



Christiane Jöhnk

Saksbehandler / telefon
Tove Ursin Hellebust / 67 93 42 76

Vår referanse:
20/6692- 2

Deres referanse:

Dato:
28.09.2020

Garchinggata barnehage - referat oppstartsmøte

Møtedato: 22.09.2020

Tilstede:

Fra forslagsstiller/tiltakshaver

Christiane Jöhnk - Asplanviak
Ann Kristin Røset - Asplanviak
Thomas Odiin - prosjektkontoret

Fra planmyndighet

Tove Ursin Hellebust - reguleringskontoret, saksbehandler, referent
Kaspar Sandaker - reguleringskontoret

Andre

Per Gunnar Plassen - prosjektkontoret

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av barnehage med tre småbarns- og tre storebarnsavdelinger. Til sammen 6 avdelinger og 108 barn. Barnehagen inngikk opprinnelig i planforslag for Skårersletta 31 m.fl., men fremmes nå som egen plan med Lørenskog kommune som forslagsstiller.

Planstatus:

Kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig.

VPOR og gatebruksplan

Den grønne ringen er en sentral del av veiledende plan for offentlige rom (VPOR) i Lørenskog sentrum. Denne ligger vest for planområdet.

I gatebruksplanen for Lørenskog sentrum er Ole Reistads vei vist som sekundært sykkelnett.

Regulerings- og bebyggelsesplaner

Detaljreguleringsplan 32-4-08, området mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien, vedtatt 09.12.1981. Planområdet er regulert til friområde, trafikkområde, vei og gang- og sykkelvei.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
20/66402

Andre planer i nærområdet

- Skårer Vest (inkl. Garchinggata)
- Skårersletta
- Skårersletta 31 m.fl.
- Rolvsrud idrettspark

Det er mange pågående prosesser i Lørenskog sentrum. Det jobbes blant annet med overvann, VA og andre temaer i nærheten.

Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser som er spesielt relevante

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge
- Veileder for utforming av barnehagers utearealer
- Retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Avklaringer:

Plantype

Detaljregulering.

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Ikke relevant.

Planavgrensning

- Planavgrensning mot øst er avklart mot tilliggende plan.
- Ole Reistads vei må være med.
- Det er ikke avklart om Trygves vei bør være med i planavgrensningen. Reguleringskontoret legger frem spørsmålet for avklaring i internmøte med berørte avdelinger.

Hovedgrep/byplangrep

Foreløpige skisser viser bygget i en L-form mot Garchinggata og nabobebyggelse mot øst. Det er også foreslått at sykkelparkering skal ligge i en langstrakt, overbygget struktur ut mot Ole Reistads vei.

Hovedkonseptet har kommet litt kort til at man kan gi konkrete tilbakemeldinger. Det er ønskelig at utbygger tar kontakt med reguleringsavdelingen når man har landet hovedkonseptet, slik at man kan gå igjennom dette før det sendes inn fullt planforslag.

Utearealer

Foreløpig prosjekt mangler 150 kvm uteoppholdsareal i henhold til overordnet veileder. Så lenge det er snakk om et mindre avvik anser reguleringsavdelingen dette som et forhold forslagsstiller må avklare med bruker. Reguleringsavdelingen vil likevel påpeke at kvaliteten på uteoppholdsarealene bør tillegges ekstra vekt som følge av dette. Reguleringsavdelingen mener det ikke er nødvendig å sette av et konkret tilleggsareal i nærområdet til barnehagen.

Det bør i saken beskrives hvordan omkringliggende parker som kan brukes som turområder.

Arealer for vognparkering må redegjøres for dersom barna skal sove ute.

Støy

Støyutredning må utarbeides.

Luftkvalitet

Planområdet er innenfor gul sone i forhold til luftkvalitet, dette forholdet må redegjøres for i planforslaget.

Parkering

Det må redegjøres for bilparkering for ansatte og brukere av barnehagen. Utbygger informerer at det foreløpig kun er planlagt parkering for bringing og henting av barn i Ole Reistads vei, og ingen ansatteparkering. Kommuneplanens bestemmelser har kun maksgrense og åpner derfor opp for null ansatteparkering for barnehager. Utbygger påpeker at dersom det viser seg at man trenger parkeringsplasser for ansatte i ettertid, er det muligheter for å leie plasser i nærområdet.

Dersom henting og bringing forutsettes løst på kommunal vei, bør dette avklares med veimyndigheten og trafiksikkerheten redegjøres for.

Det må redegjøres for sykkelparkering for ansatte og brukere av barnehagen.

Det bør vurderes parkeringsplass for sykkelvogner ved barnehagen.

Veinettet

Utformingen av Ole Reistads vei vil sannsynligvis bli et av hovedtemaene videre i planprosessen. I utgangspunktet var veien planlagt med parkering og fortau på begge sider. Det ser ut som det kan bli vanskelig å få plass til denne løsningen. Utbygger mener at parkering på begge sider av veien vil være trafikkfarlig. Det er også usikkert om man trenger fortau på vestsiden av veien, da den grønne ringen, med tilhørende gang- sykkelvei, går igjennom parken vest for planområdet. Dette forholdet må avklares som del av planarbeidet.

Det er uavklart om Trygves vei skal være med i planforslaget. Dersom Trygves vei skal være med vil man berøre mange private eiendommer langs gaten.

Trafo

Dersom barnehagen kommer før første byggetrinn på Skårersletta 31-planen, vil det sannsynligvis måtte bygges en ny trafo for å sikre strømforsyningen. Dersom denne blir permanent bør den være stor nok til å gi strøm til hele kvartalet.

Sol-/skygge

Det skal utarbeides analyse som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai, klokka 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Sol-/skyggeanalyse skal også vise konsekvenser for naboer.

Grunnundersøkelser

Det skal foreligge grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering ved offentlig ettersyn.

Deler av tomte har vært parkeringsplass og det kan derfor være forurenset grunn fra billegasjer på området.

Fjernvarme

Barnehagen ligger innenfor tilknytningsområdet for fjernvarme. Utbygger påpeker at det i kommunen er veldig strenge energikrav til offentlige bygg, og fordi man da får en bedre løsning er det ikke sikkert at barnehagen trenger å koble seg på fjernvarme.

Kommunalteknikk

Overvannshåndtering skal redegjøres for iht. egen sjekkliste. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.

Det skal utformes en renovasjonsplan som skal følge reguleringssaken og godkjennes av Roaf of kommunalteknikk. Rammeplan vei/VA skal følge reguleringssaken og godkjennes av kommunalteknikk.

Brannoppstillingsplasser skal i utgangspunktet ikke ligge på offentlig veiareal.

Det anbefales at utbygger har kontakt med kommunalteknikk underveis i planprosessen. Kontaktperson i plansaker er Lone Skjønhaug.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for

Temaer som diskuteres spesielt i møtet kan få en egen overskrift.

- *Antall arbeidsplasser*
- *Trafikk, adkomst og varelevering*
- *Framkommelighet for syklende og gående*
- *Konsekvenser for barn og unge*
- *Uteoppholdsareal, kvalitet og kvantitet*
- *Grøntområder, parker, friområder*
- *Flom*
- *Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger*
- *Renovasjon*
- *Kulturminner*
- *Konsekvenser i anleggsperioden*
- *Naturmangfold*
- *Universell utforming*
- *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse.

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes.

Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene. Her blir det spesielt viktig å illustrere opp mot bebyggelse innenfor kvartalet Skårersletta, Garchinggata, Ole reistads vei og Trygves vei.

Tekststørrelser må være tilstrekkelige til at det fortsatt er godt lesbart i A3- eller A4-format, selv om dette ikke gir riktig målestokk.

Mulige rekkefølgekrav

- Ole Reistads vei
- Fortau i Trygves vei

Listen er ikke uttømmende, det kan komme flere krav gjennom reguleringsprosessen.

Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen.

Framdrift

Så raskt som mulig. Barnehagen skal stå ferdig i 2023.

Uenigheter (hvis aktuelt)

Nødvendigheten av å ha med Trygves vei i planforslaget må avklares internt så raskt som mulig.

Varsling:

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklistes. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa.

Innsendelse av planforslag:

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Konklusjon

Planforslaget kan fremmes forutsatt at nødvendige korrigeringer foretas og at forslaget bringes i tråd med føringer fra oppstartsmøtet, kommuneplanens bestemmelser, med mindre unntak fra dette er avtalt, og øvrige krav. Det tas forbehold om problemstillinger som ikke er avdekket i forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte og forutsetninger som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Tove Ursin Hellebust
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.