



Klassering:
Arkivsak: 19/5955/18
Saksbehandler: Vegard Fagerås Hope
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	027/21	17.02.2021
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	012/21	09.02.2021
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	008/21	04.02.2021
Teknisk utvalg	008/21	11.02.2021

Detaljreguleringsplan 2020-1, Grønlia barnehage, 1 gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2020-1, Grønlia barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av Grønlia barnehage fra seks til åtte avdelinger. Arealformål for barnehage utvides ved at boligeiendommene gnr./bnr. 107/245 og 107/1235 nord for eksisterende barnehage omreguleres til barnehage.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankart Grønlia barnehage
Planbestemmelser Grønlia barnehage 171220
Planbeskrivelse Grønlia barnehage 171220
Illustrasjonsplan
Illustrasjoner
ROS-analyse
Geoteknisk rapport
Miljøteknisk grunnundersøkelse
VAO-notat
Overvannsplan
VA-plan
Støyutredning
Sol- og skyggeanalyse
Trafikksikkerhetsnotat

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Romerike og omegn avfallsforedling (ROAF), 10.02.2020
2. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 10.02.2020

3. Hafslund Nett AS (HN), 10.02.2020
4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR), 12.02.2020
5. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 20.02.2020
6. Viken Fylkeskommune, 03.03.2020
7. Robert Ellingsen og Liv Engvik, Øvre Grønliveien 29, 02.03.2020

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av RiK Arkitektur og WSP Norge på vegne av Lørenskog kommune. Planområdet ligger på Grønlia, nord-øst på Fjellhamar. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av eksisterende barnehage på Grønlia, for å imøtekomme den økende befolkningsveksten i Fjellhamar-området.

Det er utarbeidet en konseptvalgutredning om barnehagebehov i Lørenskog som ble behandlet av kommunestyret 20. juni 2018, sak 63/18. I konseptvalgutredningen ble det blant annet anbefalt å utvide Grønlia barnehage med to til tre avdelinger. Med bakgrunn i konseptvalgutredningen ble det høsten 2019 satt i gang arbeid med å utarbeide reguleringsplan for utvidelse av Grønlia barnehage.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 11. februar 2020 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere er varslet i eget brev eller e-post.

Planområdet følger eiendomsgrenser i nord langs Øvre Grønlivei, og ytre kjørebaneanter langs Fredlyveien og Midtveien. Den varslede planavgrensningen inkluderte mer sideareal som ikke var relevant for reguleringen. Planområdet er redusert i størrelse fra 10,4 til 9,3 dekar.

Planområdet består av eiendommene 107/723, 107/724 (eksisterende barnehage), 107/245, 200/9, 200/41, 200/43 og 107/1235. Eksisterende barnehage er ikke utskilt som egen eiendom, men utgjør deler av eiendommene 107/723 og 107/724, som eies av kommunen. Planområdet inkluderer også deler av friområde langs Øvre Grønlivei i nord-øst. Eiendommene 107/245 og 107/1235 er i dag bebygd med hver sin enebolig, men er ervervet av Lørenskog kommune for utvidelse av barnehagen.

Planforslaget legger til rette for utvidelse av Grønlia barnehage fra seks til åtte avdelinger. Areaformål for barnehage utvides ved at de to boligeiendommene nord for eksisterende barnehage omreguleres til barnehage. Eiendommene slås sammen og nye grenser etableres. Det reguleres hovedadkomst med bil fra Øvre Grønliveien, mens gang- og sykkeladkomst vil skje fra flere retninger. Det avsettes 3 meter areal for mulig fremtidig fortau mot barnehageformålet langs Øvre Grønlivei, og 1,5 meter sideareal langs henholdsvis Fredlyveien og Midtveien. Det reguleres også friområde i øst langs Øvre Grønlivei i tilknytning til adkomstveien til ballbanen på «Gartnerjordet».

Vurdering:

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål. Ifølge kommuneplanbestemmelsene omfatter dette blant annet også barnehager. Kommunedirektøren vurderer planforslaget å være i tråd med kommuneplanen.

Utforming

Utvidelsen av Grønli barnehage planlegges i form av tilbygg til eksisterende bebyggelse mot nord. Planforslaget legger opp til at nybygg skal tilpasse seg eksisterende barnehage i form, høyder og materialer. Reguleringsbestemmelser sikrer at materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Byggets utforming med en til to etasjer er passende for området og godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektørens vurdering er at hensynet til estetikk og utformig er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Uteareal

Kommunedirektøren vurderer at utelekeareal, som vist i illustrasjonsprosjektet, er en god løsning og i henhold til overordnede føringer. I illustrasjonsprosjektet vises utelekeareal med ca. 25 m² utelekeareal per såkalte storbarnsekvivalent (SBE). Dette er innenfor normen. Reguleringsbestemmelser sikrer direkte tilgang til friområdet i øst, som vil være attraktive tilleggsareal for barnehagen.

Støy

Nordligste del av planområdet ligger innenfor gul støysone. Planforslaget legger til rette for etablering av støyskjermer som vist på illustrasjonsplan og i støyrapport. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget viser til tilstrekkelige tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå.

Adkomst

Planforslaget legger opp til at all biltrafikk til og fra barnehagen kanaliseres til avkjørsel i Øvre Grønlivei, som vist med pil på plankartet. Kommunedirektøren vurderer at dette er en god og trafiksikker løsning.

Langs Øvre Grønlivei er det fortau på nordsiden av veien fra Fjellhamar holdeplass og forbi planområdet. Reguleringsbestemmelser sikrer fotgjengerovergang over veien til barnehagen. Myke trafikanter vil i tillegg få tilkomst til barnehagen via portåpninger fra alle fire retninger. Kommunedirektøren vurderer at trafiksikker adkomst for myke trafikanter til barnehagen er tilstrekkelig ivaretatt.

Det reguleres tre meter veiareal langs sørsiden av Øvre Grønlivei for å sikre at det er plass til tosidig fortau langs barnehagen. Det er ikke satt rekkefølgekrav om dette da trafiksikkerheten i forhold til barnehageutvidelsen vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt uten tosidig løsning her, men kommunedirektøren mener det er viktig å beholde muligheten for at dette kan etableres enten det skjer i forbindelse med barnehageprosjektet eller på et senere tidspunkt.

Parkering

Planforslaget legger opp til totalt 19 parkeringsplasser på terreng, som dekker parkering for ansatte, parkering for forflytningshemmede, og parkering for henting/bringning. Korttidsparkering planlegges plassert nærmest avkjørsel mot øst, for å ivareta behov for driftstrafikk til ballbanen via avkjørselen for parkeringsplass. Antall parkeringsplasser per ansatt vil tilsvare ca. 0,6 med 30 ansatte. Dette er innenfor normen i kommuneplanen.

Parkering på terreng er ikke i tråd med føringene i kommuneplanen. flatt terreng og eksisterende bebyggelse gjør det imidlertid utfordrende å anlegge parkering under bakken, og kommunedirektøren mener derfor at parkering på terreng, i henhold til illustrasjonsplan, er en hensiktsmessig løsning. Dette bidrar i tillegg til en enklere parkeringsløsning for brukere av ballbanen i øst. Den foreslåtte bakkeparkeringen er også kun en mindre utvidelse av eksisterende løsning.

Det skal etableres minimum 29 oppstillingsplasser for sykkel. Minimum 15 av disse skal være oppstillingsplasser med tak over. Kommunedirektøren vurderer at dette er et

tilstrekkelig antall.

Friområde

Eksisterende 1-2 parkeringsplasser innenfor arealet som er regulert til friområde fjernes. Utover dette berører ikke planforslaget friområdet. Bestemmelser sikrer offentlig ferdsel og bruk, og tillater opparbeidelse som er positiv for områdets tiltenkte bruk. Adkomstvei for drift til ballbanen i øst ivaretas.

Naturmangfoldloven

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer kommunedirektøren at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

04.02.2021 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Forslag fremsatt i møte:

Felles motforslag:

Saken tas til orientering.

Ingunn Dahl (org) fremmet følgende tilleggsforslag:

Forutsetter Universell Utforming inne og ute. Tilgjengelig for alle. Parkeringsplasser, HC plasser.

Voting:

Felles motforslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ingunn Dahl ble enstemmig vedtatt.

RF- 008/21 Vedtak:

Saken tas til orientering.

Forutsetter Universell Utforming inne og ute. Tilgjengelig for alle. Parkeringsplasser, HC plasser.

09.02.2021 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Eva Næss Karlsen (V) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av V og H:

Uteområdene skal utvikles med mest mulig bruk av naturlige materialer, og minst mulig bruk av syntetiske materialer. Det henvises til verbalvedtak 2019 om Implementering av veiledningshefte "Plast- og giftfrie barnehager" - verbalvedtak 11. desember 2019 og Retningslinjer for bokkvalitet vedtatt i kommunestyret 14.10.20, sak 154/20.

Voting:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Eva Næss Karlsen ble enstemmig vedtatt.

KØS- 012/21 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2020-1, Grønli barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Uteområdene skal utvikles med mest mulig bruk av naturlige materialer, og minst mulig bruk av syntetiske materialer. Det henvises til verbalvedtak 2019 om Implementering av veiledningshefte "Plast- og giftfrie barnehager" - verbalvedtak 11. desember 2019 og Retningslinjer for bokkvalitet vedtatt i kommunestyret 14.10.20, sak 154/20.

11.02.2021 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK- 008/21 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2020-1, Grønli barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

17.02.2021 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

FS- 027/21 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2020-1, Grønli barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 21.02.2021
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
direktør teknisk