

Valg av tomt

Jeg ønsker en tomt som innbyr til aktivitet, og som ligger i umiddelbar nærhet til gode turområder. Jeg ønsker at tomten skal ha kvaliteter i form av vegetasjon og spennende natur, slik at barna kan bruke fantasien bli inspirert til aktivitet. Jeg undersøker derfor tomter i Trondheim som er regulert for barnehageformål. Jeg legger til grunn følgende kriterier som gjør at jeg får en tomt med de kvaliteter jeg ønsker:

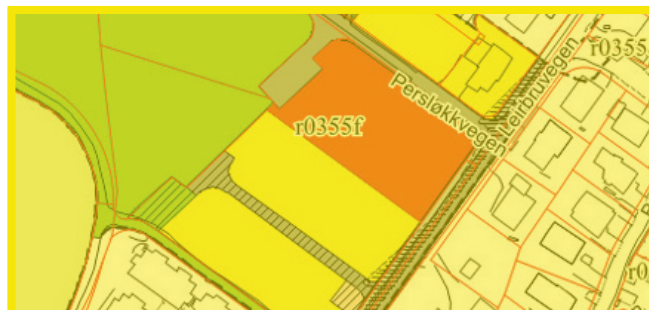
- minimum 3 daa
- må finnes eksisterende vegetasjon på tomt
- lagt opp mot turvei / grøntareal med vegetasjon og spennende natur som innbyr til aktivitet
- utearealer må ligge i tilknytning til bygningen slik at en kan jobbe med fine overganger inne/ute.



TILLER: 0,8 da + 1,8 da felles lekeområde



uaktuell



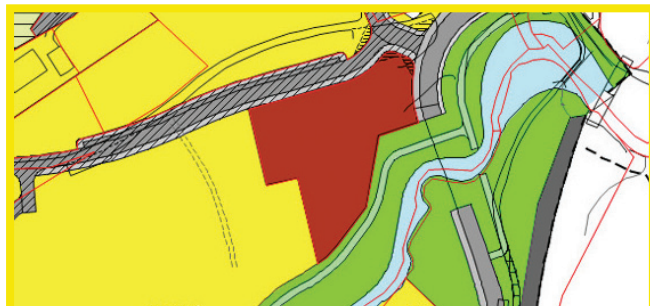
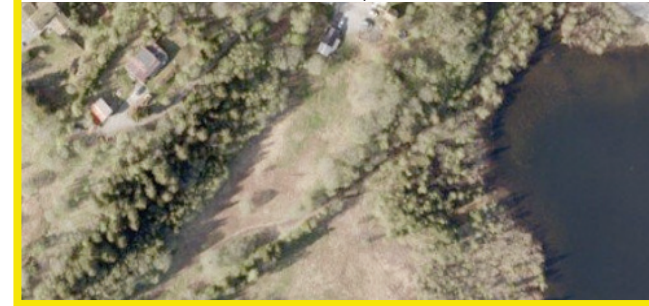
GRANÅSEN: 2,7 da



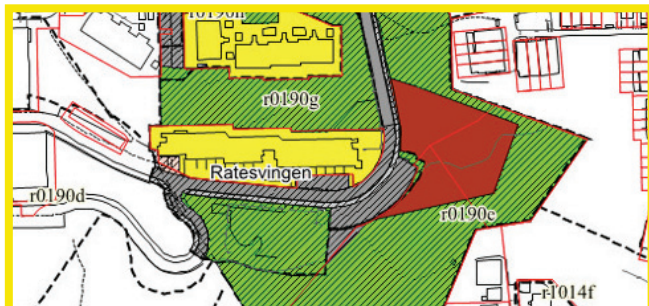
uaktuell



TJØNNLIA: 3,1 da



SELSBAKK: 3,1 da



FOSSEGRENDA: 3,2 da



VÆRESTRØA: 3,2 da



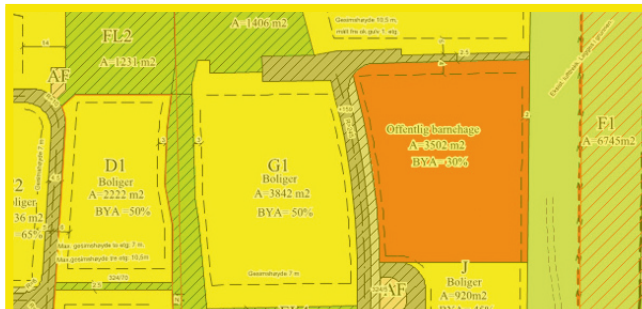
uaktuell



NEDRE CHARLOTTENLUND: 3,3 da



uaktuell



TILLER: 3,5 da



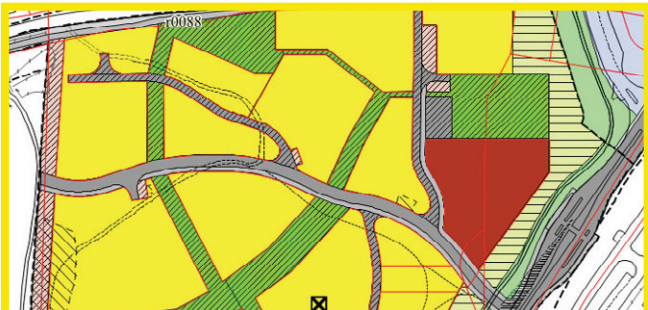
uaktuell



NEDRE CHARLOTTENLUND: 3,7 da



uaktuell



HEIMDAL: 3,9 da



FOSSEGREENDA: 4,0 da



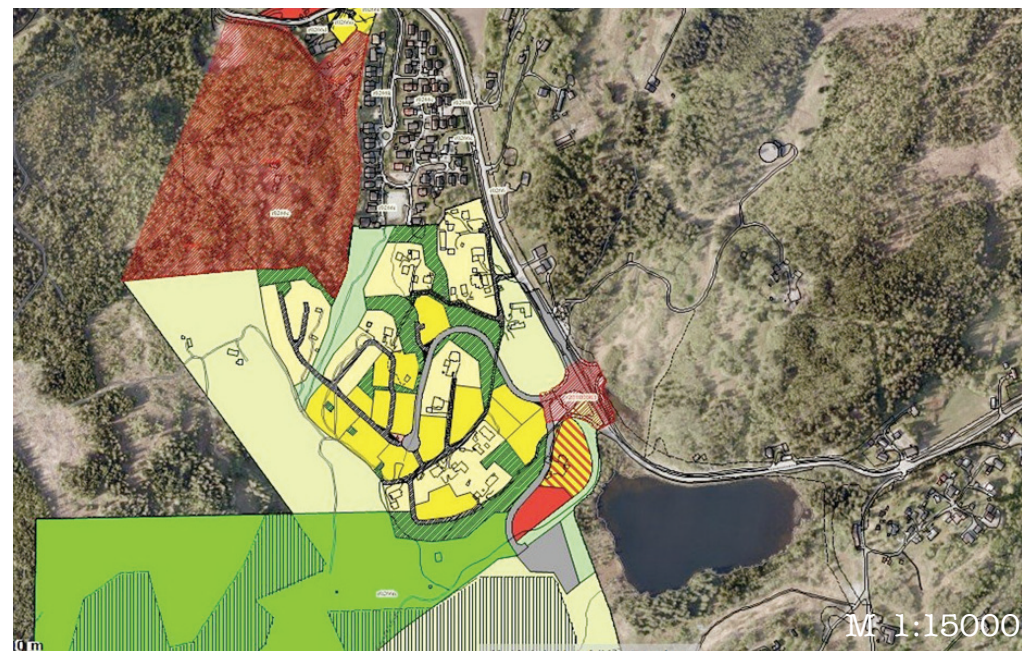
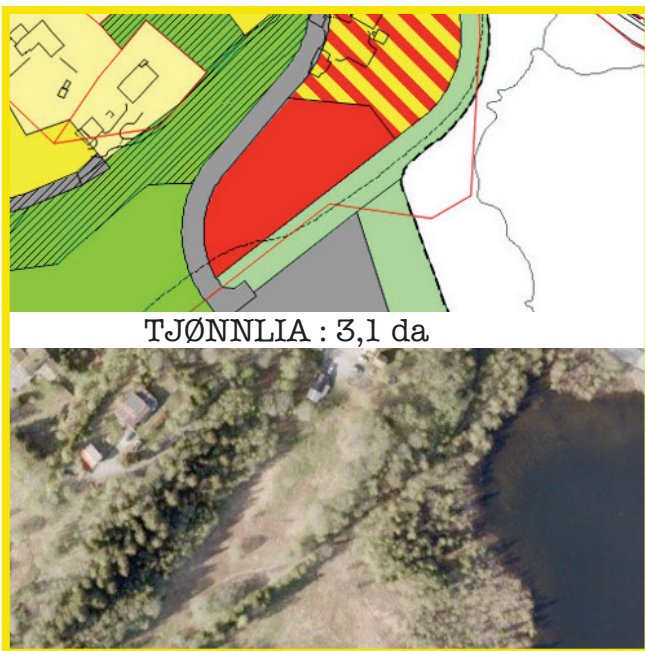
uaktuell



RISVOLLAN: 4,5 da



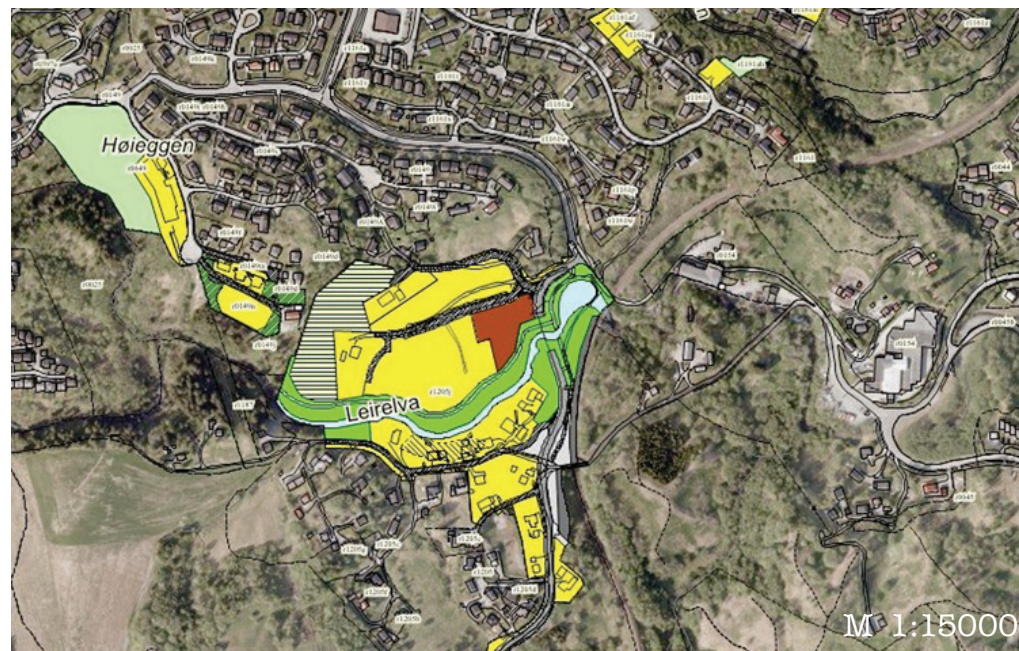
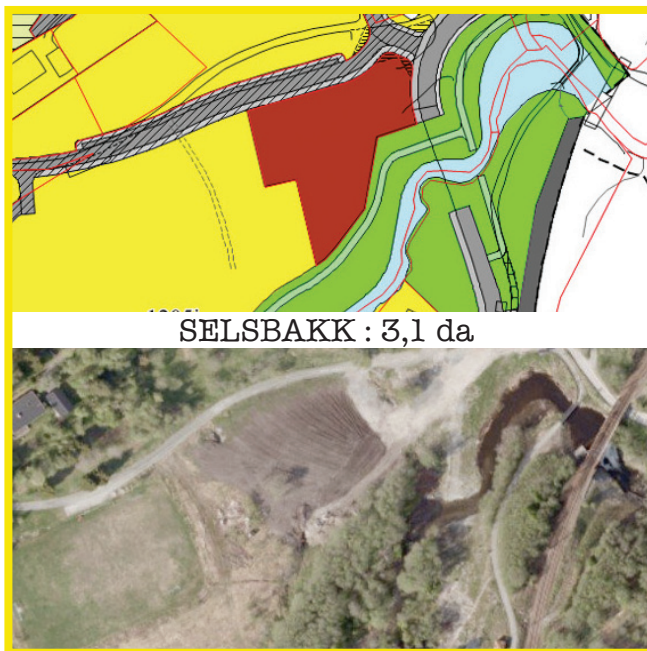
uaktuell



ALT. 1

- Tomten ligger i umiddelbar nærhet til natur og Vikarauntjønna.
- Sør for tomten eksisterer det en tursti. I øst finnes det et skitrekk, og området er regulert som anlegg for idrett og sport, grøntareal og felles lekeareal for barn.
- Offentlig parkering er regulert sør for tomten.
- Tomten ligger i en sydvendt skråning, med en høydeforskjell på rundt 10 meter fra laveste til høyeste punkt.

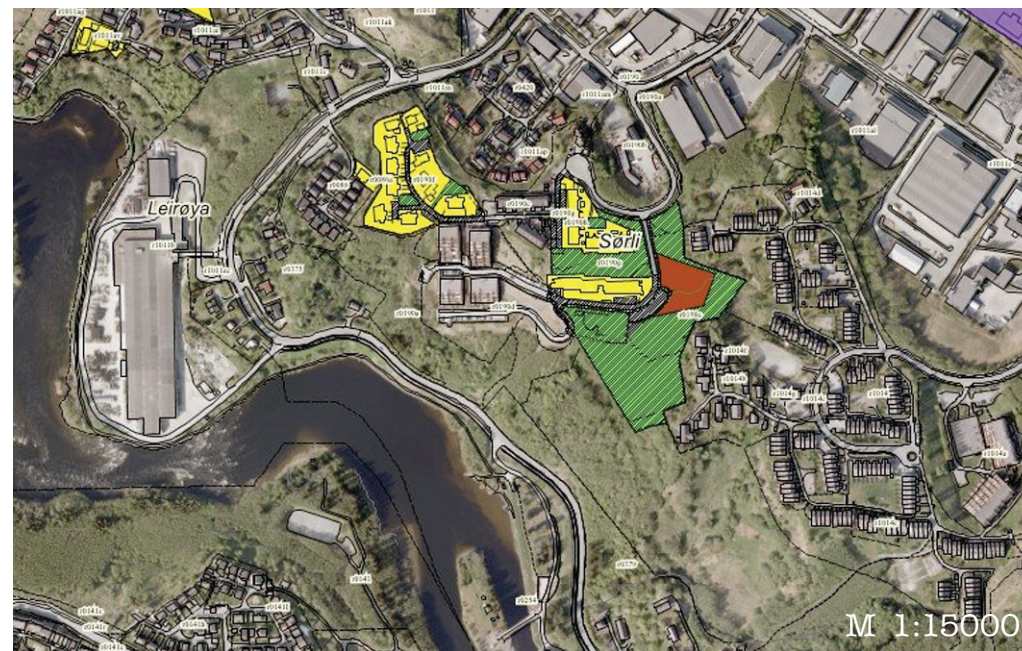
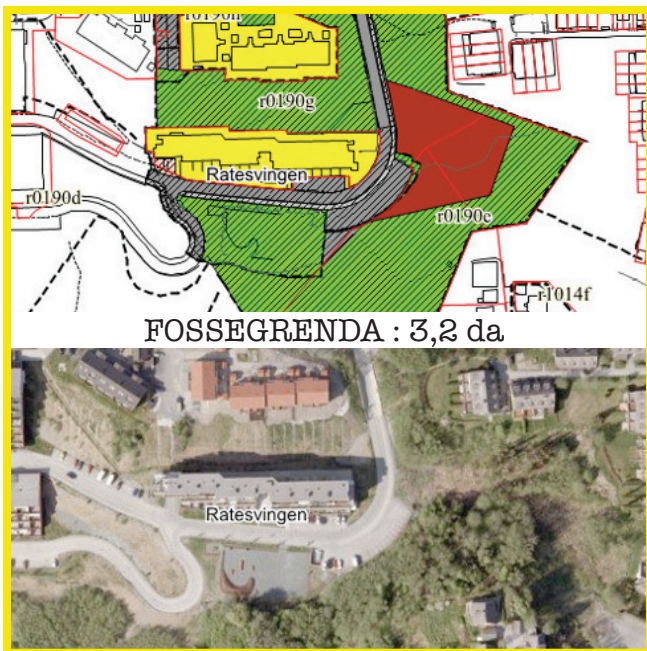




ALT. 2

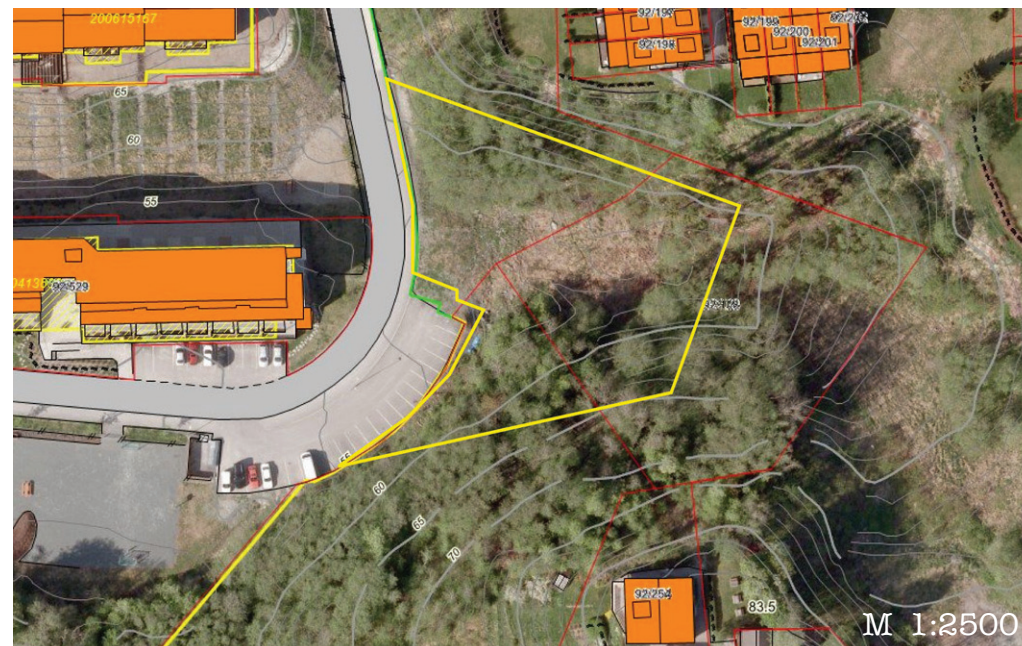
- Tomten ligger i umiddelbar nærhet til natur og Ianssendammen.
- Leirelva renner forbi sør for tomten, og det er regulert en tursti i forbindelse med denne.
- Tomten grenser til et område regulert for boliger; lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- Tomten er tilnærmet flat, med et høydeforskjell på 2-3 meter fra laveste til høyeste punkt.

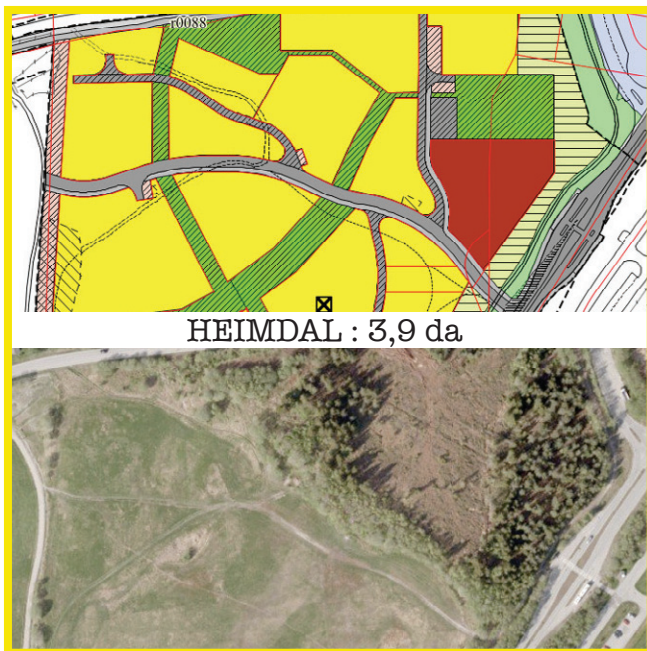




ALT. 3

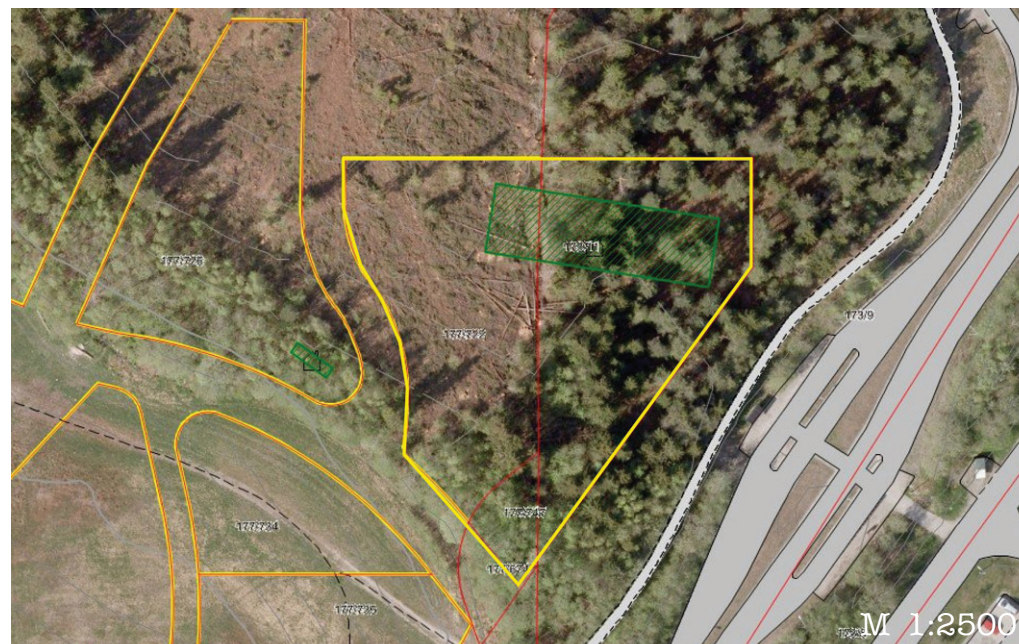
- Tomten ligger i umiddelbar nærhet til et område regulert til lekeareal for barn.
- Sør og øst for tomten er det regulert som grøntareal, og det er en god del vegetasjon i dette området.
- Felles parkering er regulert sørvest for tomten.
- Tomten heller svakt mot sør, med en samlet høydeforskjell på ca. 5 meter.





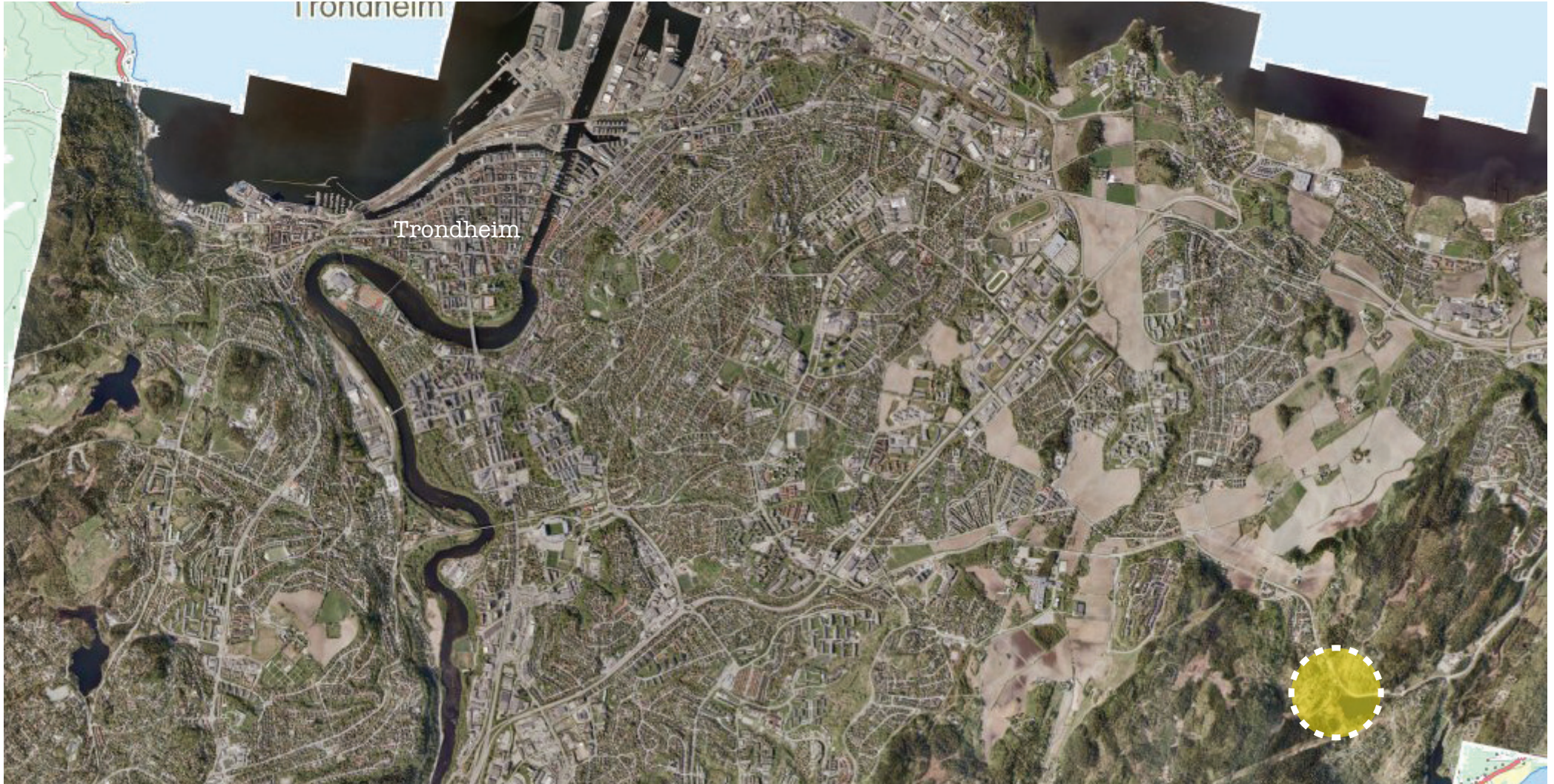
ALT. 4

- Tomten har masse vegetasjon og grenser til områder regulert for ballbane og friluftsområde.
- Øst for tomten er det regulert en turvei.
- Felles parkering er regulert like ved tomten.
- Tomten heller svakt mot sør, med en samlet høydeforskjell på ca. 3 meter.



Valg av tomt

Tjønnlia (alternativ 1) peker seg ut som den flotteste tomten. Dette på grunn av dens umiddelbare nærhet til flott turterreng og til Vikarauntjønna. I tillegg synes jeg det er utfordrende at tomten har såpass stor helning, og jeg ser på dette som en mulighet for å generere aktivitet. Hvordan jobber man med terrenget på en tomt som denne for å skape gode ute- og innerom, og hvordan er relasjonen mellom disse? Hvordan forholder man seg til dette vakre landskapsrommet? Hva med universell utforming i et såpass skrånende terreng som dette?



Bilder fra tomten





utsikt fra øverst på tomten



gården sett fra turvegen



vegetasjon



vegetasjon på tomten



Vikarauntjønne



turveg



utsikt fra tomten

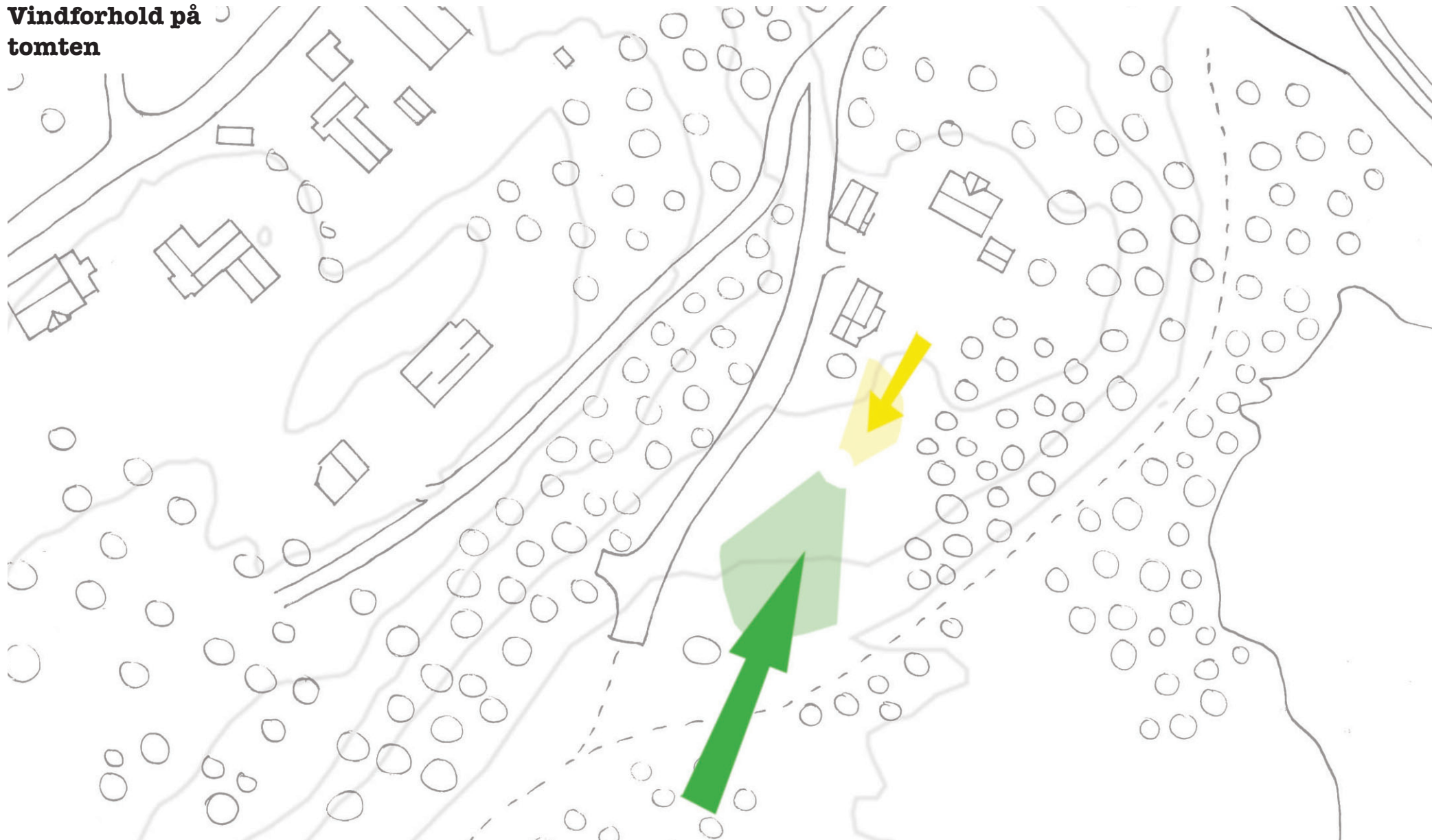


alpinbakke

Landskapsrommet



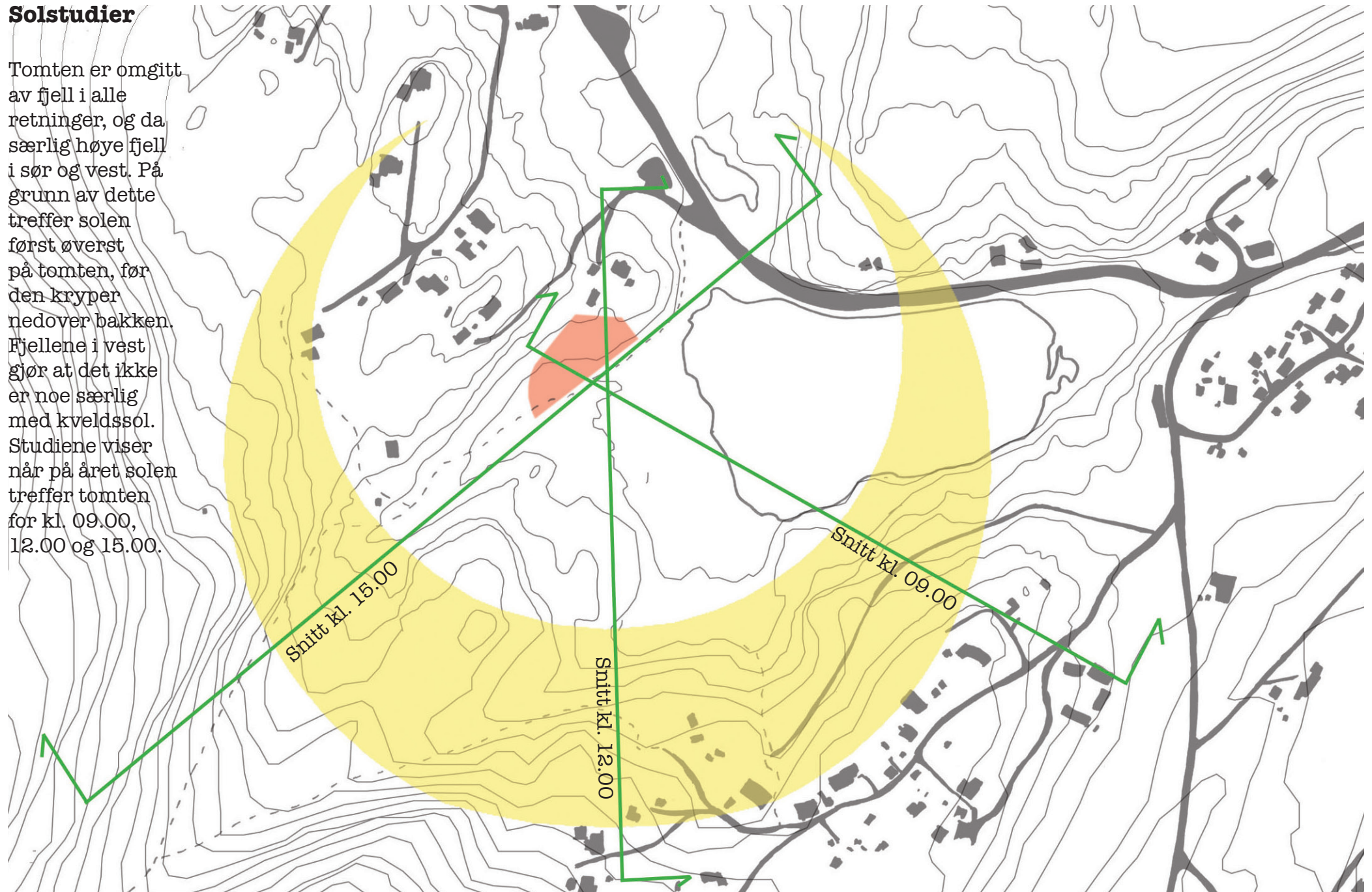
Vindforhold på tomten



	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember
Vindretning	SV	S	SV	SV	NØ	NØ	NØ	ØNØ	S	SV	SV	SV
Vindstyrke m/s	3,6	3,6	3	3	2,6	3	3	2,6	2,6	3,6	2,6	2,6

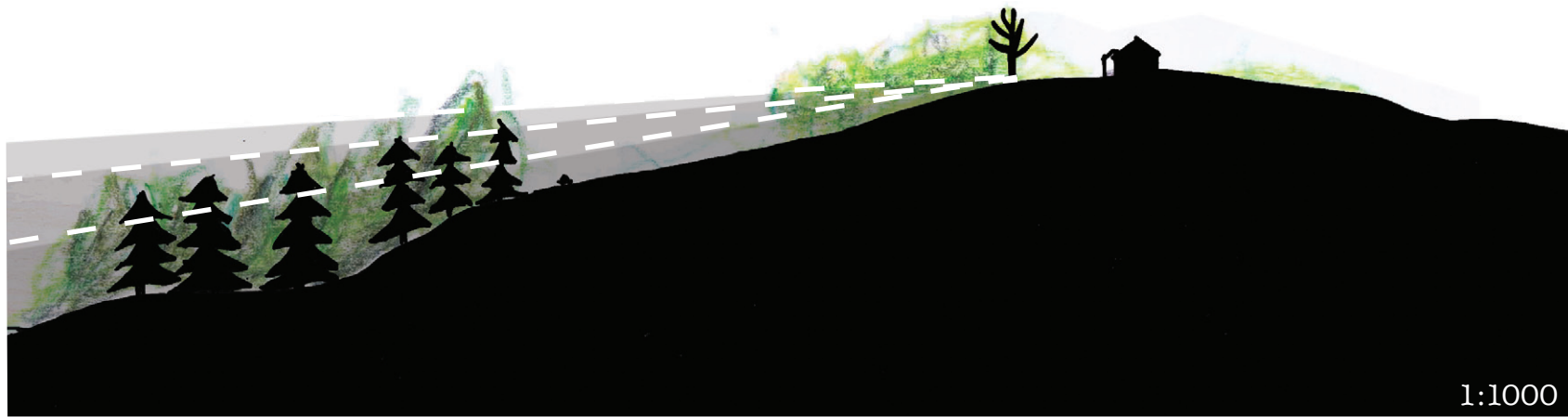
Solstudier

Tomten er omgitt av fjell i alle retninger, og da særlig høye fjell i sør og vest. På grunn av dette treffer solen først øverst på tomten, før den kryper nedover bakken. Fjellene i vest gjør at det ikke er noe særlig med kveldssol. Studiene viser når på året solen treffer tomten for kl. 09.00, 12.00 og 15.00.



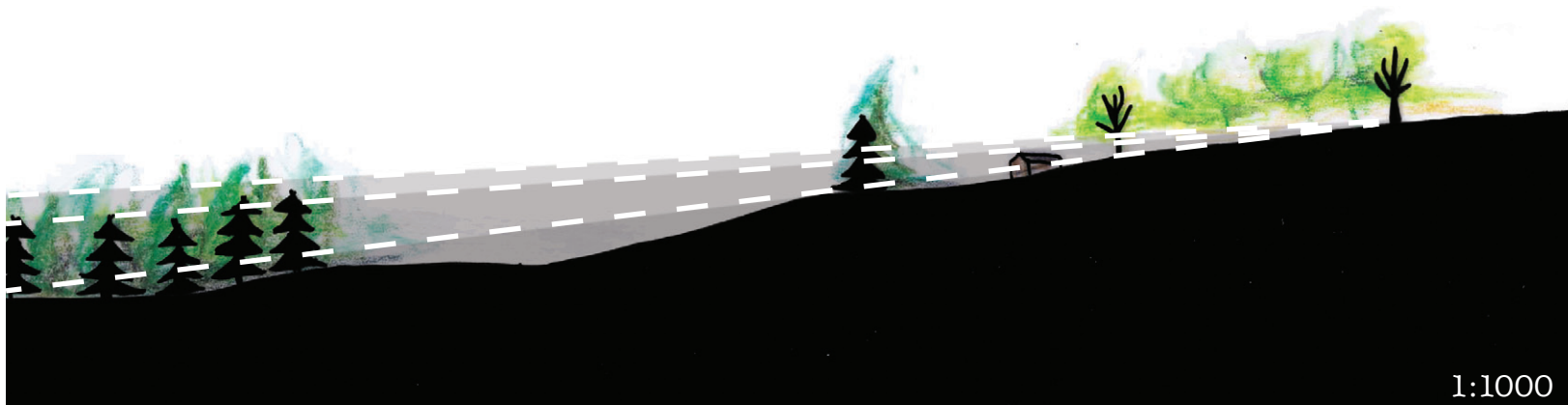
Skyggeforhold, situasjon





1:1000

Snitt kl. 09.00



1:1000

Snitt kl. 12.00

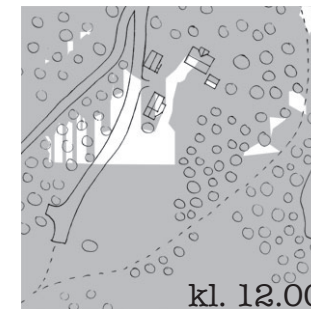
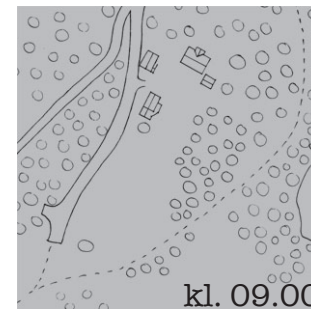
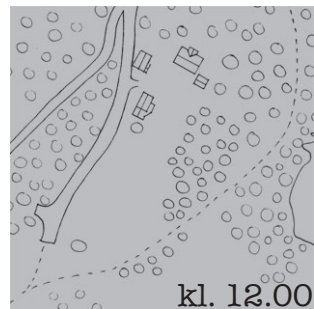
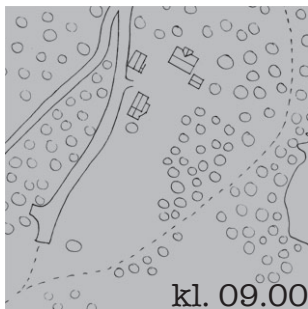




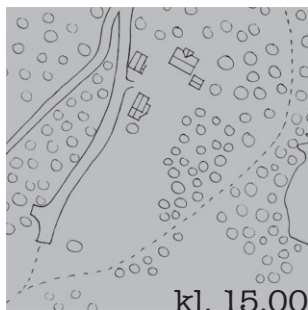
1:1000

Snitt kl. 15.00

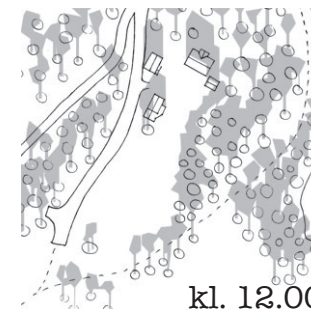
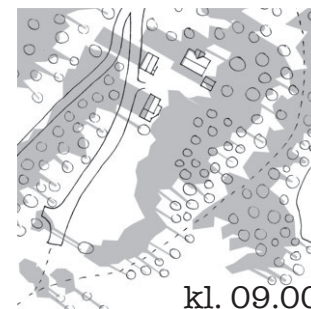
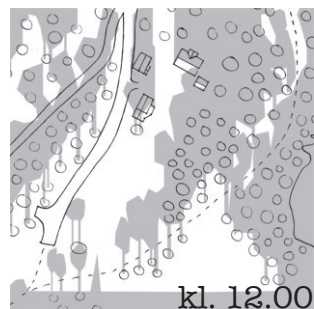
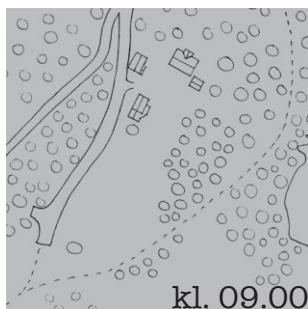
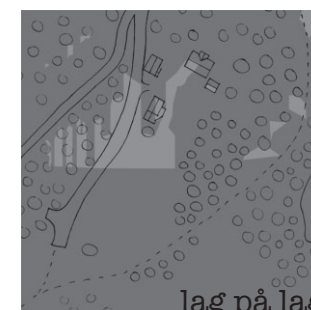
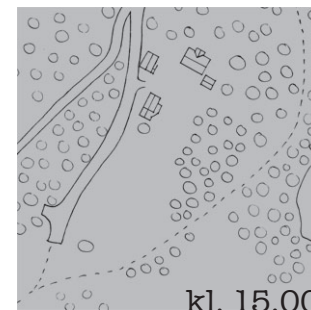
Skyggeforhold på tomten



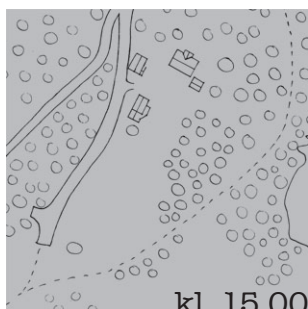
21. desember



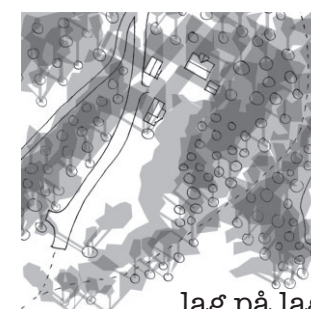
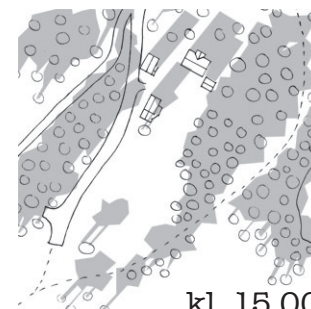
05. januar

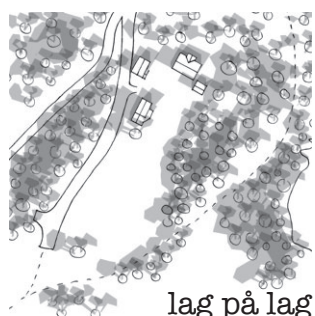
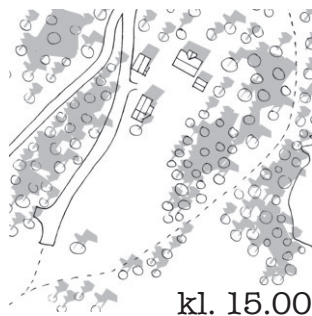
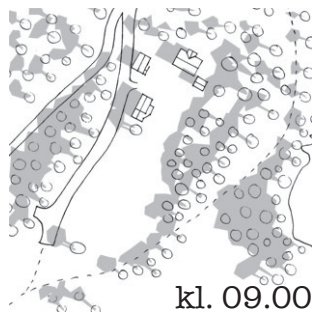


20. januar

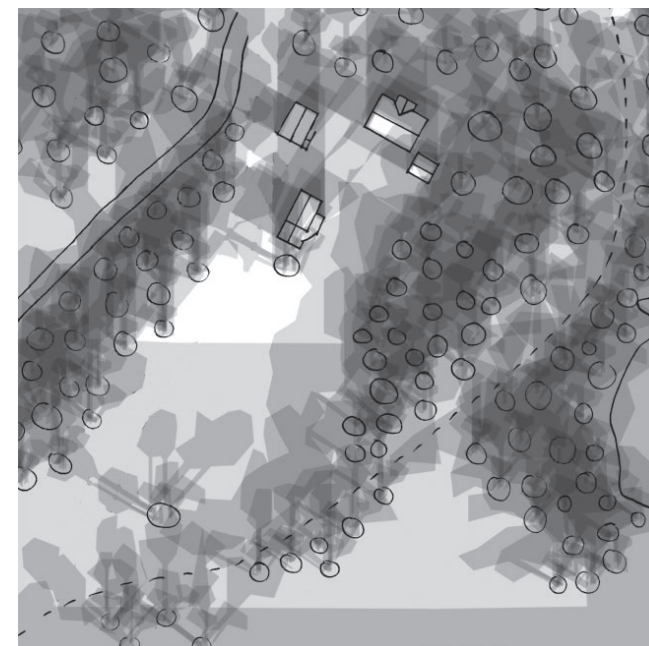


19. oktober





21. juni



Lag på lag hele året - sett bort i fra tidene hvor det er skygge overalt.

Dagens situasjon og reguleringsplan

Området som reguleringsplanen dekker består i dag delvis av kulturlandskap bestående av eksisterende gårdsbebyggelse, Sæterbakken og Tjønna, samt ca. 30 private boligeiendommer. I tilknytning til Sæterbakken er det åpne arealer og dyrkamark.

Området ble i 2007 omregulert, da kommunenplanens arealdel forutsatte et mindre utbyggingsområde enn det som tidligere var regulert. Hovedhensikten med den nye planen var å legge tilrette for ca. 290 nye boliger (færre enn tidligere), samt å tilrettelegge for turer inn i marka og for allmenn bruk av de rekreasjonsarealer som inngår i søndre del av planen. Hovedutfordringene var å få fastsatt en best mulig veg- og adkomstløsning, å få avklart forholdet mellom alpinanlegget og utbyggingsområdet og å finne tilstrekkelige avbøtende tiltak i forhold til Vikerauntjønnen. Det ble også ansett som viktig at områdets karakteristiske landskapstrekk bevares.

Barnehagetomten er regulert til offentlig barnehage. Tomten nord for barnehagetomten eies også av kommunen og er regulert til kombinert bolig og offentlig formål. I dag brukes Tjønna gård som avlastningsboliger for funksjonshemmet ungdom. Reguleringsplanen sier at Tjønna gård skal bevares.

Sør for barnehagetomten er det regulert en stor parkeringsplass i underkant av 4000 m² som skal betjene barnehagen, friområder og friluftaktiviteter (alpinbakken). Adkomsten til parkeringsplassen går langs vestre side av barnehagetomten. I dag starter turvegen fra Jonsvannsveien, og det er ved Jonsvannsveien allerede opparbeidet en liten parkeringsplass på ca. 400 m². Plasseringen av parkeringsplassen og adkomsten til denne oppleves som problematisk:

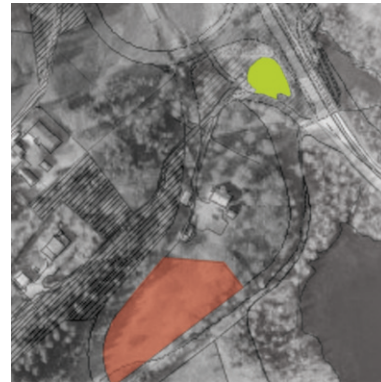
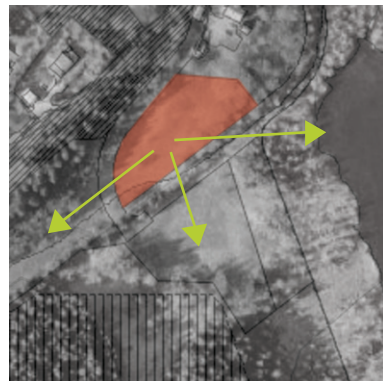
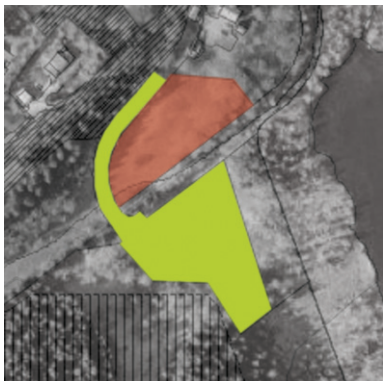
- Eksisterende turveg fra Jonsvannsveien til den nye parkeringsplassen vil bli liggende brakk. Turvegen har fine kvaliteter.
- Barnehagen vil ligge innesperret av veier, og tilgjengeligheten til naturen blir mindre. Barn i nabolaget som vil leke i barnehagens utearealer i helgene må krysse veien hvor det vil være stor trafikk ned til parkeringsplassen.
- Veien langs barnehagetomten har som eneste funksjon å betjene parkeringsplassen, og slik den ligger i dag må man rive et av byggene ved Tjønna gård.
- Det blir anlagt 150 meter vei (1500 daa) kun for å betjene en parkeringsplass i et område hvor det anses som viktig at karakteristiske landskapstrekk bevares.
- Vikerauntjønnen er på viltkartet i grønn kommunedelplan markert som "svært viktig viltområde". Dette gjelder selve tjønna med tilhørende nærliggende våtmark. Tjønna er i særklasse når det gjelder artsmangfold i vannet. Naturvernforbundet i Trondheim har uttrykt skepsis til reguleringsforslaget, da de ser det som en stor usikkerhet om livet i tjønna vil tåle de planlagte inngrepene. De er positive til etablering av parkeringsplass, men ikke at den legges innenfor markagrensa.



I tillegg kan det synes som at veg- og adkomstløsningene i boligområdet er feildimensjonert i forhold til den utbyggelsen som er planlagt. Vegløsningene virker som levninger etter den gamle reguleringsplanen som forutsatte større utbygging. Rundkjøringen som ligger nord for Tjønneia er en planskisse, og stammer fra den gamle reguleringsplanen. Det kan stilles spørsmål til om rundkjøringen og vegløsningen strengt tatt er nødvendig i et slikt område. Det har også blitt påpekt at denne vegtraseen stjeler unødvendig mye av området Sæterbakken gård bruker til sommerbeite av hester, og at dette tilbudet kan falle bort ved en slik løsning.

Strategi

Parkeringsplassen og veien som fører frem til den fungerer som en barriere, både for barnehagen og for eksisterende turveg. Ønsker å se på muligheten for å flytte parkeringsplassen for å bedre barnehagens tilgjengelighet til natur, og for å bedre situasjonen for området generelt.



Eksisterende parkeringsplass



Mulighet for å legge ny parkeringsplass i tilknytning til den gamle. En forutsetning er da at adkomstsituasjonen / rundkjøringen løses på en annen måte.



Regulert adkomst til barnehage og boligområde.



Eksisterende veinett.



Utbedre eksisterende veinett, og likevel sikre adkomst til alle boligtomtene.



Ny parkeringsplass legges som en utvidelse av eksisterende, med avgrensning langs eiendomsgrensen til Sæterbakken gård. Ny parkeringsplass er på ca. 2500 m². Det er mulig å utvide parkeringsplassen slik stiplet linje viser, og komme oppe i samme størrelse som opprinnelig planlagt. Det kan imidlertid stilles spørsmål til om det er nødvendig å lage en parkeringsplass som er 10 ganger større enn eksisterende pga villmarksparkering i Jonsvannsveien i helgene. Busstopp ligger like ved parkeringsplass. En utvidelse av busstilbudet ville kanskje være en vel så god løsning for miljøbyen Trondheim.



Eksisterende parkeringsplass

Adkomst til barnehagen

Adkomst til barnehagen må skje fra nordsiden. Alternativ 1 viser adkomst via eksisterende vei og gjennom Tjønnlia gårdstun, mens det i alternativ 2 er etablert en vei vest for gården. Denne gir også Tjønnlia gård ny adkomst.

Alternativ 1 er problematisk i forhold til mye trafikk inn på tunet til Tjønnlia gård.

Alternativ 2 gir en bedre adkomstløsning og i tillegg mulighet for å kjøre nærmere alpinbakken for å slippe av barn som skal gå på ski.

