

REGULERINGSPLAN FOR MELLOMVEIEN 3 OG 5, VOLDSMINDE

PLANBESKRIVELSE 27.01.2025

Bakgrunn

Plankonsulent: Eggen Arkitekter AS

Forslagstiller: Trondheim eiendom

Hensikten med planen er å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage sammen med et nærmiljøanlegg. Det tas sikte på at nye Voldsminde barnehage skal planlegges for ca 140 barn, 8 avdelinger. Vedtatte samfunns mål i Trondheims løftet er lagt til grunn. Målet er å skape et helhetlig og inkluderende sted som tar vare på barnas utvikling og omsorgsbehov. I tillegg skal det fungere som en ressurs for foreldre, nettverk og nærmiljøet gjennom å være et lett tilgjengelig lavterskeltilbud med fleksible kulturtilbud. Samlokaliseringen skal bidra til å bygge sterke fellesskap. Kunstproduksjon ved Lademoen Kunstnerverksted skal ivaretas slik at den kan vedvare på en trygg og funksjonell måte selv om barnehagens arealer utvides.

Oppsummert skal prosjektet:

- bidra til å realisere målene om miljømessig, økonomisk og sosialt bærekraftig utvikling
- være et viktig tiltak i områdesatsingen og bidra til å løse flere av områdets utfordringer
- samlokalisere tjenester for barn, unge og familier og legge til rette for gode samarbeidsformer
- etablere trygge og gode møteplasser inne og ute for nærmiljøet
- øke barnehagedekningen i området Lademoen/Lilleby.

Vesentlige utfordringer i planen

Innen planområdet skal krav til uteoppholdsareal for barnehagen ivaretas, samtidig som det skal sikres funksjonelle utearealer for Lademoen Kunstnerverksted som er leietaker i gamle Lademoen skole. Det skal også finnes plass til nødvendig manøvrering for renovasjon, varelevering, HC-parkering og atkomst til visningsrommet Babel.

Det er krevende grunnforhold som må følges nøye opp som del av byggesak. Eksisterende offentlige og private tilfluktsrom under barnehagen skal ivaretas og må hensyntas videre i prosjektet. Eksisterende bærekonstruksjoner setter også restriksjoner for gjenbruk i det nye prosjektet.

Planstatus og rammebetingelser

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Planleggingen skal bidra til og forberedes på og tilpasses klimaendringene. Formålet er å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv

energibruk og miljøvennlig energiomlegging, bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Viktige nasjonale mål er å:
 - Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.



- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Overordnede planer, KPA:

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er planområdet regulert til offentlig og privat tjenesteyting, og Byggesone 1 S1 med hensynssone kulturmiljø eksisterende Lademoen og Buran.



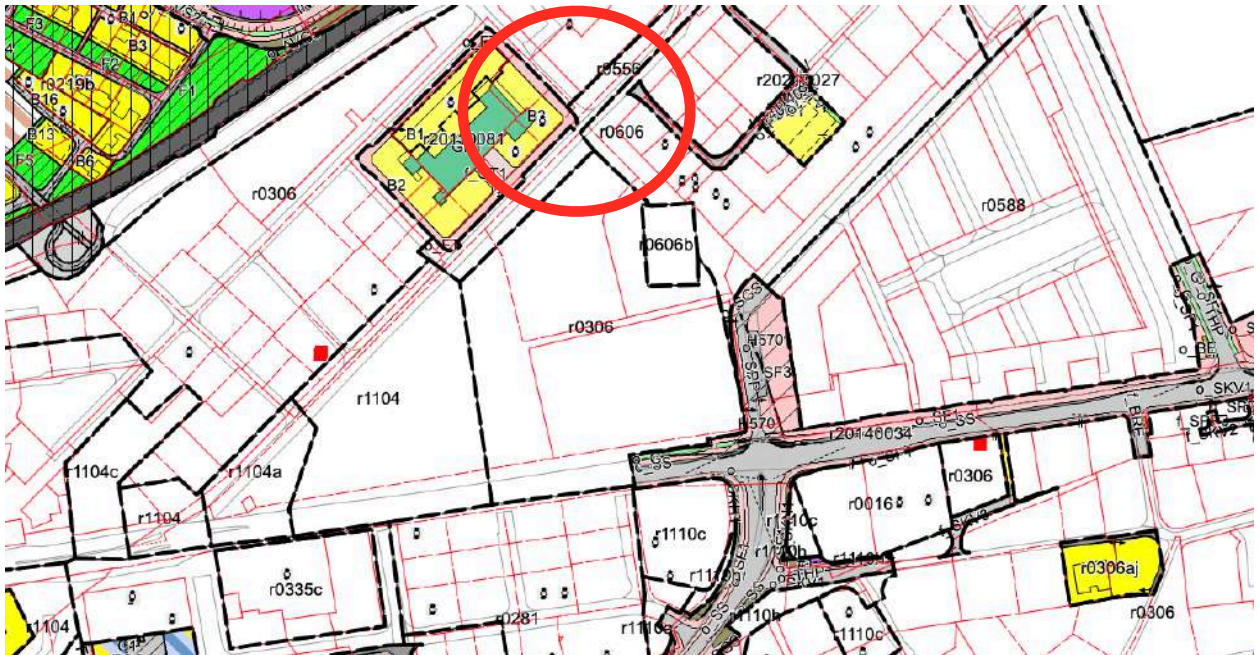
III: Utsnitt fra KPA 2022-2034.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Lademoen er en av tre bydeler som har inngått avtale med staten om områderettet innsats. Målene i områdesatsingene sammenfaller med målene for sosial bærekraft i kommuneplanens samfunnsdel "Trondheimsløftet" (2020-2032). Områdesatsingenes visjon er å bidra til at levekårsutsatte områder oppleves å ha nærmiljøkvaliteter og tjenestetilbud som gir innbyggerne muligheter til å leve gode liv, der de kan føle seg betydningsfulle og bidra med noe betydningsfullt for andre.

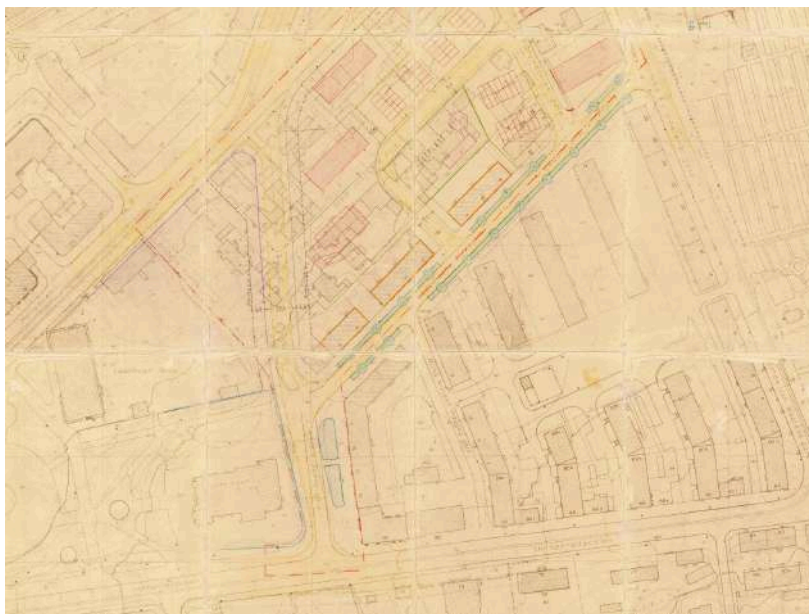
Berørte gjeldende reguleringsplaner:

Forslag til planavgrensning berører fem gjeldende reguleringsplaner, stadfestet i spennet 1914-2019. Det ser ut som det ikke ble gjennomført regulering i forbindelse med etablering av miljøgate i Mellomveien.



III: Utsnitt fra Trondheim kommunes oversikt «Bakgrunnskart arealplaner».

1. r0306: Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte. Stadfestet 12.06.1914.

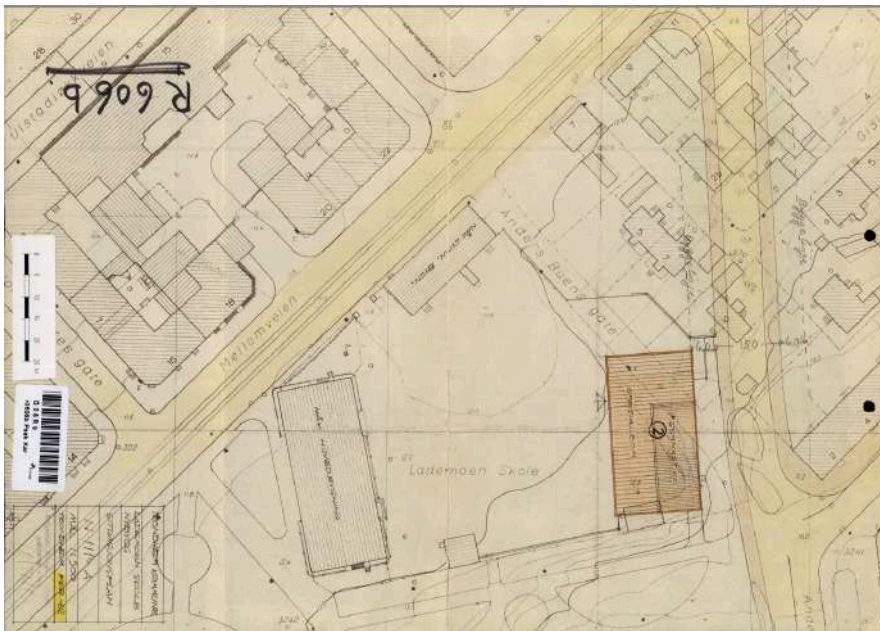


III: Utsnitt fra plankart.

2. r0606: Regulerings- og bebyggelsesplan for området Thomas von Westens gate - Lademoen kirkeallè - Anders Buens gate - Mellomveien. Stadfestet 12.06.1961. Her omreguleres Anders Buens gate tvers gjennom eksisterende bebyggelse. Dette ble aldri gjennomført.

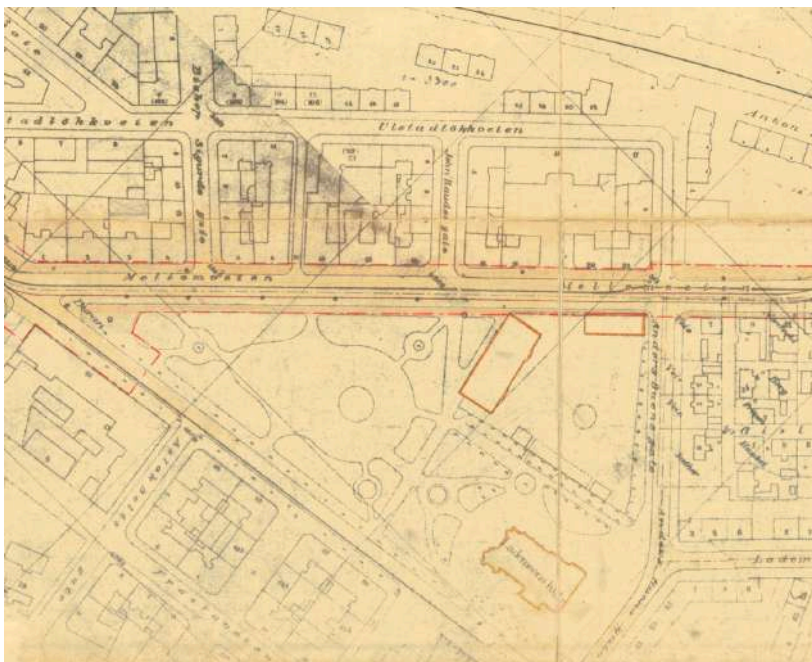
III: Utsnitt fra plankart.

3. r0606b: Bebyggelsesplan for Lademoen skole nybygg fra februar 1962. Bebyggelsesplanen regulerer eksisterende bygg for Voldsminde barnehage. Bygget er orientert i forhold til den da nyregulerte Anders Buens gate som ikke har blitt gjennomført. Herav den tilsynelatende litt merkelige situasjonen.



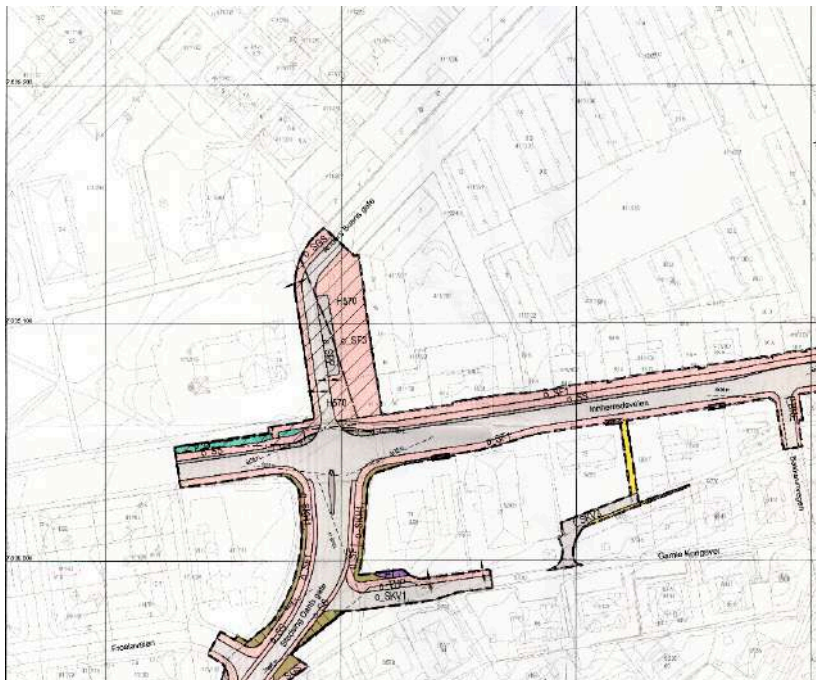
III: Utsnitt fra plankart.

4. r0556: Regulering av Mellomveien, Nidarholms gate, Jarleveien og Olav Engelbrektssons allè i forbindelse med sporveislinje til Ladehalvøya. Stadfestet 21.09.1957.



III: Utsnitt fra plankart.

5. r20130034: Fv 6692/ 910 Innherredsveien fra Saxenborgallè til Stadsing. Dahls gate. Stadfestet 29.08.2019.



III: Utsnitt fra plankart.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet vedtok i sak 109/21, den 23. mars 2021 at Lademoen og Tempe- Sorgenfri levekårssoner prioriteres som områder for nye områdesatsinger i Trondheim.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger Kap. 2, §6-8, er det i oppstartsmøte 04.09.2024 avklart at planen ikke er omfattet av Forskrift om konsekvensutredninger

Temaplaner

Mellomveien 3 med lokaler for Lademoen Kunstnerverksted og Babel visningsrom er regulert til Byggesone 1 S1 med hensynssone kulturmiljø eksisterende Lademoen og Buran. Mellomveien 3A er regulert i klasse B, høy antikvarisk verdi. Lademoen kirke er regulert i klasse A, svært høy antikvarisk verdi.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Tiltak i planen er vurdert til å være i samsvar med overordnet plan.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene 411/293 og 411/294.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca 9 daa og avgrenses av Mellomveien i nord, eksisterende boligbebyggelse i øst, Lademoen kirke i sør og Lademoen park i vest.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

I dag ligger eksisterende Voldsminde barnehage i Mellomveien 5. Barnehagen har per i dag tre avdelinger med ca 50 barn fordelt på én småbarnsavdeling og to storbarnsavdelinger. Barnehagen holder til i en bygning fra tidlig 1960-tallet og som opprinnelig var en del av gamle Lademoen skole med gymsal og verksteder. I dag benyttes bare deler av 1. etasje (sokkel) og 2. etasje. Øvrige deler leies av kommunen ut til styrke-/vektløfterklubb og en vevgruppe. Bygningsmassen er lite funksjonell til formålet og er dårlig utnyttet.

Gamle Lademoen skole ligger i Mellomveien 3. Lademoen skole ble grunnlagt som folkeskole i 1906 og ble nedlagt i 1993 etter å ha vært ungdomsskole fra 1960-årene. Skolen har etter dette fungert som atelier for Lademoen Kunstnerverksteder.

Nord for Mellomveien ligger kvartalsbebyggelsen på Lademoen med bygårder fra ca 1910-1912. I øst ligger eksisterende boligbebyggelse av ulik struktur, fra blokkbebyggelse langs Lademoen Kirkealle, leilighetsbygg, mindre eneboliger og til tomannsbolig mot Mellomveien.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse og ev. ombrukspotensial

På Lademoen og Buran ligger noen av de mest urbane områdene utenfor sentrumskjernen i Trondheim, med en av byens klassiske byparker. Omkring forrige århundreskifte foregikk en storstilt byggeaktivitet her, både i privat og offentlig regi, med boliger, industri og offentlige bygg. Et vesentlig byplangrep var etableringen av Lademoenparken (Eli Plass). Parken, med Lademoen kirke (1905) og skole (1906), utgjør sammen med bebyggelsen rundt, et ytterst karaktersterkt og verdifullt kulturmiljø. Dette er Lademoens "kjerneområde". På begge sidene av parken ble det reist store kvartaler med murleiegårder og industribygg.

Bygning for Voldsminde barnehage er oppført i 1964 som supplering med spesialrom for Lademoen skole. Eksisterende offentlige og private tilfluktsrom i kjeller forutsettes bevart. Eksisterende dekker og bæresystem forutsettes også bevart. Ut over det vil store deler av bygget rives for å gjenoppbygges i henhold til dagens krav og med en ekstra etasje. Hjørne mot nordøst skal rives for å muliggjøre gangforbindelse mellom Anders Buens gate og Mellomveien. Det planlegges tilbygg mot øst med ny hovedinngang med vertikalkommunikasjon. Situasjonen tillater også tilbygg mot sør og vest.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Innen planområdet er det en høydeforskjell på ca 4 m nord-sør langs planlagt ny gangforbindelse fra Mellomveien og opp til Anders Buens gate/ Lademoen Kirkealle. Det er også ca 3 m høydeforskjell vest-øst fra gamle Lademoen skole og til planlagt ny hovedinngang Voldsminde barnehage og nærmiljøsentert.

Det er registrert hvilke trær som skal bevares i reguleringsplanen. Blant annet gjelder dette allè langs gangvei nord for Lademoen kirke. Det er gode sørvendte solforhold over dagen for barnehagen. Lademoen kirke

kaster skygge på formiddagen i vinterhalvåret. Utearealer for Lademoen kunstnerverksted ligger i større grad i skygge både fra allè, og på ettermiddagen fra selve bygningen. Lokalklimaet vurderes til å være godt. Som tidligere beskrevet ligger planen i et område med stor kulturell og historisk verdi.

Kulturminner og kulturmiljø

Tilbakemeldingsbrevet fra oppstartsmøtet sier dette: *«Bygningsmiljøet rundt det gamle skoleanlegget, Lademoen kirke og kvartalsbebyggelsen på Lademoen gir viktige premisser i situasjonen. Effekten av tiltaket i gatemiljøet til de tilstøtende bygatene må også vurderes. Bebyggelsen som tiltaket omfatter er en del av en plan som aldri ble realisert i sin helhet og som la til grunn omfattende endringer i gatestrukturen som aldri ble gjennomført. Tiltaket kan sees på som en reparasjon av dette bruddet i gjennomføring, samtidig som dagens bebyggelsen har hatt en funksjon i området i mange år og kan sies å være tilpasset bygningsmiljøet med sin tids verdier».*

Vi ser også av Trondheim kommunes temakart kulturminner at det er både regulert hensynssone kulturmiljø og mange enkeltbygg i nærområdet.

Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Det registrerte området ligger i et gammelt bylandskap, og har vært bebygd i over 100 år. Det er derfor ingen urørt natur i området. Men som bebygd areal har det sterkt innslag av grønt og derfor betydning for fugle-, insekt- og planteliv i bydelen. Det tilgrensende området omkring Lademoen kirke ble opparbeidet ca. 1910. Barnehagens og kunstnerverkstedets arealer ble opparbeidet i 1999. Området består av arealer med harde flater av asfalt og grus, samt grøntareal med plen, prydbusker, trær og ugras.

Almetrærne i området er ikke registrert i Artsdatabankens artskart, men Alm er i rødlista i kategorien «Sterkt truet». Ved befaring ble området sjekka for fremmede arter ihht. Miljødirektoratets forbudsliste som ble innført 01.01.2016, og sist revidert i 2021 (lovdata.no). Området ble gjennomgått, spesielt nøye i kanter og randsoner, og ingen av de 30 forbudte artene i området ble funnet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området har stor rekreasjonsverdi siden barnehagens uteområder kan disponeres til fri lek utenfor barnehagens åpningstid. Planområdet grenser til Lademoen park. Parken er i områdeanalyse fra Norkart med data fra Miljødirektoratet registrert som svært viktig friluftsområde.

Landbruk

Ikke aktuelt

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Det er på støysonekart fra rådgiver lagt til grunn en ÅDT på 3000, 12% tungtrafikk på Mellomveien. For eksisterende situasjon er det lagt til grunn ÅDT 3000 med 21% tungtrafikk i Innherredsveien. Både Lademoen Kunstnerverksted og Voldsminde barnehage har atkomst fra Mellomveien. I dag kjører man inn på området nord for den gamle gymsalen for hente-bringe.

Mellomveien har gode fortau på begge sider, og lommer for langsgående parkering. Det virker ikke å være noen åpenlyse ulykkespunkt.

Barns interesser

Både i eksisterende situasjon og ny situasjon ligger Voldsminde barnehage innen planområdet. Gode utearealer vil være av avgjørende betydning. I forbindelse med den planlagte rehabiliteringen av Voldsminde barnehage ble det igjen aktuelt for Trondheim kommune å etablere et barnehagepanel, denne gangen for å få innsikt i hva barna tenker om barnehage og nærmiljø, og hvordan de samhandler med disse. Dette resulterte i rapporten «Rapport barnehagepanel Sentrum barnehager».

Trondheim kommunes temakart Barnetråkk-barneveg og Barnetråkk barnested fra 2014 viser ingen ferdsel inne på planområdet. Det er noen registreringer for barneveg langs Mellomveien og Anders Buens gate. Lademoen park og Trikkestallen har registreringer «blant mine favorittsteder».

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Lademoen er en av de få bydelene i Trondheim som har vekst i barnetall. Dette ligger til grunn for planlagt utvidelse av barnehagens 50 plasser til ca 140 plasser.

Lademoen park og uteområdene rundt LKV, barnehagen og kirken oppleves i dag av mange som utrygge og uoversiktlige. Dette kan ha flere årsaker; som dårlig belysning på kveldstid, ingen aktivitet i barnehagen på kveldstid og at LKV og kirken også oppleves lukket. Det finnes uoversiktlige deler av parken med lite aktivitet. Dette fører til selvforsterkende virkninger som gjør at området oppleves som utrygt. En viktig del av planarbeidet er å bidra til å oppnå målene i områdeløftet for Lademoen og redusere opplevd utrygghet.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse innen planområdet er ikke tilrettelagt for universell utforming.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vann. Det er i dag ikke tilstrekkelig kapasitet for slokkevann innen planområdet.

Avløp. Tekniske installasjoner i bygget må skiftes i sin helhet.

Nettstasjon/ energiforsyning. Det er i dag nettstasjon under bakken ved innkjøring til LKV. Tensio melder i sin tilbakemelding til kunngjøring av oppstart at «*Eksisterende strømforsyning til dette området er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens krav til HMS for vårt personell. Dagens nettstasjon er plassert under bakken og kan ikke levere effekt ut over det den leverer i dag*». Dersom tiltak innen planområdet krever økt strømforsyning, vil det være behov for ny nettstasjon som da må etableres over bakken.

Fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det forutsettes at planlagt bygg tilknyttet fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

I områdeanalyse fra Norkart med kilde NGU, er planområdet registrert på kart Løsmasser med elveavsetning med antatt betydelig grunnvannspotensial. Planområdet ligger under marin grense. Det er registrert stor mulighet for marin leire.

Multiconsult har utarbeidet notat «Geoteknisk vurdering skissefase», datert 05.04.2024. Notatet beskriver at tomteområdet har dårlige grunnforhold med mye bløt leire, som må hensyntas i prosjektet. Fra sammendraget angående ombygging/ rehabilitering av eksisterende bygg:

- Utfordrende graveskråninger ved kjellergraving mot øst, som gjør at oppstøtting av graveskråning må utføres
 - Oppstøtting med spunt eller annen egnet metode vil kunne medføre ulemper for naboer vedr. støy og rystelser
 - Risiko for skjevsetninger på bygg, som følge av påbygging av en tredje etasje, samt tilbygg (i 2 etasjer på vestsiden og i 3 etasjer + kjeller på østsiden)
 - Mulig konflikt med VA-ledning 300AF1900 ved graving for kjeller, avhengig av nivå på ledninger i tiltaksområdet – behov for sikring/omlegging må vurderes

Byggteknisk rådgiver har også beregnet hvilke laster som eksisterende bærekonstruksjoner kan tåle, og hvilke hensyn som må tas ved tilbygg. Grunnforholdene tilsier at utbygging på tomteområdet må skje ved tilnærmet kompensert fundamentering, dvs. at det avlastes omtrent tilsvarende som det bygg påfører av tilleggspressing. Grunnforholdene tilsier også at det må graves med relativt slake skråninger for graving på området; det må påregnes helning 1:2,5 eller slakere i forbindelse med graving for kjeller, avhengig av gravedybde og sted.

Tidligere grunnundersøkelser tyder på at grunnvannstanden kan ligge i området 2-3 meter under terreng i området, men dette er usikkert og må sjekkes ved videre arbeider. Mulig utstrømming av vann ved underkant sandlag bør iakttas, og avbøtende tiltak gjennomføres før videre fri graving gjennomføres ned i leira.

Det må tas hensyn til VA-ledning. Dette ivaretas i VA-plan. Det går også en høyspent i jordkabel over området. Denne må påvises og hensyntas ved graving.

Støyforhold

Rambøll har utarbeidet støysonkart for eksisterende situasjon. Støysonkartet viser at det er støy fra Mellomveien. Støy skjermes av Lademoen skole, slik at hverken barnehagens lokaler eller uteoppholdsareal er støyutsatt.

Luftforurensning

Rambøll har utarbeidet notat «Utredning av lokal luftkvalitet» siden formålet er barnehage. Fra notatet: « Ingen av de gjeldende grenseverdiene for svevestøv (PM10) eller nitrogendioksid (NO2) overstiges imidlertid ved noen del av planområdet på Voldsminde, hverken grensene for rød eller gul sone i Retningslinje T-1520 eller grenseverdiene i forurensningsforskriften kap. 7. Heller ikke kommende framtidige strengere grenseverdier i revidert EUs luftkvalitetsdirektiv vil overstiges innenfor planområdet. Luftkvaliteten er dermed god over hele planområdet, inkludert både barnehagebygg/nærmiljøsentere og leke- og uteoppholdsarealer».

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er støy fra Mellomveien inn mot planområdet. Støyrapport er utarbeidet slik at eventuelle hensyn kan tas. Det er utarbeidet beregning av støv for å avklare om det påvirker barnehagens uteoppholdsareal. Det er

krevenne grunnforhold som må ivaretas videre i prosjektet. Det skal utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan for forurenset grunn som skal følge søknad om tiltak. Planområdet skal også ivareta naturverdier på området. Trafikksikkerhet i forhold til hente- og bringesituasjon til barnehagen skal ivaretas. Høyspenning i jordkabel over området ivaretas i plan. Det opplyses at eksisterende nettstasjon under bakken ved innkjøring til Lademoen skole er fullt utnyttet. Dersom prosjektet krever økt energiforsyning må ny nettstasjon plasseres på bakkeplan.

Eksisterende analyser og utredninger

Det foreligger en NGU rapport 2008.011 «Jordforurensning i 10 barnehager i Trondheim.

«I Voldsminde barnehage ble det ikke registrert noen jordforurensinger over kvalitetskriteriene for barnehagejord». Kravene er endret i ettertid, slik at det er enkelte punkter med jordforurensning. Dette følges opp i senere Tiltaksplan for forurenset grunn.

«Det ble funnet CCA- impregnert trevirke på to steder i barnehagen. Forslag til tiltak: "Lysthuset" bør fjernes, og jorda rundt bør skiftes ut. Plattingen bør fjernes på sikt».

Beskrivelse av planforslaget

1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Reguleringsformål i planen er Tjenesteyting. Formål tjenesteyting omfatter innen T1 barnehage og nærmiljøsentere. Innen T2 omfattes lokaler i gamle Lademoen skole. Andre reguleringsformål er gatetun, fortau og gangvei.

2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Eksisterende bygg for Voldsminde barnehage skal totalrehabiliteres. Med unntak av eksisterende tilfluktsrom i kjeller og bæresystem i form av søyler og dekker, skal det meste rives. Hjørne mot naboer i nordøst rives for å få plass til ny gangforbindelse mellom Anders Buens gate og Mellomveien. Det bygges nytt på- og tilbygg til eksisterende bygg i to etasjer, med en stor del av bygget i tre etasjer. I forhold til eksisterende situasjon planlegges ny hovedinngang med vertikalkommunikasjon mot Lademoen Kirkealle i sørøst, og tilbygg for større arealer for barnehagen mot vest og sør.

Barnehagens uteoppholdsareal skal utvides for å ivareta krav til ca 140 barn. Dagens utearealer og uteboder tilhørende Lademoen Kunstnerverksted må av samme grunn reduseres. Det legges til rette for et mulig nytt bygg innen T2 mot alléen i sør.

3. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bygg for Voldsminde barnehage og nærmiljøsentere planlegges med inntil 3 etasjer over store deler av grunnflaten. Bygget tar utgangspunkt i eksisterende kjeller med tilfluktsrom, med tilbygg i øst, vest og sør. Utnyttelse angis i BYA og med angitte maksimale høyder.

4. Grad av utnytting, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene.

Grad av utnytting angis i BYA. Innen T1 skal BYA for bygninger inkludert parkering for bil og overdekket parkering for sykler til sammen ikke overstige 1450 m².

Innen T2 tillates mulig nytt bygg for Lademoen Kunstnerverksted med BYA=150 m² og med angitt maksimal høyde. Tiltak for å oppnå tilgjengelighet for eksisterende bebyggelse innen T2 tillates. Dette er ikke angitt med byggegrense, men avklares i samråd med Byantikvar.

5. Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Byplankontorets veileder for reguleringsplaner for barnehage angir 30 årsverk for 8 barnegrupper på tilsammen 136 barn. Nærmiljøsentere har faste arbeidsplasser på Falkenborg. Antall arbeidsplasser for nærmiljøsentere på Voldsminde er ikke avklart.

Lademoen Kunstnerverksted oppgir at de for tiden er ca 42-45 kunstnere som er tilknyttet lokalene.

6. Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges ikke boliger innen planområdet.

8. Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det er ikke avsatt ansatteparkering innen planområdet. For hente-bringeløsning for barnehagen skiltes minimum tre parkeringsplasser i lomme langs Mellomveien for korttidsparkering i barnehagens åpningstid. På

illustrasjonsplan er det vist en HC-parkering ved hovedinngang fra Lademoen Kirkealle, og to HC-plasser ved Lademoen skole/ LKV med innkjøring fra Mellomveien. Dette skal være i tråd med krav i forhold til BRA. For Lademoen Kunstnerverksted tillates 4 plasser for drift inne på gårds plass som bookes internt. Disse skal dekke behov for nyttekjøring i forbindelse med kunstproduksjon. I tillegg tillates en plass for drift for bil fra Trondheim kommune.

Krav til sykkelparkering for barnehagens besøkende og ansatte ivaretas i forhold til Byplankontorets veileder *Reguleringsplaner med barnehage*. Det planlegges også sykkelparkering tilhørende LKV.

9. Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Vann. Ny situasjon. «Det legges inn ny vannledning VL180 PE 100 RC SDR11 fra Mellomveien (Kum 330704). Ny vannledning må krysse eks. VL350 som ligger i Mellomveien. Kryssing må utføres slik at ny VL legges over eks. VL. Det er utarbeidet egen ROS-analyse for kryssingen. Det etableres egen privat kum med forsyningsledning for Mellomveien 3A og 3B og barnehage, og ny brannhydrant inne på tomten for å tilfredsstille brannvannskrav.

Trondheim kommune har utført nettanalyse vedrørende brannvannskapasitet. Det er tilstrekkelig brannvannskapasitet for et uttak på 50l/s.

Utbygging av Mellomveien 3A og 3B er ikke noe som skal utføres i dette prosjektet, Men det legges frem nye spill og overvannsledning for framtidig separering. Mellomveien 3B har stikkledninger ut i Mellomveien. Det antas at separering av 3B bør utføres hvis /når Mellomveien skal rehabiliteres. Dagens stikkledninger ligger under kommunal VL350 og er tilkoblet på kommunal AF225 i Mellomveien.

Avløp. Eks. AF300 må omlegges fra Anders Buens gate og til Mellomveien. Det er sett på to forskjellige alternativer. 2.2.1

- Alternativ Trase 1. Nordsiden av barnehage Nye ledninger føres på nordsiden av barnehagen. Det legges ny overvann og spillvannsledning i traseen, se tegning H100 og H110. Det er avholdt møter med Trondheim kommune, kommunalteknikk for å se på denne løsningen
- Nye ledninger føres på sørsiden av barnehagen. Det legges ny overvann og spillvannsledning i traseen, se tegning H101 og H111. Det er sett på 2 varianter av ledningsføring opp mot Anders Buens gate, vist på tegning H101 som alternativ 2A og 2B.

Både alternativ 1 og alternativ 2 har nok høydeforskjell slik at ledninger kan legges med 10 promille eller mere. Alternativ 2 er ca 60 meter lengre og synes å være både økonomisk dyrere og vil medføre større anleggsmessige utfordringer. Ved tilkobling til eks AF 300 i Mellomveien bør ny AF kum plasseres slik at eks VL350 ikke undergraves.

Renovasjon. Det planlegges for felles avfallsløsning med fire nedgravde containere for Mellomveien 3 og 5. Atkomst for renovasjonsbil blir fra Mellomveien. Bilen rygger inn og kjører ut igjen.

El. Tensio har varslet at eksisterende strømforsyning til dette området ikke er tilfredsstillende i henhold til dagens krav til HMS. Dagens nettstasjon er plassert under bakken og kan ikke levere effekt ut over det den leverer i dag. Det reguleres derfor inn plassering av standard nettstasjon med innvendige mål 4 x 4 m i tilfelle det blir behov for å flytte nettstasjon opp på bakkenivå. Dette avklares som del av byggesak. Høyspenning

kabeltrase over eiendommen hensyntas med regulert faresone. Det er utarbeidet notat Elektromagnetisk felt som avklarer graveavstand, hensynssone for varig opphold og at alt areal kan medregnes som uteoppholdsareal tilknyttet barnehagen.

Fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det forutsettes tilknytning til fjernvarme.

10. Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat)

Fra Trafikkanalyse Mellomveien 3 og 5: «Området rundt planområdet har et godt utbygd tilbud til gående og syklende. I Innherredsveien er det i dag sykkelveg med fortau i form av et prøveprosjekt, og bygging av ny miljøgate med sykkelveg med fortau er i gang. Langs Mellomveien er det tosidig fortau, og flere opparbeidete krysningspunkter med gangfelt. Det er opparbeidede stier gjennom Lademoen park mellom Innherredsveien, Anders Buens gate og Mellomveien. Det er registrert et stort antall både gående og syklende i området».

De tiltakene som gjøres i forbindelse med utbyggingen anses som en forbedring fra dagens situasjon. Trafikksikkerheten er ivaretatt gjennom å

- Flytte hente/bringesone til Mellomveien
- Bilfri adkomst fra hente/bringesone
- Minimering av parkeringsareal ved hovedadkomst
- Bygging av ny gangveg fra Mellomveien til barnehagen
- Separering av adkomst til parkering for Anders Buens gate 9 og hovedadkomst til barnehagen
- Renovasjon er holdt på utsiden av barnehagens område, adskilt med gjerde
- Økt andel sykkelparkering

De trafikale konsekvensene av tiltaket er positive, da det blir ryddet opp i dagens parkeringssituasjon, og det blir bygd separate adkomster for gående og syklende. Renovasjon vil som i dag være fra Mellomveien 3, separert fra barnehagens uteområder og hovedadkomst. Varelevering vil skje fra lomme i Anders Buens gate. Hente/bringesonen i Mellomveien har egen gangadkomst til port i nord, og dagens adkomst til parkering for blant annet Anders Buens gate 9 blir separert fra barnehagens hovedadkomst med grøntrabatt».

Alle formål innen planområdet er offentlige. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny gangforbindelse, gatetun, renovasjon og uteoppholdsareal.

11. Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon.

Planområdet berører 5 tilliggende reguleringsplaner. Utsnitt er vist i innledning. Planens avgrensning er basert på eiendomsgrenser og nødvendig utstrekning for å ivareta atkomst.

12. Planlagte offentlige anlegg

Alle formål innen planområdet er offentlige.

13. Miljøoppfølging, miljøtiltak

I forbindelse med detaljregulering er det utarbeidet et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt. Prosjektet ombruker allerede mesteparten av det eksisterende bygget, noe som gir betydelige klimagassbesparelser. Muligheten for å ombruke enkelte elementer fra det eksisterende bygget, som tegl på fasadene, vil også bidra til ytterligere reduksjoner i karbonutslippene.

Det er ikke utarbeidet en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med detaljregulering, men dette må utarbeides i kommende fase og sendes inn ved rammesøknad. Miljøoppfølgingsplan skal redegjøre for hvordan gjeldende miljømål og krav skal ivaretas med, angivelse av ansvar, faser og metoder. Miljøoppfølgingsplan følger opp tiltakene og målene definert i «Miljøkrav i byggeprosjekt», Trondheim kommune.

Muligheten for ombruk må undersøkes nærmere i kommende faser og det må utføres en miljøkartlegging for å kartlegge innholdet av miljø- og helsefarlige stoffer i eksisterende konstruksjon og en ombrukskartlegging som kartlegger potensialet for ombruk.

14. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

For nye Voldsminde barnehage løses UU ved ny hovedinngang med ny trapp og heis. For Lademoen skole og visningsrommet Babel tillates tiltak for å ivareta tilgjengelighet. Tiltak skal forelegges Byantikvaren. Uteoppholdsareal skal opparbeides slik at krav til universell utforming ivaretas.

15. Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

For barnehagen er det krav til 24 m² uteoppholdsareal / barn. Dette må ivaretas ved søknad om tiltak, og eventuelle behov for tilleggsarealer må avklares. Eksisterende trær er registrert, og det er avklart hvilke som reguleres til bevaring i planen.

Lademoen park på ca 9,5 daa og utearealer tilknyttet Lademoen kirke på ca 3,5 daa ligger i direkte tilknytning til Voldsminde barnehage. Dette utgjør et mulig tilleggsareal på 13 daa opparbeidet parkareal. Krav til utomhusplan er hjemlet i bestemmelsene.

16. Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt.

17. Kollektivtilbud

Både Mellomveien og Innherredsveien har hyppige bussavganger med både metrobuss (linje 1 i Innherredsveien, linje 2 i Mellomveien) og ulike andre lokale bussruter. Metrobuss går hvert tiende minutt.

18. Kulturminner

Eksisterende bygg for Voldsminde barnehage har ikke antikvarisk verdi.

Lokaler for Lademoen Kunstnerverksted, gamle Lademoen skole med gymsal, har klasse B, Høy antikvarisk verdi. Lademoen kirke har svært høy antikvarisk verdi, klasse A. Mesteparten av omkringliggende bebyggelse har antikvarisk verdi. Store deler av området er regulert med hensynssone kulturmiljø i KPA.

Reguleringsplanen viderefører hensynssone kulturmiljø innen planområdet. Det hjemles i bestemmelsene at tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse. Forholdet til kulturminner anses som ivaretatt i plan.

19. Sosial infrastruktur

Voldsminde barnehage og nærmiljøsentre er en viktig del av områdeløftet på Lademoen. Som beskrevet innledningsvis skal prosjektet:

- bidra til å realisere målene om miljømessig, økonomisk og sosial bærekraftig utvikling
- være et viktig tiltak i områdesatsingen og bidra til å løse flere av områdets utfordringer
- samlokalisere tjenester for barn, unge og familier og legge til rette for gode samarbeidsformer
- etablere trygge og gode møteplasser inne og ute for nærmiljøet

20. Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Geoteknikk, nedbør og overvann, kraftforsyning , rekreasjonsområder, høyspent, ulykker i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende/ trafiksikkerhet henting, bringing og bylogistikk, folkehelse, barn og unge.

21. Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.

Eksisterende offentlig og privat tilfluktsrom i kjeller samt bæresystem og dekker skal ombrukes. Videre skal det vurderes om elementer fra eksisterende teglfasade kan ombrukes.

Det tilrettelegges for gående og syklende ved etablering av sykkelparkeringsplasser og ved ny helårs gangforbindelse. Det settes krav til at utslippsfri byggeplass skal etterstrebes og ved bevaring av eksisterende større trær innen planområdet.

Lokaliseringen av barnehagen tilsier at de fleste kan hente- og bringe ved gange eller sykkel.

Virkninger av planforslaget

1. Landskap (nær- og fjernvirkning)

Nye Voldsminde barnehage og nærmiljøsentor vil ikke få store konsekvenser for nær- og fjernvirkning. Bygget ligger som del av eksisterende bebyggelsesstruktur og vil være lavere enn både eksisterende blokkbebyggelse langs Anders Buens gate og gamle Lademoen skole. Prosjektet vil ikke være fremtredende fra hverken Lademoen Kirkealle eller Mellomveien.

2. Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Prosjektet vil underordne seg både Lademoen kirke og gamle Lademoen skole, som er den nærmeste bebyggelsen med høy antikvarisk verdi. Regulert ny helårs gangforbindelse vil bidra til å gjenopprette intensjonen fra Sverre Pedersens reguleringsplan og styrke gangforbindelsene i området. Steds karakteren innen planområdet ivaretas med hensyn til uteområdenes forhold til gamle Lademoen skole.

3. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Regulering av ny gangforbindelse sikrer en buffer mellom barnehagens område og tiliggende boliger i øst. Gangforbindelsen krever at nordøstre del av eksisterende bygg rives, noe som gir større avstand til boliger. Dette kompenserer for at en større del av bygget planlegges i inntil 3 etasjer.

4. Kulturminner og kulturmiljø (avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer)

Kulturminner og kulturmiljø fra gjeldende overordnet plan ivaretas og videreføres.

5. Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er krevende grunnforhold. Dette må følges opp videre gjennom hele byggesaken. Dette gjelder graveskråninger/ spunting, hvor stor belastning som tåles på fundament, fundamenteringsmetoder mm.

6. Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Det er utarbeidet et eget notat «Naturmangfold». Fra konklusjon: «*Det er ikke registrert Rødlista arter eller Høyrisikoarter som er pålagt tiltak og har konsekvens for planarbeid. Arter i kategorien SE (fremmedartslista 2023) er vurdert, og det er ikke funnet behov for å sette inn tiltak for noen av artene i forhold til massehåndtering. Det biologiske mangfoldet vil bli begrensa, da området fortsatt skal benyttes til barnehage hvor det er sterkt ønske å bevare de grønne kvalitetene.*»

7. Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder)

Lademoen park er i Trondheim kommunes digitale temakart registrert som naturtype B viktig (regionalt). Parken ligger direkte tiliggende planområdet og kan være en viktig ressurs for barnehagen.

8. Trafikkøkning, vegforhold

Det legges ikke opp til noe ansatteparkering innen planområdet. Antall parkeringsplasser reduseres i forhold til eksisterende situasjon. Lokaliseringen av barnehagen tilsier at mye av hente-bringesituasjonen løses med gange, sykkel eller kollektivtransport. Det antas at reguleringsplanen ikke vil medføre noen trafikkøkning.

9. Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020 -2024)

Det er utarbeidet en egen temaplan for oppstilling brannbil, og det er avklart at det er behov for ny hydrant. Trafikksikkerhet er forutsatt ivaretatt og behandlet i eget notat.

10. Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Det er holdt brukermøter med barnehagen som del av mulighetsstudiet og planprosessen. Barnehagepanelet Sentrum barnehager har utarbeidet en rapport der barn fra Voldsminde barnehage deltok.

11. Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Lademoen er en av få bydeler i Trondheim der barnetallet er økende. Voldsminde barnehage planlegger en økning fra eksisterende kapasitet på ca 50 barn til fremtidig kapasitet på ca 140 barn. Målet er å skape et helhetlig og inkluderende sted som tar vare på barnas utvikling og omsorgsbehov. I tillegg skal nærmiljøsentret fungere som en ressurs for foreldre, nettverk og nærmiljøet gjennom å være et lett tilgjengelig lavterskeltilbud.

12. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Uteområder planlegges utformet slik at krav til universell utforming ivaretas.

13. Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)

Reguleringsplanen vil ikke medføre økt forurensning.

14. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Ikke aktuelt.

15. Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Vannforsyning: Det etableres egen privat kum med forsyningsledning for Mellomveien 3A og 3B og barnehage, og ny brannhydrant inne på tomten for å tilfredsstille brannvannskrav. Trondheim kommune har utført nettanalyse vedrørende brannvannskapasitet. Det er tilstrekkelig brannvannskapasitet for et uttak på 50l/s.

Avløp. Eks. AF300 må omlegges fra Anders Buens gate og til Mellomveien. Det er sett på to forskjellige alternativer.

Nettstasjon: Tensio har varslet at eksisterende strømforsyning til dette området ikke er tilfredsstillende i henhold til dagens krav til HMS. Dagens nettstasjon er plassert under bakken og kan ikke levere effekt ut over det den leverer i dag. Det reguleres derfor inn plassering av standard nettstasjon med innvendige mål 4 x 4 m i tilfelle det blir behov for å flytte nettstasjon opp på bakkenivå.

16. Konsekvenser for næringsinteresser

Vi ser ikke at det er større konsekvenser for næringsinteresser.

17. Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass (Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13)

Det er laget et eget notat for trafiksikkerhet som følger planen. Sikkerhet for gående og syklende skal være ivaretatt. Det er enkel og god tilgjengelighet til kollektivholdeplass.

18. Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1)

Tiltaket bygger videre på eksisterende Voldsminde barnehage. Beliggenheten er vurdert til å være god i forhold til barnehagens nærområde.

19. Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Område har krevende geotekniske forhold, men er ikke utsatt i forhold til klimaendringer.

20. Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Ikke aktuelt.

21. Samlet vurdering av virkninger for folkehelse (luftforurensning, støy, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønnsstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse vurderes å være god. Det er utarbeidet et eget notat angående folkehelse som følger planen.

22. Samlet vurdering av klimafotavtrykk (negative virkninger fra eks. riving, parkeringskjeller, terrenginngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)

Det er utarbeidet klimagassberegning som følger reguleringsplanen. Eksisterende tilfluktsrom og eksisterende bæresystem med dekker og søyler beholdes, noe som er positivt for klimafotavtrykket.

23. Det skal i alle saker svares ut hvordan planen forholder seg til byveksttalen av 25.6.2019, det vil si nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Det tillates ingen ansatteparkering innen planområdet, kun 3 plasser for HC-parkering, 1 parkeringsplass tilknyttet drift og 4 plasser tilknyttet intern booking for nyttekjøring for Lademoen Kunstnerverksted.

Minimum tre eksisterende plasser langs Mellomveien skal skiltes for korttidsparkering for hente- og bringe i barnehagens åpningstid. Antall parkeringsplasser innen planområdet reduseres dermed kraftig.

24. Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Dette er ivaretatt i bestemmelse.

Planlagt gjennomføring

1. Tidsplan

Fremdriften er usikker, da det ikke pr. i dag er bevilget midler til gjennomføring av prosjektet.

2. Økonomiske konsekvenser

Alle formål i planen er offentlige.

3. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Gjennomførbarheten for tiltak i planen skal være god. Det må ta ekstra hensyn til geotekniske forhold.

Planprosess og innkomne innspill

1. Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 05.10.2024. Det vises til vedlegg 10.29 som er en liste over referat fra samrådsprosess. Det ble avklart i oppstartsmøte at det ikke utløses krav til planprogram.

2. Sammendrag av merknader med kommentarer

Det vises til vedlegg 10.0 «Sammenstilling merknader kunngjøring oppstart».