

Saksfremlegg

Mellomveien 3 og 5 - detaljregulering til offentlig ettersyn

2025/9717

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Mellomveien 3 og 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter datert 20.01.2025, sist endret 12.03.2025, i bestemmelser sist endret 14.03.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.01.2025.

Før sluttbehandling skal:

- Utredning i henhold til tabell 3.1. i NVEs Veileder nr 1/20219 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» foreligge. ROS-analyse oppdateres i henhold til revidert utredning.
- ROS-analyse for berørt vannledning utarbeides i samråd med Trondheim kommune, i tråd med Trondheim kommunes VA-norm. Risikoreduserende tiltak for vannledning VL350 må sikres i planen før sluttbehandling.

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

Sammendrag

Planforslaget åpner for å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage, sammen med et nærmiljøanlegg. Området rundt barnehagen skal omformes for å gi bedre utearealer for barn, økt trygghet og kriminalitetsforebygging i området. Utfordringer i planarbeidet er hensyn til kulturmiljø, bevaring av trær, eksisterende teknisk infrastruktur og forhold til naboer.

Byrådet er positiv til planforslaget og anbefaler at byutviklingsutvalget legger planen ut på høring.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage, sammen med et nærmiljøanlegg. Området rundt barnehagen skal ombygges for å gi bedre utearealer for barn, økt trygghet og kriminalitetsforebygging i området. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Utfordringer i planarbeidet er hensyn til kulturmiljø, bevaring av trær, eksisterende teknisk infrastruktur og forhold til naboer. Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Trondheim Eiendom.

Komplett planforslag forelå 29.01.2025.

Fakta

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ombygging av eksisterende Voldsminde barnehage og tilrettelegge for større og bedre uteområder for barn. Kapasiteten økes fra 50 til 140 barnehageplasser, og bygget tilrettelegges som et nytt nærmiljøanlegg for bydelen.

Det er i dag store utfordringer med uteområder til barnehagen som oppleves uoversiktlige og utrygge, og som gir rom for uønsket aktivitet etter stengetid. Uteområdene skal gjøres mer attraktive ved å åpne opp, gi en tydeligere struktur og etablere en ny gangvei gjennom området som reetablerer kontakten mellom Anders Buens gate og Mellomveien. Gamle Lademoen skole med tilhørende gymsalbygg skal bevares og tilrettelegges for leietaker Lademoen kunstnerverksted sin kunstvirksomhet. Uteområdene omdisponeres, slik at barnehagen får tilstrekkelig uteareal.



Figur 1: Planavgrensning vist i kart

Bebyggelsens høyde og utforming

Dagens bebyggelse for Voldsminde barnehage bygges på med en etasje, til totalt 3 etasjer, og får delvis endret og delvis økt fotavtrykk, med tilbygg i øst, vest og sør. Nytt bygg tar utgangspunkt i eksisterende kjeller med tilfluktsrom. Bæring og dekker på eksisterende bygg skal gjenbrukes.



Figur 2: Dagens situasjon, med Voldsminde barnehages bygg markert med rød strek.



Figur 3: Illustrasjonen viser planlagt situasjon. Det nordøstlige hjørne av dagens barnehagebygg rives, slik at man kan etablere en ny gangforbindelse mellom Anders Buens vei og Mellomveien. Bygg i blått er tiltenkt barnehagen/nærmiljøsentret. Bygg i grått innen planområdet er tiltenkt leietaker LKV.

Eksisterende boder mellom Lademoen skole (LKV) og barnehage-bygget bevares, og deles mellom LKV og barnehagen. Boder markert i blått er tenkt benyttet til barnehagen, og kan bygges om til et mer åpent bygg/paviljong. Boder markert i grått skal fortsatt benyttes som verksteder for LKV.



Figur 4: Oppriss fra øst viser eksisterende bebyggelse sitt volum i blå strek, og maks regulert utnyttelse i planforslag i rød strek. Illustrert bygg viser planlagt byggeprosjekt.

Antikvarisk verdifull bebyggelse innenfor planområdet (Lademoen skole og gymsalbygget) reguleres til bevaring. Det reguleres inn mulighet for et nytt, lavt bygg tilknyttet gamle Lademoen skole, sør i planområdet mot Lademoparken. Dette er planlagt benyttet av leietaker LKV, for å tilrettelegge for gode forhold for videre kunstproduksjon, og for å kunne kompensere for de planlagte endringene av dagens uteproduksjonsarealer.



Figur 5: Maks tillatt utbyggingsvolum, sett fra nord. Se vedlagte perspektiver for flere illustrasjoner.

Uteområder

Barnehagens uteareal er på 3080 kvm, og er skjermet for støy, forurensning og trafikkfare, og har gode solforhold. Uteområdet er adskilt med gjerder med flere porter, og kan benyttes fritt av bydelen utenfor barnehagens åpningstid. Det er krav om 24 kvm uteareal per barn. Inngjerdet uteareal innenfor planområdet er knapt i forhold til ønsket antall barnehageplasser (140 barn). Planforslaget åpner for at barnehagen kan løse noe av uteromskravet sitt gjennom parkareal i Lademoparken.

Mot gårdsplassen som benyttes til kunstproduksjon (LKV) skal inngjerdingen ivareta nødvendig sikkerhet og skjerming.

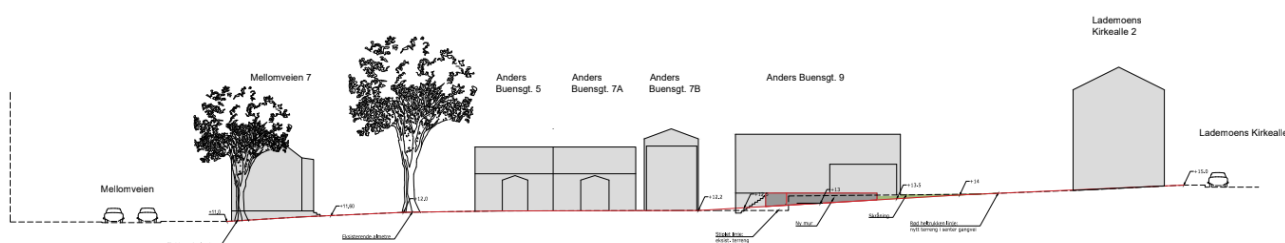
Adkomst for myke trafikanter

Barnehagen planlegges med hovedadkomst fra gatetun mot Anders Buens gate. Sekundær adkomst til barnehagen er via torg mot Mellomveien, nordøst i planområdet. Herfra kan man benytte port inn til barnehagens uteareal, eller ny gangvei opp til hovedadkomst i Andres Buens gate. LKV har hovedadkomst fra Mellomveien, samt via gangforbindelse fra Lademoparken.



Figur 6: Trafikkart, som viser gangforbindelser, hente/bringe, varetransport/renovasjon og HC-parkering.

Ny gangforbindelse mellom Mellomveien og Andres Buens gate planlegges med fast dekke og 3 meters bredde, med kantsone for snøopplag. Gangvegen skal tilpasses eksisterende terreng, og medfører ifølge forslagsstiller ikke stort behov for graving. Dette er en forutsetning for å bevare trær regulert til bevaring, som har rotsone delvis under planlagt gangvei. Ny gangvei skal få belysning. Det er sikret at det skal plantes ny hekk mot naboer for å gi skjerming.



Figur 7: Lengdesnitt av ny gangvei fra Mellomveien til venstre og Andres Buens gate/Lademoens Kirkealle til høyre. Nabohus i øst i bakkant.

Parkering og hente/bringe

Planforslaget legger ikke til rette for ansattparkering med bil til barnehagen. Det legges til rette for en HC-parkering i gatetun mot Andres Buens gate. Planforslaget viderefører adkomsten til privat parkeringsplass for beboere i Andres Buens gate. Hente/bringe-parkering løses via skilting av eksisterende gateparkering i Mellomveien, men sikres ikke juridisk gjennom reguleringsplanen. Det skal etableres 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk for ansatte, 0,15 plasser per barn og 0,05 sykkelvognplasser per barn. Halvparten av sykkelplassene for ansatte skal være under tak.

Det tillates inntil fem bilparkeringsplasser for driftsparkering i felt T2 som er tilknyttet Lademoen skole og leietaker LKV, og to HC-plasser.

Renovasjon og varelevering

Varelevering til barnehagen løses med kantstopp i Anders Buens gate. Lastebilen kjører videre gjennom Lademoens Kirkeallé, slik at bilen ikke trenger å rygge. Lademoen Kirkeallé skal være stengt for gjennomkjøring med fysisk veisperring. Per dags dato er veisperringen fjernet for å kompensere for redusert fremkommelighet i forbindelse med anleggsarbeid i Innherredsveien. Sperringen settes opp igjen så snart gateprosjektet i Innherredsveien er ferdigstilt. Planforslaget sikrer et rekkefølgekrav om at det skal etableres senkbare pullerter som ny veisperring.

Varelevering til kunstnerveksted løses med at kjøretøy kjører inn fra Mellomveien og snur, eller med rygging inn for større kjøretøy. Renovasjon løses felles for barnehagen og LKV, gjennom nedgravde containere mot Mellomveien. Renovasjonsbilen rygger inn fra Mellomveien og står i avkjørselen mens den tømmer. Barnehagens uteareal og gangadkomst er adskilt fra området der biler må rygge. Løsningen er vurdert som akseptabel.



Figur 8: Illustrasjonene viser springer av renovasjonsbil.

Grønnstruktur og naturmangfold

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet en kartlegging av grønnstrukturen innenfor planområdet, med registrering av blant annet art, alder og tilstand for alle trær. Det er registrert 14 eldre trær av typen alm (kritisk truet art) innenfor planområdet. Disse trærne reguleres til

bevaring gjennom hensynssone. Øvrige trær i planområdet er yngre, og ikke rødlistede arter. Disse trærne har også verdi for naturmangfold og gir området kvalitet, men det må forventes at noen av disse trærne må fjernes i forbindelse med anleggsarbeidet. Eksisterende hekk mot naboer mot øst må fjernes i forbindelse med etablering av ny gangvei. Planforslaget sikrer at det skal etableres ny hekk som grønn skjerming mot naboer i øst.

Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag en trafo under bakken innenfor planområdet. Planforslaget åpner for at trafo kan flyttes opp fra bakken dersom det blir behov for høyere kapasitet. Trafoen er tenkt plassert ved Lademoen skole sin nordlige gavlvegg, mot Mellomveien. Det er sikret at Byantikvaren skal uttale seg til utforming av en eventuell ny trafo.

Forslag til plassering av ny trafo ligger nært kommunale vannledninger under bakken. Kommunalteknikk - VA sine avstandskrav krever 5 meters avstand fra vannledningen. Ny trafo ligger 2 meter fra vannledningen.

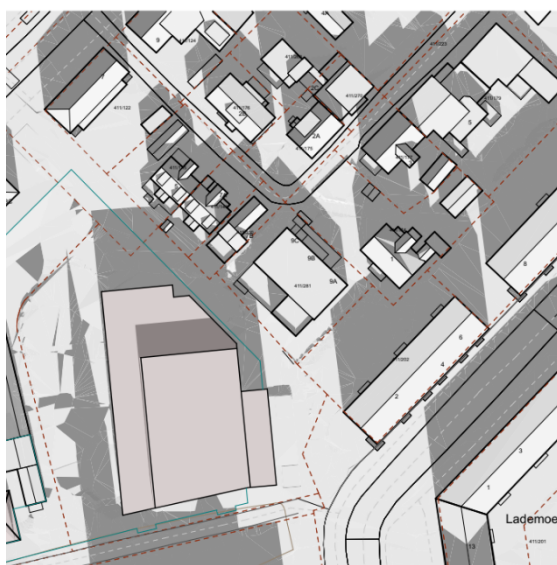
Det ligger en jordkabel for høyspentledning i bakken gjennom planområdet. Jordkabelen er regulert med faresone i plankartet. Det tillates ikke nye bygg eller faste installasjoner i faresonen, på grunn av behov for graving ved eventuell reparasjon på kabelen. Eksisterende bygg innenfor faresonen kan bli stående inntil det eventuelt blir behov for arbeid på kabelen. Jordkabelen er vurdert til å ikke gi helserisiko, men det anbefales likevel at det ikke tilrettelegges for langvarig opphold over kabelen, med for eksempel etablering av soveskur eller rom for varig opphold.

Konsekvenser for naboer

Solstudiene viser at noen boliger vil få dårligere solforhold 21. mars klokken 12.00 og 15.00 og 22. april klokken 15.00. En av de samme boligene vil til gjengjeld få bedre solforhold 22. april kl 12.00. Det er ellers liten endring for boligens solforhold på ettermiddag og kveld. Boligene vil få økt gangtrafikk forbi hagen sin på grunn av ny gangvei. Det er sikret at naboer skal skjermes med hekk.



Eksisterende 21. mars kl 12:00



Regulering- 21. mars kl 12

Solstudier 21.mars klokken 12.00. Eksisterende situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.



Eksisterende 22. april kl. 15



Regulering - 22. april kl. 15

Solstudier 22. april klokken 15.00. Eksisterende situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.



Eksisterende 22. april kl. 12



Regulering - 22. april kl. 12

Solstudier 22. april klokken 12.00. Eksisterende situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært å balansere behov for økt areal og nødvendige funksjoner for barnehagens virksomhet opp mot leietaker i Lademoen skole sin etablerte virksomhet, og deres behov for areal og tilrettelegging for kunstproduksjon. Videre har hensyn til kulturmiljø og verdifull natur vært viktig, blant annet ved plassering av trafo, renovasjonsløsning, og generell utforming av området. Teknisk infrastruktur i bakken, som høyspent i jordkabel og vannledninger i grunnen, har også vært en utfordring.

Vesentlige virkninger

Planforslaget vil få virkninger for naboer, da nærliggende bebyggelse ombygges, og det etableres en ny gangvei. Planen får konsekvenser for solforhold for naboer. Planforslaget kan få konsekvenser for trær og kulturmiljø.

Byplankontorets vurdering

Planforslaget kan bli et svært positivt bidrag i området, og støtter opp under mål for pågående områdesatsning på Lademoen. Omforming og rydding i området, med blant annet nye gangveier og større grad av åpenhet, vil virke kriminalitetsforebyggende. Ny barnehage med større og oppgraderte utearealer vil gi bedre tilbud for barn, også utenfor barnehagens åpningstid. Det er positivt at kapasiteten på barnehagen øker, og at dagens bygg får en svært nødvendig renovering, samtidig som at tiltaket tilrettelegges som et nærmiljøanlegg for bydelen på kveldstid. Vi vurderer det positivt at dagens utflytende parkeringsareal omdisponeres til lekeareal for barn. Planforslaget viser en ønsket utvikling i området.

Tiltaket er sikret en utforming i godt samspill med kulturmiljøet den skal inngå i, og vurderes som å være i tråd med den nye Arkitekturstrategien for Trondheim. Tiltaket utformes for å styrke helheten, og samtidig ha arkitektonisk selvstendighet og være av sin tid.

Avveininger

Hensynssone for bevaring av trær overlapper delvis med ny gangvei og ligger nært bestemmelsesområde for nedgravde søppelcontainere (#2). Renovasjonsløsningen forutsetter graving 4 meter fra stammen. Bestemmelsesområde for renovasjon ligger utenfor hensynssone for bevaring av trær, men rotsonen er forventet å være mye større enn en radius på 4 meter. Røtter må derfor trolig kuttes med foreslått plassering av nedgravde søppelcontainere. Skånsom graving er sikret gjennom at Trondheim kommunes veileder for arbeid nært trær skal benyttes. Det stilles likevel spørsmål til om det er realistisk at trærne bevares. Det bør til sluttbehandling vurderes om renovasjon kan få en plassering som ikke er i konflikt med verdifulle trær.

Reguleringsformålet gangvei stiller noen krav til standard som kan forutsette graving i rotsonen. Mot sluttbehandling bør det vurderes om ny gangforbindelse bør reguleres med et formål som gir mindre inngrep i rotsonen, som eksempelvis gruslagt turveg. På den andre siden er dette en viktig gangforbindelse, som bør bygges med høy standard og tilrettelegging for vinterdrift.

Plassering av nedgravde søppelcontainere og eventuelt ny trafo tett på antikvarisk bebyggelse vurderes som negativt. Det er imidlertid ikke funnet noen bedre plassering for disse funksjonene innenfor planområdet. Det er sikret avbøtende tiltak, som at Byantikvaren skal uttale seg til utforming av ny trafo. Planforslaget åpner for overdekket areal (til sykkelparkering og uteopphold med tak) utenfor byggegrense. Det bør til sluttbehandling vurderes om andelen overdekket areal innenfor området bør begrenses.

Trafoens plassering er ikke tilstrekkelig utredet, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm vedlegg 13. Dersom trafoen skal inngå i planforslaget til sluttbehandling, må plassering av trafoen inngå i egen ROS-analyse for vannledning. ROS-analysen må utarbeides i samråd med

Trondheim kommune (Kommunalteknikk og Bydrift). Risikoreduserende tiltak for vannledning i Mellomveien må ivaretas i planen før sluttbehandling.

Det er negativt at renovasjon og varelevering til LKV må rygge over fortau, men dette vurderes som akseptabelt, da det er av begrenset hyppighet. Det er positivt for trafiksikkerheten at varelevering til barnehagen løses med gjennomkjøring.

Naboer er bekymret for solforhold på egen eiendom. Noen naboer får bedre solforhold og større avstand fra eget hus til nytt barnehagebygg, mens andre naboer får økt skygge i hagen sin. Planforslaget er regulert med en arealbuffer i forhold til planlagt byggeprosjekt. Det bør til sluttbehandling vurderes om man kan redusere byggegrensen mot naboer, eller redusere tillatt høyde på planlagt skjermtak. Det bør redegjøres for om dette vil gi bedring av solforhold for naboer. Noe redusert sol på uterom for boliger kan aksepteres, vurdert opp mot samfunnsnyttene av ny og større barnehage/nærmiljøanlegg. Planforslaget i sin helhet vurderes ellers som positivt også for naboer.

Geoteknisk utredning må revideres/suppleres før sluttbehandling, i henhold til tabell 3.1. i NVEs Veileder nr 1/20219 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». ROS-analysen må oppdateres i tråd med revidert utredning. ROS-analysen bør også oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer.

Saken er i tråd med byvekstavtalen av 06.09.2023 (nullvekstmålet for personbiltrafikk), da barnehagen er sentralt plassert mellom to viktige kollektivtraseer, uten bilparkering for ansatte og med begrenset parkering for henting og bringing av barn. Det tilrettelegges for noe sykkelparkering og det etableres nye, attraktive gangforbindelser. Det bør til sluttbehandling likevel vurderes om parkeringsdekning for sykkel bør økes, da denne kan være noe lav.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Kommunalteknikk VA mener at planforslaget ikke er tilstrekkelig utredet til førstegangsbehandling, da ROS-analyse for vannledning ikke tar for seg risiko og sårbarhet ved plassering av ny trafo nært vannledninger. Analysen er heller ikke utarbeidet i samråd med kommunen, slik veiledningen krever. Det er en forutsetning at ROS-analysen oppdateres før sluttbehandling, og det er derfor lagt inn vedtakspunkt om dette.

Kommunalteknikk VA er kritisk til at trær reguleres til bevaring med hensynssone, fordi dette kan gjøre det mer krevende for kommunen å grave i bakken i forbindelse med vedlikehold av infrastruktur under bakken.

Kommunalteknikk veg mener at formål gangvei på ny gangforbindelse ikke er forenelig med overlappende hensynssone for bevaring av trær, da det vil bli behov for graving i rotsonen.

Kommunalteknikk, Byrom og grønt og Renovasjon, er kritisk til at renovasjonsløsning er plassert tett opp mot tre som reguleres til bevaring, da løsningen forutsetter graving i rotsonen.

Byantikvaren er kritisk til at renovasjon og trafo plasseres nært antikvarisk bebyggelse (gamle Lademoen skole).

Prosess og medvirkning

Det ble avklart i oppstartsmøte at det ikke er krav til planprogram. Planoppstart ble varslet og kunngjort i Adresseavisen 05.10.2024. Det har blitt holdt samråd med ulike kommunale enheter. Det ble holdt egne statusmøter med leietaker i gamle Lademoen skole (LKV). Forslagsstiller holdt nabomøte for berørte naboer i januar, like før innsending av komplett planforslag, der også Byplankontoret var til stede. Naboer ytret bekymring for konsekvenser for sol, innsyn, økt/uønsket gangtrafikk, byggehøyde, arkitektonisk utforming og ny gangvei nært bolighus.

Byplankontoret har i etterkant av innsendt komplett planforslag hatt et møte med tre av de berørte naboene. Møtet handlet hovedsakelig om konsekvenser for sol, og eksisterende hekk mot naboer som må fjernes.

Byrådets vurdering

Byrådet mener det er viktig å sikre utbygging av sosial infrastruktur som skoler, barnehager og helse- og velferdssenter, i tråd med prinsippene i byutviklingsstrategien og KPA. Voldsminde barnehage ligger godt lokalisert og er et viktig tilbud i bydelen. Barnehagen har over lang tid hatt utfordringer med den tekniske tilstanden på bygget og trenger fornying for å kunne sikre videre drift, samtidig som nybygget gir en økning i tilbudet fra dagens 50 plasser til 140 plasser. Planforslaget bygger opp under målene for områdesatsningen på Lademoen.

Det er flere utfordringer i planarbeidet. Lademoen skole og gymsalbygget er antikvarisk verdifulle bebyggelse og Byantikvaren er kritisk til at renovasjon og trafo plasseres tett på disse. Trafoen er også problematisk grunnet plassering for tett på vannledningen. Til sluttbehandling må ROS-analyse for vannledningen utarbeides slik at risikoreduserende tiltak kan sikres i planen før sluttbehandling. Materialet til sluttbehandling må også suppleres med en vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det er negative konsekvenser for de nærmeste naboene når det gjelder tap av sol og innsyn som følge av ny gangveg. Det er foreslått at det til sluttbehandling jobbes videre med avbøtende tiltak for naboene. Det er sikret kompenserende tiltak med hekk langs gangvegen for å minske innsyn.

Byrådet er opptatt av å pleie, fornye og plante flere bytrær i Trondheim. I planområdet er det registrert 14 eldre almetrær som reguleres til bevaring. Det må i det videre arbeidet må det jobbes videre med avbøtende tiltak for å sikre minst mulig inngrep i rotsonen til trærne.

Byrådet mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og klart for høring. Det er svært positivt at området oppgraderes og at det etableres et nærmiljøanlegg i forbindelse med barnehagen. Det er fremdeles en del tema det må jobbes videre med til sluttbehandling, for å se om man kan finne bedre løsninger. Byrådet anbefaler at byutviklingsutvalget legger planen ut på høring.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende tilfluktsrom i kjeller, og er i så måte ressursparende ved at man bruker eksisterende fundament. Bæring og dekker i eksisterende bygg skal gjenbrukes, men øvrig bebyggelse rives, noe som vil gi bygningsavfall. Materialer til nye

trapper og heissjakt (stål og betong) vil gi høyest klimagassutslipp. Totalt vil prosjektet likevel gi lavere utslipp enn for referansebygg, siden det er et rehabiliteringsprosjekt med gjenbruk av bæring og fundamentering.

Det er positivt at verdifulle trær reguleres til bevaring, og at deler av eksisterende asfaltdekke etableres som uteområde med permeable flater.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget er fremmet av kommunen ved Trondheim eiendom, og det er Trondheim kommune som eier planområdet. Planforslaget har i så måte konsekvenser for økonomi og administrasjon i kommunen. Økonomisk bevilgning til realisering av prosjektet er ikke avklart.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, som Trondheim kommune må bekoste ved realisering av planen.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget er et viktig grep for å følge opp områdesatsningen på Lademoen. En ny og større barnehage og et nærmiljøanlegg vil være positivt for bydelen. Det er fremdeles en del tema det må jobbes videre med til sluttbehandling, for å se om man kan finne bedre løsninger. Byrådet anbefaler at byutviklingsutvalget legger planen ut på høring.

Byrådet i Trondheim, 07.04.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat, detaljregulering av Mellomveien 3 og 5, r20240030, offentlig ettersyn
- 2 Planbeskrivelse Mellomveien 3 og 5
- 3 Plankart Mellomveien 3 og 5 rev B
- 4 Reguleringsbestemmelser , detaljregulering av Mellomveien 3 og 5, r20240030, offentlig ettersyn
- 5 Merknader kunngjøring oppstart

- 6 Innspillsmatrise fra internt samråd, Mellomveien 3 og 5
- 7 Perspektiv samlet
- 8 Illustrasjonsplan
- 9 Oppriss samlet
- 10 Snitt gangvei
- 11 Solstudier tidspunkt bolig samlet