

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, 2018

Lerdalveien 16, G.nr.141 / B.nr. 3 : Endring av formål til bebyggelse og anlegg.

1. Innledning

Skogkanten barnehage er en av fem barnehager i Halden som eies og driftes av TDM barnehager AS. TDM overtok i 2016 barnehagen som har tilhold i Lerdalveien 16 og 19. Den ligger dermed sentralt til ved boligområdene Hjortsberg, Stenrød og Brekkerød.

Setra er barnehagens småbarnsavdeling med inntil 18 plasser. Denne avdelingen og administrasjonen holder til i en tidligere enebolig i Lerdalsveien 19. På den andre siden av veien ligger Gården som har plass til 30 barn. Gården er opprinnelig en landbrukseiendom som ligger i LNFR område, og barnehagen driftes på dispensasjon.

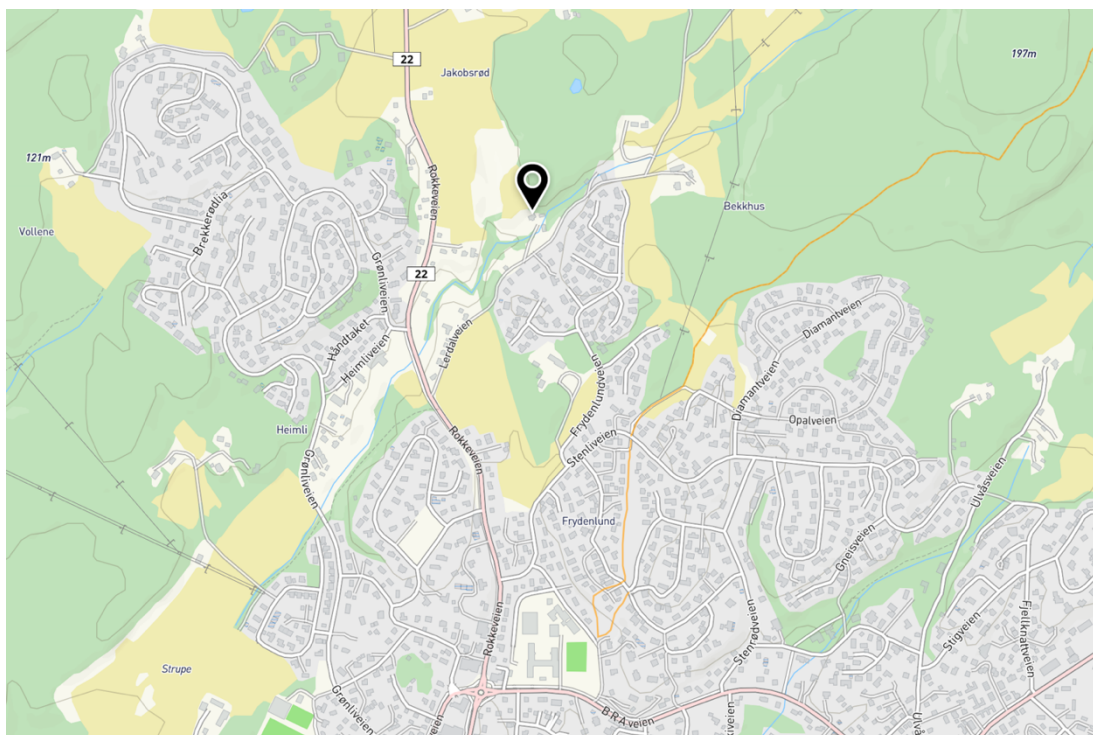
Gården består av et hovedhus hvor barna har tilhold, samt flere mindre bygg som benyttes til dyrehold, som er et av barnehagens satsningsområder pr i dag. Bygningene ligger i tunformasjon, godt tilbaketrukket fra Lerdalveien.

Innspillet fremmes på vegne av TDM barnehager AS

2. Beskrivelse av innspillsområdet

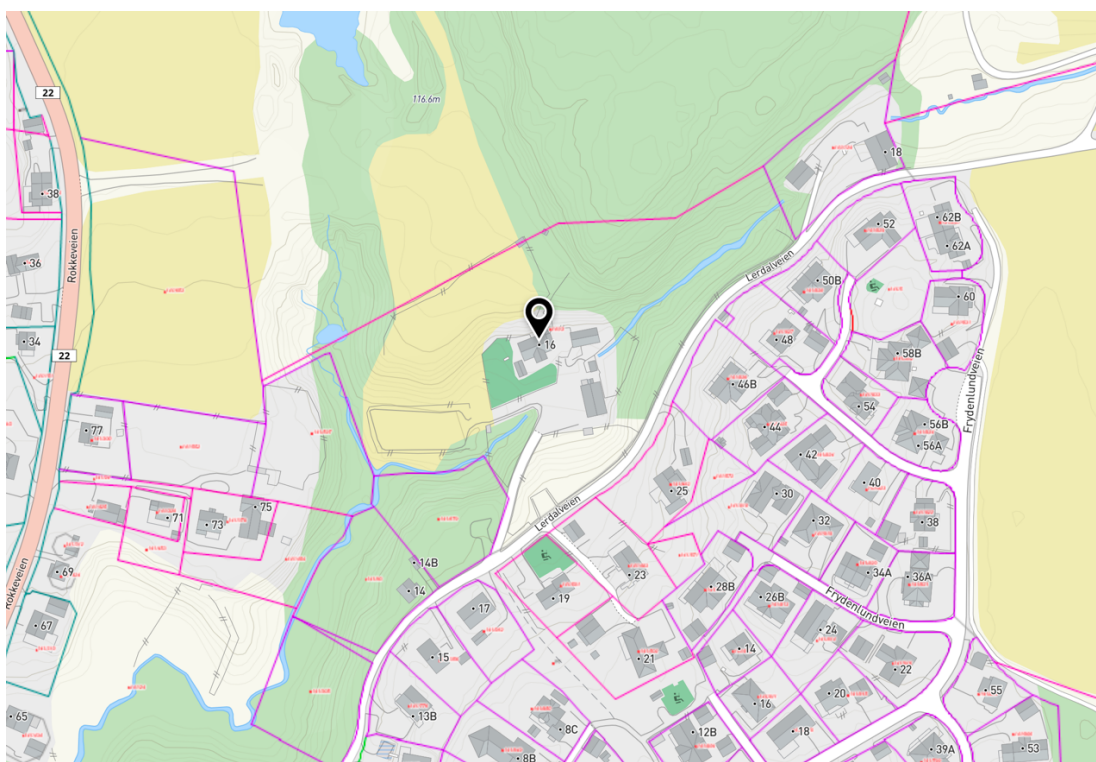
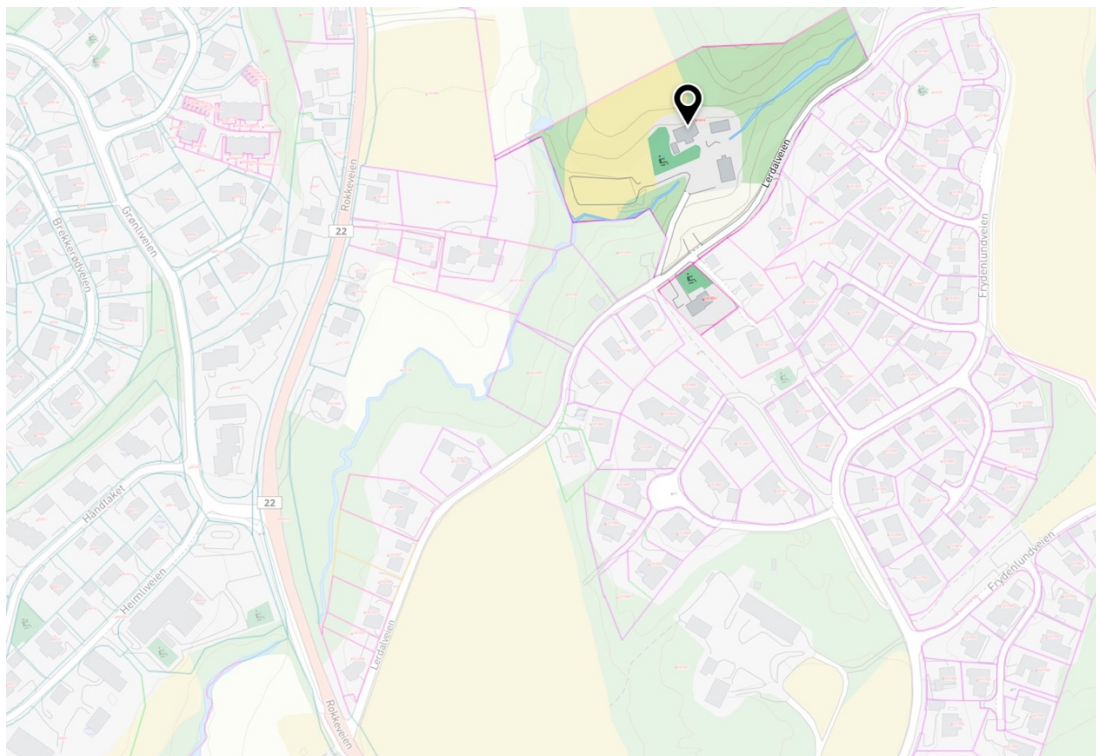
2.1 Område, beliggenhet

Området ligger ca. 4km nord for Halden sentrum, rett nord for Hjortsberg og midt mellom de populære boligstrøkene Stenrød og Brekkerød.

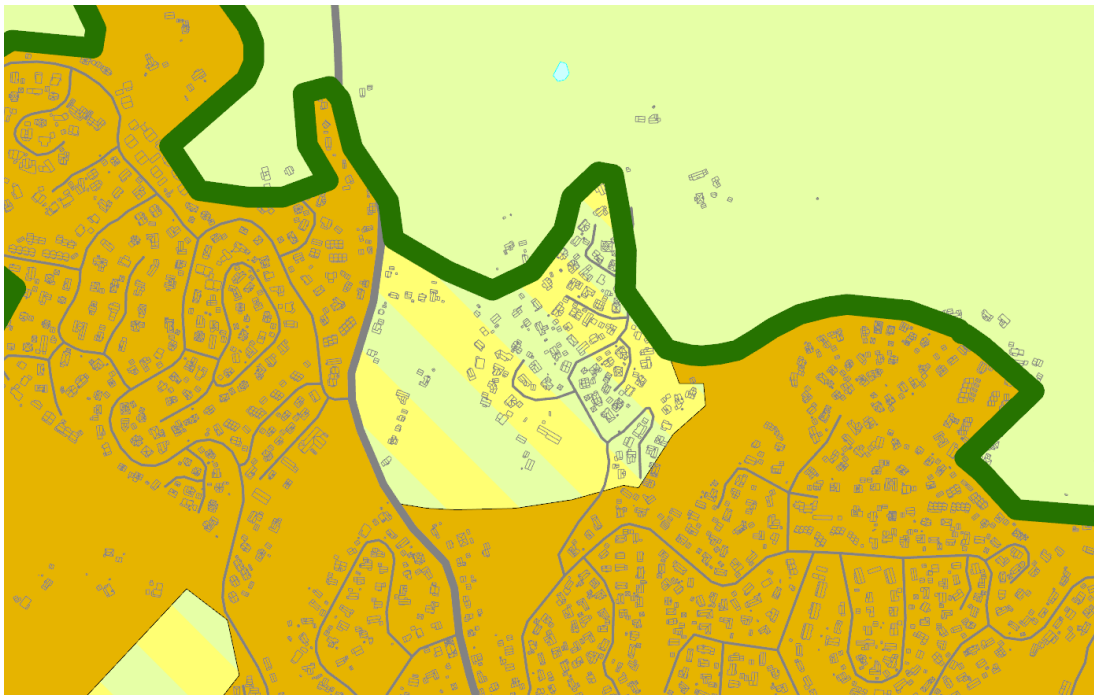


Lerdalveien 16, G.nr.141 / B.nr. 3, er drøye 17 mål og ligger innenfor nåværende LNFR område i kommuneplanen.

Lerdalveien 19, G.nr. 141 / B.nr. 501, er 1,2 mål og er definert som nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Eiendommens størrelse og type bebyggelse glir godt inn i det omkringliggende boligfeltet.



Tomten ligger rett utenfor tettstedsgrensen i fylkesplanen. Grensen følger Lerdalveien, og det vil være naturlig å innlemme den aktuelle tomten i tettstedsområdet.



2.2 Dagens arealbruk

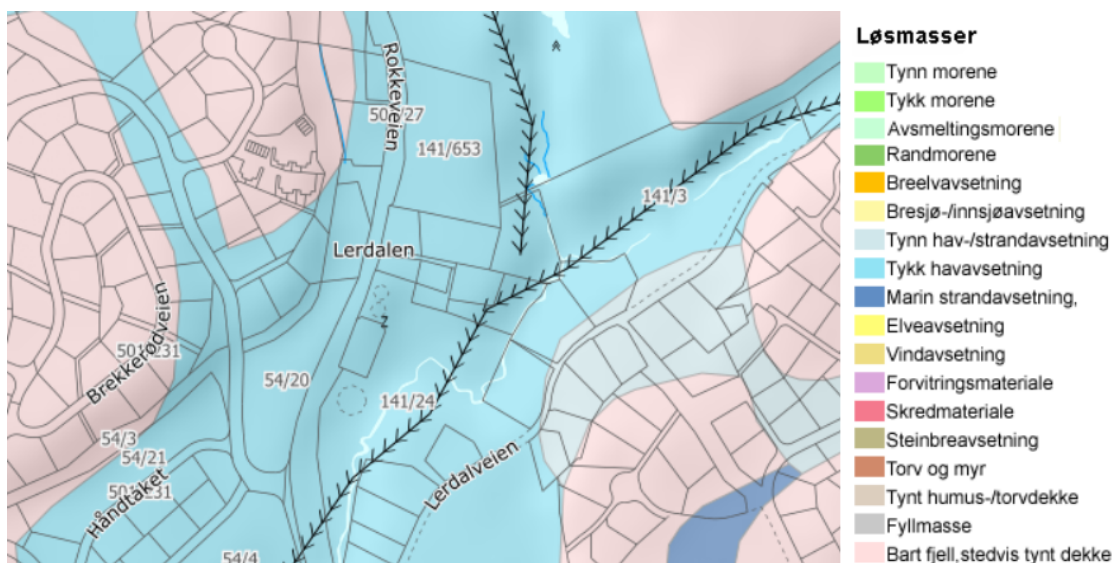
Begge tomter benyttes i sin helhet til barnehagedrift og begge avdelinger har uteområde på egen tomt. Parkering skjer i hovedsak i Lerdalsveien 16.

2.3 Trafikkforhold og annen infrastruktur

Adkomst fra Lerdalveien. TDM barnehager er med i det lokale veilaget og ønsker å bidra for å få hevet standarden på veien slik at økt trafikk blir minst mulig belastende på naboer.

2.4 Risiko og sårbarhet

Grunnen under tomteområdet består av tykk havavsetning som potensielt kan være kvikkleire. Selv om tomten er bebygget bør området utredes før nybygging.



Det renner en bekk på tvers av tomten som delvis er lagt i rør. Kulvert må mest sannsynlig forlenges dersom ny bygningsmasse må legges over dagens trasé.

3. Beskrivelse av et mulig utbyggingsprinsipp

3.1 Omfang

TDM barnehager har behov for å samle driften ved Skogkanten barnehage på ett sted. De ønsker på sikt å utvide kapasiteten for å imøtekomme ny bemanningsnorm og nye utbyggingsarealer i nærområdet. Utvidelse er planlagt å erstatte deler av dagens bygningsmasse og vil dermed plasseres på samme sted som dagens barnehage. Det er tenkt å benytte eksisterende grusplass (tidligere hesteinnhegning) for å avvikle parkering.

3.2 Begrunnelse

TDM barnehager tenker fremtidsrettet og ser at behovet for barnehageplasser i området kan øke om få år på grunn av ny bemanningsnorm og mulig videre utbygging av Brekkerødfeltet. Områdene rundt Skogkanten barnehage er ettertraktet for barnefamilier, og en effektivisering og modernisering av den eksisterende barnehagen vil øke kvaliteten på tilbudet som gis til barna i nærområdet. TDM barnehager ønsker å endre formålet på G.nr.141 / B.nr. 3 fra LNFR til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen grunnet veletablert og mangeårig drift av barnehage på tomten.

21.08.18

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
v / Helene Sverdrup Lorentzen

På vegne av TDM barnehager AS