et slikt urbant område er et spennende og utfordrende prosjekt, der barnehagen blir liggende i første etasje på en boligblokk, og hvor det er begrenset tilgang på uteområder. Det må derfor etableres en drift som tar hensyn til disse forholdene.

Den nye barnehagen gir en tilvekst på inntil 44 nye plasser for små og store barn. Sammen med andre prosjekter på Svartlamon, i Lillegårdsbakken og Rosenborg Park skal dette bidra til å dekke en forventet økt etterspørsel i sentrumsområdene.

Barnehagen skal drives av kommunen og rådmannen vil foreslå organisatorisk tilknytning til Voldsminde og Møllenberg barnehage. Dette skal først drøftes med brukerrådet i denne barnehagen. Når det kommer til andre nye barnehager i dette området, så kan det bli aktuelt å endre denne strukturen.

Rådmannen, sammen med prosjektgruppen, mener at den nye barnehagen er godt lagt til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. Planen er at barnehagen skal åpnes på nyåret i 2006. Byggekostnadene er på samme nivå som andre kommunale barnehager som bygges nå. Rådmannen anbefaler at det settes av 11,3 mill kroner til investeringer av samlebevilgningen til dette formålet for 2005/06.

Rådmannen i Trondheim, 14. februar 2005

Jorid Midtlyng  
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad  
Rådgiver

Vedlegg:

Utdrag av forprosjekt for Nedre Elvehavn barnehage pr februar 2005.

Situasjonsplan, fasader, planløsninger og illustrasjoner.

Kilder: Prosjektet Barn i Byen ved Nedre Elvehavn as,  
Svein Skibnes Arkitektkontor og Agraff as.