

Saksframlegg

LOHOLT ALLE, 47/3 og 48/53

REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE OG UTFARTSOMRÅDE

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/18936

Saksbehandler: Solrunn Paasche

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Loholt allé, 47/3 og 48/53, regulering av barnehage og utfartsområde som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll og Trondheim kommune senest datert 05.10.06 med bestemmelser senest datert 05.10.06.

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, og derfor reguleres en del av eksisterende friområde på Lohove til barnehage. Den nye barnehagen på Lohove skal erstatte den midlertidige barnehagen på Bekken.

Området som reguleres til barnehage ligger innenfor markagrensa, og hensynet til marka er veid opp mot behovet for barnehage. Hovedutfordringen ved gjennomføring er å få tilpasset en barnehage slik at den ikke reduserer markapreget i området, men derimot tilfører utfartsområdet kvaliteter som kan nyttes av byens innbyggere. Arealet har krevende grunnforhold og dette vil medføre ekstra kostnader i byggefasen.

Som erstatning for tapt friområdeareal omreguleres deler av regulert kjøreveg mellom Steintrøvegen og Loholt allé til friområde turveg. Nødvendig endringer av utfartsområdet grunnet barnehageplassering, tilføring av gang- og sykkelveg og aktivitetsområde/skogslekeplass, regnes også som kompensasjon for at regulert friområde endres til byggeområde. Det stilles derfor rekkefølgekrav om at deler av dette skal opparbeides før barnehagen kan tas i bruk.

Rådmannen finner å kunne anbefale utbygging fordi det reguleres erstatningsareal og fordi det knyttes rekkefølgebestemmelser opp til barnehageutbyggingen som tilfører utfartsarealet kvaliteter i form av opparbeidet parkeringsplass og gang- og sykkelveg. At barnehagens lekeareal blir tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider anses også som en fordel.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at reguleringsplanen for Loholt allé, 47/3 og 48/53, regulering av barnehage og utfartsområde vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS i samarbeid med Trondheim kommune ved byplankontoret som fremmer planen. Plankart og bestemmelser finnes i saksvedlegg 1 og 2.

Berørte grunneiendommer er: - gnr/ bnr 47/3 som eies av Trondheim kommune
- gnr/ bnr 48/53 som eies av NTNU

Hovedhensikten med planarbeidet er regulering av barnehage. Dette som et ledd i satsingen for å oppnå full barnehagedekning. I tillegg spesifiseres gjeldende friområderegulering, og regulert kjøreveg (Søndre sekundærveg UNITDS) omreguleres til turveg/skiløype.

Planprosess

Planen ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 1.06.06. 25 naboer (dvs. eiere med grense til planområdet) er varslet med brev av 9.05.06. Ved utviding av planområdet ble ytterligere naboer varslet ved brev sendt 10.07.06. Utrykte vedlegg 1, 2 og 3.

Innspill til planen før første gangs behandling

Som følge av samråd og medvirkning, uttrykt orienteringsvedlegg 7 og 8 ble følgende revurdert eller poengtert:

- Oppdeling av parkeringsområdet med vegetasjon.
- P-plassene plasseres mot øst under kraftlinjene.
Det markapregede friområdet trekkes nærmere fram mot Loholt alle.
- Området er utvidet i østlig retning, men ikke sørover da det ikke har reguleringsmessig

Trondheim kommune

interesse. Dette er imidlertid vist i illustrasjonsplanen, orienteringsvedlegg 3.

- Mindre bebyggelse (uisolert) kan tillates i friområdet.

Førstegangsbehandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 91/06 i møte 09.08.06, uttrykt orienteringsvedlegg 4.

Høringsuttalelser og merknader

Merknadene er lagt ved som utrykte orienteringsvedlegg 5.1-6.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag, 14.09.06,

utrykt orienteringsvedlegg 5.1

1. Sosial og helse – barn og unge

Barnehagen ser ut til å ha fått best mulig plassering i forhold til høgspentedningen.

Når det gjelder ballplass og lekeområde ber Fylkesmannen om at følgende blir vurdert:

Finnes det alternative lekeområder?

Kan det være aktuelt å ikke opparbeide friområde for lek inntil situasjonen omkring behovet for høgspentedningene er avklart?

2. Miljøvern

Av hensyn til bevaring av markaområdene på lang sikt er Fylkesmannen i utgangspunktet skeptisk til enhver utbygging innenfor markagrensen. Dette planområdet ligger imidlertid helt i kanten av marka, og natur- og friluftsinnteresser vil ikke bli særlig negativt berørt. Saken gir slik Fylkesmannen vurderer det, liten presedens for annen byggeaktivitet. Innregulering av en barnehage i et slikt randsoneområde av marka er imidlertid svært positivt for brukerne som vil få lett tilgang til kvalitetene i de tilgrensende områdene.

3. Vilkår for egengodkjenning

Ingen – men Fylkesmannen anbefaler at forholdet rundt opparbeidelse av oppholdsarealer for barn i tilknytning til høgspentedninger blir spesielt belyst i den politiske behandlingen.

Rådmannens kommentar:

1. Aktivitetsområdet/skogslekeplassen betraktes som en oppgradering av dagens anlegg, en erstatning for omdisponering av friområde til utbyggingsareal. Det vurderes derfor som et vesentlig poeng at den plasseres innenfor planområdet.

3. Vi har justert plassering og størrelse av skogslekeplass og ballbane for å unngå for høye Micro Tesla verdier og åpner for endring hvis høgspentedlinja som fører 66V nedlegges.

Sør Trøndelag fylkeskommune, 01.09.06,

utrykt

orienteringsvedlegg 5.2

1. Fylkeskommunen påpeker at tiltaket ligger i marka, men betrakter avbøtende tiltak til å være tilstrekkelige for å kunne akseptere planen.

2. Liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

Sameiet Loholt søndre (gnr 47 bnr2) v/Inge Melhus, 12.09.06, utrykt orienteringsvedlegg 5.3

1. Udelt positiv til omregulering av trafikkområde til friområde, når det gjelder arealet som grenser opp mot Loholt søndre, slik at det velstelte gamle hageanlegget kan bevares og tilbakeføres til Loholt søndre.

2. Det forutsettes at trafikksikkerheten for gående og syklende trafikkanter sikres bedre når foreslått reguleringsformål betyr økt biltrafikk.

Rådmannens kommentar:

1. Det gamle hageanlegget bevares. Det forutsettes at hageanlegget i sin helhet reguleres til

Trondheim kommune

friområde.

2. Trafikksikkerheten for gående og syklende trafikanter ivaretas ved gang- og sykkelveg.

Strindheim IL, skiavdeling, v/Tor Northug, 12.09.06,

utrykt orienteringsvedlegg 5.4

1. Det understrekes at området er:

sentralt utgangspunkt for skiturer i Estenstadmarka,

startsted for 15 km langt lysløypenett i Estenstadmarka,

den viktigste inngangsporten til alle slags turer i Estenstadmarka, det pekes spesielt på alle medlemmene i idrettslaget sine treningsturer

knutepunkt i et av byens hovedturdrag

2. Idrettslaget er positiv til at det avsettes areal til parkeringsplass for 190 biler og

at turdraget Moholt-Estenstadmarka sikres

3. Idrettslaget ønsker at det avsettes areal til en skiarena og et bygg som kan romme tidtakerbu, møte- og treningslokaler. Disse funksjonene ønskes i tilknytning til parkeringsplassen, lysløypa, ballplassen/skøytebanen og turdraget.

Rådmannens kommentar:

3. Tidligere er Lohove utfartsområde vurdert å være for lite og trangt i forhold til å opparbeide en skiarena med tilhørende fasiliteter. I arbeidet med sti- og løypeplan for kommunen ble det derfor avsatt areal til dette formålet på Steintrøa, som ligger ca 1,5 km sør for Lohove, tett inntil spesialløypenettet. Planen ble vedtatt den 28.09.06, og det er ingen nye momenter som tilsier at den skal endres.

Strindheim IL/Strindheim Fotball, 14.09.06,

utrykt orienteringsvedlegg 5.5

1. Idrettslaget er uenig i at banestørrelsen reduseres fra 65x45 meter til 35x45 meter.

2. Ønsker et bygg med fasiliteter for alle som driver med idrettsaktivitet i området.

Rådmannens kommentar:

Området ønskes opparbeidet som allsidig lekeområde. Reduksjon av størrelsen på ballbanen blir en konsekvens av at føre- var prinsippet legges til grunn.

Idrettsrådet i Trondheim, 14.09.06,

utrykt orienteringsvedlegg 5.6

1. Idrettsrådet er generelt i mot all bygging innafor markagrensa. I dette tilfelle mener de imidlertid at fordelene med opprusting av parkering og, oppstramming av området og løypenettet gjør reguleringen akseptabel.

2. Barnehagens plassering er grei.

3. Reguleringsplanområdet burde omfattet allerede regulert friområde sør for planområdet.

4. Idrettsrådet er uenig i at fotballbanens areal reduseres og at den heller bør oppgraders med mål og lys iht kommunens planer. Ballplassen er viktig for idrettslaget, nærmiljøet og vil kunne benyttes av barnehagen på dagtid.

5. Det er viktig at foreslått antall parkeringsplasser (190) opprettholdes, slik at færre velger å kjøre til Bekken.

6. Marka og det grønne miljøet må vektlegges ved etablering av bygg, utearealer, gjerder og lignende.

7. Kommunen bør ta kontakt og komme i dialog med Strindheim IL om tilrettelegging for ønsket aktiviteter.

Rådmannens kommentar:

Trondheim kommune

4. Videre rehabilitering av kommunens ballbane på Lohove er tatt inn i kommunal handlingsplan for idrett- og friluftsliv 2007/2008. Etter opplysninger om elektromagnetisk stråling i området, vil ballbaneprosjektet endres i tråd med vedtatt reguleringsplan.

5. Antall parkeringsplasser reduseres fra 190 til 175 for å unngå å trekke parkering så langt inn i området.

Kirsti Jaråker, daglig leder av Trondheimregionens friluftsråd, uttalte følgende i Adresseavisen 15.09.06, uttrykt orienteringsvedlegg 6:

”I utgangspunktet er det ikke greit at det bygges innenfor markagrensa. Men i dette tilfellet synes vi at Trondheim kommune har gjort en meget god jobb. Med de planene kommunen har her, blir området bedre enn det er i dag” ...” Det er positivt at vi får barn som er ute og leker i naturlig terreng, og samtidig får vi et område som er bedre tilrettelagt for alle.”

Beskrivelse av planstatus og dagens situasjon

Planstatus

I *kommuneplanens arealdel* er området vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Området ligger i all hovedsak innenfor markagrensa. I nord tangeres planområdet av samleveggen Loholt allé som er avsatt som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, hovedkollektivåre.

R 1018a (1973) Universitetsområdet Dragvold-Stokkan, regulerer planområdets østre del til friområde og vegformål. Søndre sekundærveg UNITDS ble regulert som en forbindelse mellom Loholt allé og Steintrøvegen, som har forbindelse med Steinanvegen. Vegen var tenkt som en viktig forbindelse mellom universitetet og boligområdene i sørøst; Risvolla Stubban, Fossegrenda og Bratsberg, men er aldri blitt opparbeidet. Det eksisterer en turveg i vegtraséen.

R 59 (1978) regulerer hoveddelen av planområdet til friområde, og trafikkareal.

Tilstøtende planer og arealbruk

Øst for planområdet ligger store landbruksområder, som for det meste eies av NTNU og er regulert til friområde. Småhusbebyggelse grenser til planområdet i vest og nord. I nordvest ligger planområdet inntil en turveg som forbinder marka med strandsonen, via Moholtdalen eller via Angeltrøa og Brøsetdalen.

I *Kommunal plan for idrett og friluftsliv, handlingsprogram 2007/2008* er videre rehabilitering av ballbanen tatt med som et prosjekt som det skal søkes om spillemidler for å få gjennomført.

I *Sti- og løypeplan (del av Markaplan for Trondheim, Handlingsplan for turfriluftsliv)*, er Steintrøa avsatt som utgangspunkt for skiidrett i Strindamarka. Der finnes det spesielløype, maskinpreparerte løyper, og det kan utvikles lysløype, skileik og parkeringsplass (80 biler). Steintrøa ligger ca en kilometer sør for Loholt allé. Anlegget vil være et aktuelt spillemiddelsprosjekt.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger mellom Steinhaugen og Loholt, avgrenset av Johan E. Brodahls veg i vest, Loholt allé i nord, Loholt gård i øst og Tomsetmarka/Estenstadmarka i sør, orienteringsvedl. 1 og 2.

Dagens arealbruk

Området er tilrettelagt med turveger, lysløype og informasjonstavle og benyttes som innfallsport til marka, for turgåing, skøyting, skirenn og orientering. Den organiserte skiaktiviteten har avtatt de siste årene, fordi den organiserte treningen i stor grad er flyttet til Granåsen som har mer stabile snøforhold. Sør i

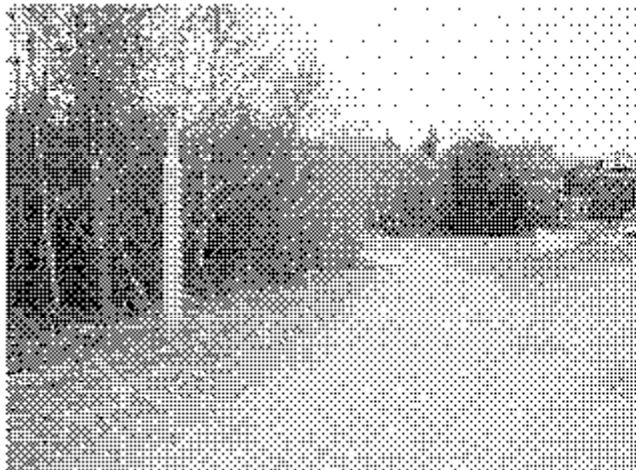
Trondheim kommune

planområdet ligger en ballbane som nyttes som skøytebane om vinteren. Før opplysningene om elektromagnetisk stråling ble kjent gjennom pågående reguleringsarbeid, ble banen oppgradert med ny drenering og nytt grusdekke.

Barn i nabolaget bruker området om vinteren, og det er tegn til bruk også til andre årstider, f.eks. hyttebygging.



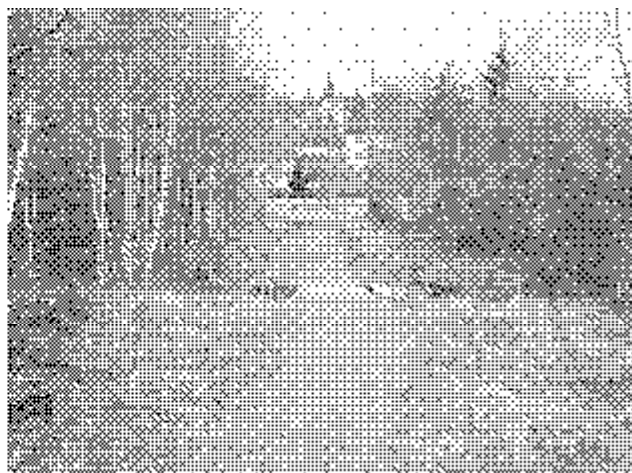
Avkjørsel til p-plassen, med hovedsti /-løype til marka. Forelått barnehagetomt til høyre.



Gangvegene ved undergangen sett fra øst.



Gangvegene ved undergangen sett fra sør.



Trondheim kommune

Eksisterende turveger/skiløyper sett mot Loholt allé i nord

Topografi, grunnforhold og vegetasjon

Arealet er flatt og myrlendt, en naturtype som er sårbar i forhold til tråkkslitasje. Grunnen består av 4-6m lite omdannet og meget kompressibel torv over relativt fast grunn, orienteringsvedlegg 5. Blandingskog; bjørk, or, furu og gran, er som følge av myras torvmektighet ganske småfallen. Planområdet er delvis drenert og det er tegn til at vegetasjonen er større der terrenget er tørrest. Som naturområde har planområdet stor verdi fordi det bringer markapreget helt fram til Loholt allé.

Kulturminner

I området er det ingen kjente kulturminner i grunnen, men det finnes spor etter torvuttak. Torva ble brukt til brensel eller strø i fjøs.

I tilknytning til Loholt søndre, gnr 47 bnr 2 finnes det en gårdshage. Hageanlegget består av en platanlønn, et par lerketrær, kirsebær- og epletrær foruten bærbusker. Loholt søndre var opprinnelig en del av et krongods. Midt på attenhundretallet kom det i privat eie, og det antas at de eldste trærne er plantet i siste halvdel av attenhundretallet. Av nyere historie som knytter seg til hagen, er epletrærne som er plantet som belønning for skolehagearbeid. Dette arbeidet ble særdeles godt utført av barn som har bodd på gården før 1960.

Klima

Tomteområdet er ikke spesielt vindutsatt, men en ganske streng vindretning fra sør-vest opp Loholt allé tangerer den nordlige delen av området. Området er solrikt og de lokalklimatiske forholdene er i utgangspunktet bra, men fuktigheten i grunnen kan tidvis medføre et kjølig lokalklima.

Trafikksikkerhet

Loholt allé har en trafikk på 3 800 ÅDT. Trafikken er ikke stor, men det blir registrert en del «villmannskjøring». Det er bygd undergang under Loholt allé ved planområdets nordøstre hjørne. Det er ikke opparbeidet gangfelt.

Miljøforhold, høyspentledninger og elektromagnetisk stråling

To høyspentledninger krysser planområdet, og dette begrenser områdets bruksmuligheter. Den ene eies av Trønderenergi (60kV/300A) og forsyner bla Lilleby Smelteverk, mens den andre eies av TEV (12kV/20A). Rambøll har utredet forholdet mellom barnehage og høyspent, orienteringsvedlegg 4.

I forskrift om elektriske fordelingsanlegg er det satt en minimumsgrense for bygging og anlegg på fra ytterste ledning på 6 meter. På grunnlag av opplysninger fra Trondheim energiverk Nett AS vil ikke linja som fører 12 kV sette opp et elektromagnetisk felt som overskrider 0,4 µT (Mikro Tesla) på bakkenivå, uansett avstand vertikalt fra linja. Linja som fører 66 kV vil ved normallast sette opp et elektromagnetisk felt på mer enn 0,4 µT i en avstand på 32 meter fra ytre ledning på bakkenivå.

Statens strålevern har på oppdrag fra Helsedepartementet og Olje- og energidepartementet utarbeidet en forvaltningsstrategi vedrørende anlegg av nye boligområder, skoler og barnehager etc. i nærheten av kraftledninger. Statens strålevern konkluderer med at kunnskapssituasjonen vedrørende mulige konsekvenser av stråling fra høyspentledning er mer avklart enn tidligere og jf. omfattende forskning er det en mulig økt risiko for utvikling av leukemi hos barn som bor så nær en høyspentledning at magnetfeltet i boligen blir over 0,4 µT. Arbeidsgruppen anbefaler følgende generelle retningslinjer:

”Ved nyetablering av bygg, høyspentanlegg eller opprustning av slike anlegg bør en søke å unngå at bygg får magnetfelt over utredningsnivået på 0,4 µT. I noen situasjoner kan høyere eksponering

Trondheim kommune

aksepteres dersom konsekvensene ved feltreducerende tiltak blir urimelig store, forutsatt vedtakene er velbegrunnet og bygger på en grundig utredning.”

Trondheim energiverk anbefaler at inngjerdete lekearealer og lekeapparater ikke plasseres innenfor restriksjonssonen, da man normalt befinner seg i relativt korte perioder på en lekeplass kan nok avstandene til disse være kortere enn for boliger og barnehagebygg.

På bakgrunn av disse opplysningene anbefaler Miljøenheten at arealer med en feltstyrke over 0,4 µT ved normalbelastning ikke bør utbygges med boliger eller opparbeides som lekeplass.

Kollektivtilbud

Området betjenes av buss 5 og 9. Før kl. 1800 hverdager går nr. 5 i 10-minutters rute. (Halvtimesruter søndager og på kveldstid). Nr. 9 går 2-4 ganger pr. time før kl 1800 hverdager. (Timesrute søndager og kveldstid). Det er god forbindelse mellom planområdet og sentrum på hverdager, dagtid, og omstigningsfri forbindelse til Byåsen.

Offentlig og private tjenestetilbud

Åsvang skole og barnehagene Dragvoll, Bergheim, Silråpen og den midlertidige barnehagen Bekken ligger i dagsturavstand til planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk, formål

Planområdet er totalt på 32,6 dekar.

Barnehagen reguleres til byggeområde offentlig bebyggelse - barnehage, og tomta måler 3,6 dekar. Tomta er utvidet med 0,4 dekar i forhold til høringsforslaget slik at buffervegetasjonen kan nyttes som aktivt uteareal for barnehagen.

Barnehagen skal eies og i utgangspunktet driftes av kommunen. Reguleringsformålet er imidlertid ikke til hinder for privat drift av barnehagen.

I nord reguleres offentlig trafikkområde, gang- og sykkelveg og annen veggrunn, omkring 200 løpemetere. Denne reguleres på nytt for å kunne knytte gjennomføringskrav gjennom planforslagets rekkefølgebestemmelse.

Hoveddelen av planområdet gjentar gjeldende friområderegulering. Formålet med dette er å nærmere definere bruken og å sikre oppgradering av utfartsområdet. Oppgraderingen vurderes som en erstatning for friområdearealet som foreslås endret til byggeområde.

Bebyggelse

Det er ønsket en stedstilpasset modellbarnehage på tomta. Bygget vil oppføres med 800 m² grunnflate hovedsakelig i en etasje. Det gis mulighet for to etasjer på 30% av bygningen, for å gi rom for et personalrom i andre etasje. Dagens terrenghøyde på barnehagetomta er cote + 171 og største høyde gesims er satt til cote +178. Se illustrasjon som viser barnehagen i perspektiv i landskapet, orienteringsvedlegg 6. Grunnet regulert vegetasjonsbelte mot Loholt allé og skogsvegetasjon vest for barnehagen vil den på sikt ikke være synlig for de som ferdes langs Loholt allé eller turvegen/skiløypa vest for barnehagen.

Trondheim kommune

Tillatt utnyttning er BYA=26%. Se illustrasjon som viser barnehagebygningen og plassering på barnehagetomta, orienteringsvedlegg 9.

Barnehagens lekeplass skal kunne benyttes av allmennheten utenfor barnehagens driftstider, og inngå som en del av rekreasjonstilbudet for tiliggende boligområder og brukere av utfartsområdet.

Barnehagens lokaler og utelekeplass skal kunne brukes i sammenheng med idrettsarrangementer. Ved opphør av barnehagedrift skal bygninger og uteareal kunne brukes til aktivitet som er relatert til friluftsliv. Innen 2 år etter nedlagt barnehagedrift skal bygningen fjernes hvis det ikke er funnet relevant bruk for den.

I nordenden av planområdet skal det bevares/etableres et minimum 10 meters bredt belte med tett busk og trevegetasjon som vern mot vind og buffer mot trafikkområdet. Deler av vegetasjonsbeltet skal etableres på barnehagetomta.

Infrastruktur

Atkomst

Dagens to avkjørsler fra Loholt allé skal reduseres til én felles for barnehage og utfartsparkering. Varelevering og annen nødvendig kjøring foreslås løst ved en intern veg i friområdet mellom p-plass og inngangsporten til barnehagen.

Parkering

Utfartsparkeringen reguleres til friområde og skal kunne tilrettelegges for 175 biler fordi behovet er stort. Antall oppstillingsplasser er redusert med 15 i forhold til høringsforslaget, for å unngå at parkeringen blir trukket så langt inn i marka.

Det forutsettes at det etableres vegetasjon i tilknytning til p-plassen slik at plassen får markapreg og ikke blir en stor åpen grusflate jf utfartsparkeringen i Granåsen. Dette innebærer en opparbeiding der nærmere 20% av potensielle oppstillingsplasser benyttes til trær og busker. Dette vil medvirke til en visuell demping av parkeringsområdet slik at det ikke vil dominere omgivelsene. I regulerings-bestemmelsene kreves det opparbeidelsesplan som følger opp intensjonen om en ”grønn” parkeringsplass.

Ulempen ved grønn profil på p-plassen er at den vil strekke seg 50 m lenger sør enn den ellers ville gjort, og det vil innebære merarbeid i forbindelse med vedlikehold – f.eks. brøyting.

Barnehagens p-behov stipuleres til ca 15 biloppstillingsplasser, og dette skal løses ved sambruk med utfartsparkeringen. 1 handicap-parkeringsplass og sykkelparkering plasseres ved inngangsporten til barnehagearealet. Det stilles krav om detaljert plan som skal vise hvordan dette er tenkt løst.

Trafikkområder

Gang- og sykkelveg reguleres langs nordenden av planområdet. Det skal etableres en forbindelse mellom gang- og sykkelvegen og barnehagens atkomstparti i form av en intern turveg i friområdet.

Den regulerte, ikke opparbeidete, vegen i østkant av planområdet er vurdert som uaktuell og omreguleres til friområde, turveg.

Friområdet

Det reguleres totalt 29,0 dekar til friområde. Friområdet deles i to felt F1 som omfatter hoveddelen av

Trondheim kommune

planområdet (25 dekar) og F2 som omfatter arealet som knytter seg opp til Loholt Søndre øst i planområdet (4 dekar).

Innenfor hele F1 skal det vektlegges en areal- og vegetasjonsbruk som opprettholder og forsterker områdets markapreg. I et 10 meters belte opp mot Loholt allé skal det etableres en tett tre og buskvegetasjon som vinddemper og visuell avgrensing mellom trafikkområdet og friområde og barnehagen.

Mellom barnehagen og parkeringsområdet foreslås opparbeidet et aktivitetsområde i form av en bygd skogslekeplass, som skal utvikles til en robust lekeplass med bunndekke og installasjoner som tåler intensiv bruk. Aktivitetsområdet skal kunne brukes som et supplement til barnehagens lekeareal og det skal også kunne fungere som en utebase for andre barnehager og skoler som drar på dagsturer til Lohove.

Sør for aktivitetsområdet ligger ballbane/skøytebane. Eksisterende plassering justeres slik at ballbanen i sin helhet unngår konflikt med fareområde for høgspenning og elektromagnetisk stråling høyere en 0,4 µT . Dette medfører at banens størrelse reduseres fra 40 x 60 meter til 50 x 35.

Innfartsområdet preges av turveger og skiløyper. Kombinasjonen av disse reguleres med en bredde av 7 meter. De opparbeidete turvegene vil få grusbredde på 2 m, den øvrige bredden vil nyttes til oppkjøring av skispor.

Omregulering av trafikkområde til friområde i planområdets østre del gjør det mulig å ivareta det gamle hageanlegget ved Loholt Søndre. Hageanlegget betraktes som en viktig historieforteller og opplevelsesverdi i friområdet og reguleres derfor til bevaring. Eksisterende trevegetasjon skal opprettholdes og fornyes ved behov. For å opprettholde gårdshagen som et markert element må grasvegetasjon i hageanlegget og i øvrig del av F2 slås eller beites for å unngå gjengroing.

Rekkefølgebestemmelser

Det stilles rekkefølgekrav om at følgende skal være utført før barnehagen kan tas i bruk:

- Barnehagens uteareal
- Turveger/atkomstveger til barnehagen
- Nødvendig omlegging av turveg/skiløype
- Opparbeiding av 60 parkeringsplasser
- Opparbeiding av omkring 200 meter gang- og sykkelveg

I høringsforslaget var opparbeiding av aktivitetsområde/skogslekeplass tatt med som rekkefølgekrav. Dette knyttes nå ikke opp til planen, men arbeides inn i kommunens handlingsplan for idrett og friluftsliv og er planlagt gjennomført i løpet av 2008.

Universell utforming

Barnehagen og friområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Dette inkluderer personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer.

Energiforsyning

Området har ikke fjernvarme. Barnehagen forutsettes å få elektrisk oppvarming. Vannbåren varme kombinert med varmepumpe som henter varmen fra myrmassene bør vurderes.

Trondheim kommune

Vann og avløp

Barnehagen knyttes opp til vann og avløp som ligger i Loholt allé.

Støy

Trafikkstøy fra Loholt allé er beregnet og resultatene viser at planlagt lekeareal for barnehagen vil få et tilfredstillende utendørs støynivå, uttrykt orienteringsvedlegg 9.

Høgspenlinjer og elektromagnetisk stråling

På bakgrunn av Statens strålevern og Miljøenhetens anbefalinger i forhold til elektromagnetisk stråling er plassering og størrelse på ballplass/skøytebane og lekeområde/skogslekeplass endret. De er plassert i minimum 30 meters avstand fra ytterste strømførende ledning.

Planlagt gjennomføring

Barnehagen skal ferdigstilles slik at den kan tas i bruk når den midlertidige barnehagen på Bekken avvikles i løpet av høsten 2007.

Konsekvenser for natur og miljø

Planlagt endring vil medføre drenering av dagens myrområde. Dette vil endre de økologiske funksjonene for dagens biologisk mangfold i område. Påkrevd drenering vil gi eksisterende og tilført busk- og trevegetasjon bedre vilkår, og den vil bli oppnå større høyde og frodighet. Dagens myrpreg vil ikke kunne ivaretas med foreslåtte tiltak. Landskapsmessig vil tiltakene kun medføre mindre endringer på eksisterende terrengformasjoner.

Konsekvenser for barn og unge

Framtidige barnehagebarn vil nyte godt av barnehagens beliggenhet i randsonen av marka med tilhørende aktivitetsområde/skogslekeplass, ballbane/skøytebane og turveger/lysløyper. Barn og unge i nærområdet får tilgang på et oppgradert friområde og vil få tilgang på barnehagens uteareal utenom barnehagens åpningstid. Barn og unge fra nærliggende barnehager og skoler vil få et tilrettelagt aktivitetsområde som kan nyttes som rasteplass på vei inn til marka eller som en uteskolebase. Videreføring av gang- og sykkelvegen vil bedre trafiksikkerheten for barn og unge.

Samfunnsmessige konsekvenser

- Reguleringen vil bedre barnehagedekningen.
- Friluftsfolk vil nyte godt av et oppgradert utfartsområde og beboere i nærmiljøet vil få et rekreasjonstilbud i nærmiljøet.
- Friområdet skal tilrettelegges etter prinsippet om universell utforming, noe som vil gi økt kvalitet for alle brukere.
- Videreføring av gang- og sykkelvegen vil bedre trafiksikkerheten i området.
- Det må påregnes støy fra byggeprosessen i anleggsfasen og trafikkbelastninger for omgivelsene. Under normale forhold regnes dette som akseptabelt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ved gjennomføring av barnehagen må kommunen bære kostnader ved bygging av:

- barnehagens bygninger og utearealer
- turveger/atkomstveger til barnehagen
- nødvendig omlegging av turveg/skiløype
- flytting av 60 parkeringsplasser

Trondheim kommune

- bygging av 200 meter gang- og sykkelveg

Ved gjennomføring av planen for øvrig må kommunen bære kostnader ved bygging av:

- aktivitetsområde/skogslekeplass
- flytting av ballbane/skøytebane

Det må påregnes at grunnforholdene vil medføre merkostnader ved gjennomføring, uttrykt orienteringsvedlegg 10. Det kan også forventes kostnader ved erverv av den delen av planområdet som i dag eies av NTNU. I tillegg må det påregnes driftskostnader ved utvidelse av kommunale anlegg; barnehage, tilrettelagt friområde og gang- og sykkelveg.

Rådmannens vurdering

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Regulering av barnehage er i strid med planrådets status som landbruks-, natur og friluftsområde og markaplassering i kommuneplanens arealdel, og i strid med gjeldende friområderegulering. Fordi lokaliseringen av den midlertidige barnehagen på Bekken er vurdert som uegnet for permanent barnehagedrift har vi søkt å finne erstatning for den tomte. Flere alternativer er vurdert og det aktuelle arealet på Lohove vurderes som det beste alternativet. Sett opp i mot Trondheim kommunes satsing på full barnehagedekning er Loholt allé valgt til tross for planstatus.

Som kompensasjon for omregulering av friområde til barnehage foreslås regulert trafikkareal i østre del av planområdet endret til friområde.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Samrådsprosess og prosjektmøter internt i kommunen har gitt en konstruktiv dialog som avspeiles i planen. Det vises til beskrivelse av samrådsprosessen.

Vurdering av planforslaget

Endring av friområde til byggeområde

Jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal areal i dag brukes eller er planlagt for bruk av barn og unge, erstattes med tilsvarende areal/kvalitet. Foreslått oppgradering av eksisterende utfartsområde, endring av regulert trafikkareal til friområde og sikring av allmennhetens tilgang til barnehagens lekeareal utenom barnehagens åpningstider, anses som en tilstrekkelig kompensasjon for arealet som foreslås avsatt til byggeområde barnehage.

Elektromagnetisk stråling

Mulig fjerning av luftstrekkeledninger ved å legge dem i jordkabel er i denne omgang sett bort fra av hensyn til økonomi. Det anses at barnehagens plassering er optimal plassering innenfor planområdet når det gjelder elektromagnetisk stråling. Rådmannen har valgt å bruke de samme kravene om avstand til høyspent for barnehage og tilrettelagte lekearealer for allmennheten. Vurderingen er gjort på grunnlag av føre-var-prinsippet som overordnede myndigheter har anbefalt. Dette påvirker størrelsen og plasseringen av ballbane/skøytebane og aktivitetsområde/skogslekeplass. Planen legger til rette for vurdering av en ny plassering og utstrekning av disse elementene hvis høyspentledningen blir fjernet.

Grunnforhold

Foreslått barnehageplassering forutsetter full masseutskifting, eller bygging på pæler (søylefundament) for

Trondheim kommune

å unngå setninger, se orienteringsvedlegg 6. For å oppnå god nivåtilpasning mellom bygning og lekeplass anbefales full masseutskiftning. På grunn av dette er barnehagetomten økonomisk krevende å utbygge, men rådmannen betrakter likevel tiltaket som en god investering tatt i betraktning at det bringer kommunen et skritt videre mot full barnehagedekning og de kvalitetene som for øvrig oppnås ved tiltaket.

Barnehagetomtas kvaliteter

Barnehagens plassering er foretrukket fordi det er tilgang til ballbane/skøytebane, aktivitetsområde, turveger/skiløyper, og marka som kan nyttes til dagsturer for de største barna. For øvrig vil reguleringsforslaget gi rammer for barnehagens fysiske miljø slik at det lett kan oppnås gode klimatiske forhold med rikelig soltilgang og ly mot vind. Tomta anses for å være beskyttet mot farer som trafikk, støy og forurensning. Terrenget er forholdsvis flatt, men dette vil kunne kompenseres ved riktig tilrettelegging av barnehagens lekeareal og aktivitetsområdet slik at barna får tilstrekkelige fysiske utfordringer. Plasseringen gjør at barnehagen kan egne seg for ulike driftsformer og har mange pedagogiske muligheter, med en særlig styrke når det gjelder natur- og aktivitetsbasert drift.

Barnehagen er plassert på grensen av store boligområder og avstanden er ca 1000 meter til universitetet på Dragvoll, som er en arbeidsintensiv arbeidsplass. Tomta er lett tilgjengelig for barn og foreldre/foresatte både kollektivt og pr. bil. Plasseringen i bystrukturens ytterkant kan betraktes som et minus ved tilgjengeligheten, men til gjengjeld ligger det et stort potensial i nærheten til friområdet og marka.

Barnehagetomtas størrelse er i knappeste laget, da det viser seg at en barnehage som skal romme inntil 72 barn medfører en stor slitasje på barnehagens eget lekeareal. Med en tomtestørrelse på omkring 3 dekar vil dette vises ved at det er svært vanskelig å etablere frodige grasarealer og busk- og trevegetasjon uten at disse skjermes mot tråkk i perioder. Tatt i betraktning at barnehagens omgivelser vil være friområde og marka, som vil representere god tilgang på lekemuligheter utenfor barnehagegjerdet, antar rådmannen at trykket på lekearealet innenfor barnehagegjerdet vil dempes og at det vil gå bra.

Tilrettelegging av utfartsområdet

All tilrettelegging; ballbane, turveger og aktivitetsareal/skogslekeplass, betraktes som et gode fordi den vil kanalisere aktivitet og ferdsel til områder som tåler det og motvirke slitasje på de områdene som skal beholde eksisterende naturpreg.

Til tross for reduksjon av 15 oppstillingsplasser er parkeringsplassen på grensa av det som området tåler i forhold til å opprettholde området markapreg. Parkeringsplassens foreslåtte bredde er justert slik at det kan oppnås buffervegetasjon i 5 meters bredde mot tiliggende turveger både vest og øst for parkeringsplassen. Med disse endringene anses parkeringen å være akseptabel.

Trafikk

Loholt allé er en av hovedatkomstene til Dragvoll og derfor dimensjonert for stor trafikk. Trafikk- økningen som følge av ønsket barnehageetablering vurderes ikke å komme i konflikt med eksisterende vegkapasitet.

Barn og unge

Rådmannen mener at planforslaget vil tilføre området kvaliteter som vil bedre vilkårene for byens barn og unge.

Universell utforming

Rådmannen anser planen som tilfredstillende med hensyn på universell utforming.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Loholt allé, gnr/ bnr 47/3 og del av 48/53, regulering av barnehage og utfartsområde, sist endret 05.10.06 godkjennes.
Rådmannen i Trondheim, 10.10.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, senest endret 05.10.06
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 05.10.06
Orienteringsvedlegg 1:	Ortofoto, målestokk 1: 2000
Orienteringsvedlegg 2:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:10 000
Orienteringsvedlegg 3:	Illustrasjonsplan, datert 23.06.06
Orienteringsvedlegg 4:	Notat om barnehage og høyspent, datert 04.05.06
Orienteringsvedlegg 5:	Geoteknisk redegjørelse, Tr.heim Byteknikk 08.06.06
Orienteringsvedlegg 6:	Perspektiv av barnehagen i landskap
Utrykt orienteringsvedlegg 1:	Annonse for igangsetting av planarbeidet
Utrykt orienteringsvedlegg 2:	Varslingsbrev datert 05.06, med liste over tilskrevne naboer
Utrykt orienteringsvedlegg 3:	Varslingsbrev datert 10.07.06, med liste over tilskrevne naboer
Utrykt orienteringsvedlegg 4:	Bygningsrådets vedtak i sak 91/06 i møte 09.08.06, 1.gangsbeh.
Utrykt orienteringsvedlegg 5.1-6:	Merknader til høringsforslaget
Utrykt orienteringsvedlegg 6:	Ja til skogsbarnehage, Adresseavisen 15.09.06
Utrykt orienteringsvedlegg 7: ?	Referat fra samråd 1.06.06, datert 2.06.06
Utrykt orienteringsvedlegg 8:	Brev fra Idrettsrådet i Trondheim, datert 06.06.06.
Utrykt orienteringsvedlegg 9:	Notat om trafikkstøy, Rambøll 14.06.06.
Utrykt orienteringsvedlegg 10:	Notat kostnadsberegning – alternative barnehagetomter – Lohove, datert 20.06.09