



Klassering:  
Arkivsak: 19/5947/22  
Saksbehandler: Vegard Fagerås Hope  
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	007/21	11.02.2021
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	007/21	04.02.2021
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	011/21	09.02.2021
Eldrerådet	005/21	04.02.2021
Formannskapet	026/21	17.02.2021

## Detaljreguleringsplan 2019-1, Steinerud barnehage, 1 gangs behandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2019-1, Steinerud barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

### Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for etablering av barnehage på Steinerud med åtte avdelinger, som gir plass til 160 storbarnsekvivalenter (SBE). Det reguleres tilhørende adkomst med vei og fortau. Øvrig areal reguleres til friområde.

Kommunedelplan 11-1-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010, er gjeldende for planområdet. I kommunedelplanen er felt Af3 avsatt for etablering av barnehage. På grunn av endrede behov og krav viste det seg at felt Af3 var uegnet for etablering av barnehage med åtte avdelinger. Planforslaget foreslår en omregulering av deler av friområdet sør-vest for felt Af3 til barnehage og omregulering av felt Af3 til friområde.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges til offentlig ettersyn.

### Vedlegg:

- Plankart Steinerud barnehage
- Planbestemmelser Steinerud
- Planbeskrivelse Steinerud barnehage 161220
- Illustrasjonsplan
- Illustrasjoner
- ROS-analyse
- Flomvurdering
- Overvannsplan
- VAO-notat
- Overordnet VA-plan
- Geoteknisk datarapport
- Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan
- Naturmangfold notat
- Sjekkliste naturmangfoldsloven

**Vedlegg:**

Amfibiedam notat  
Støyrapport  
Sol- og skyggeanalyse

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Norges vassdrags og energidirektorat – NVE, 31.01.2020
2. Hafslund Nett AS – HN, 03.02.2020
3. Romerike og omegn avfallsforedling – ROAF, 10.02.2020
4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS – NRBR, 12.02.2020
5. Nedre Romerike vannverk – NRVA, 17.02.2020
6. Fylkesmannen I Viken og Oslo, 20.02.2020
7. Viken fylkeskommune, 26.02.2020
8. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter – LUKS, 26.03.2020

Øvrige dokumenter i saken.

**Tidligere behandlinger:**

Ingen.

**Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av RiK Arkitektur og WSP Norge på vegne av prosjektavdelingen i Lørenskog kommune. Planområdet ligger på Steinerud, nord for Luhr skole, ca. 1 km nord-øst for Lørenskog stasjon. Hensikten med planforslaget er å etablere en barnehage som skal imøtekomme den økende befolkningsveksten i området.

Kommunedelplan 11-1-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010, er gjeldende for planområdet. I kommunedelplanen er det satt av et område for etablering av barnehage, felt Af3 (3,9 daa). Dette arealet gir plass til en barnehage med fire avdelinger. Etter kommunedelplanen ble vedtatt har man sett behov for en barnehage med større kapasitet enn opprinnelig tiltenkt i kommunedelplanen. På grunn av endrede behov og krav, samt flomfare, viste det seg at felt Af3 var uegnet for etablering av barnehage, i hvert fall med den størrelsen som nå er foreslått.

Planforslaget legger derfor til rette for ny plassering av barnehagen, i friområdet sør-vest for Af3. Endringene er beskrevet i planinitiativ som ble behandlet i kommunestyret 11. desember 2019, sak 142/19.

Planinitiativet la til grunn at det skulle etableres en barnehage med seks avdelinger. I BP1-sak i kommunestyret 28. januar 2020, sak 6/20, ble det vedtatt at Steinerud barnehage skal bygges med inntil åtte avdelinger. På bakgrunn av dette er det fremmet planforslag med sikte på etablering av barnehage med åtte avdelinger.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 1. februar 2020 i Romerikes blad og på kommunens og WSP Norges hjemmesider. Myndigheter og interessenter ble varslet ved e-post. Grunneiere og naboer ble varslet ved brev.

Planområdet inkluderer det opprinnelige avsatte arealet til barnehage i nord (Af3) og omkringliggende friområde.

Planforslaget foreslår omregulering av deler av arealet avsatt til friområde til barnehage og at felt Af3 omreguleres til friområde. Planforslaget legger til rette for etablering av barnehage med åtte avdelinger. Det reguleres også tilhørende adkomst med vei og fortau. Øvrig areal reguleres til friområde. Som et resultat av en kartlegging av verdifulle trær i området reguleres det åtte trær til bevaring. Det etableres også hensynssoner for edelløvsskog (H560-1), salamanderdam (H560-2) og flom (H320).

## **Vurdering:**

### Overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommunedelplanen. Kommunedirektøren mener likevel det er hensiktsmessig å omregulere deler av friområdet sør-vest for Af3 til barnehageformål og felt Af3 til friområde. Dette begrunnes med at ny plassering av barnehage, i henhold til planforslaget, er bedre egnet for en barnehage med åtte avdelinger enn felt Af3. Ny plassering sikrer kortere adkomstvei, og omregulering av felt Af3 vil samtidig bidra til større sammenhengende friområder, som vil være en kvalitet både for barnehagen og nærområdet.

På bakgrunn av vedtaket om at barnehagen skal bygges med inntil åtte avdelinger, er barnehageformålet økt til 7,8 daa, som medfører en økning av barnehageformål på 3,9 daa innenfor kommunedelplanen. Andel friområde reduseres tilsvarende økningen i barnehageformål. Kommunedirektøren vurderer at de åtte avdelingene er nødvendig og avgjørende for å imøtekomme den høye befolkningsveksten i området. Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at de to ekstra avdelingene etableres på Steinerud, og mener planforslaget viser at dette kan løses på en tilfredsstillende måte i forhold til overordnede hensyn. Kommunedirektøren er på generelt grunnlag skeptisk til at økte arealbehov skal gå på bekostning av grøntområder, men mener en utvidelse av barnehageformål i dette tilfellet kan forsvares.

I henhold til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser*, skal det skaffes fullverdig erstatning dersom uregulerte areal som barn bruker til lek eller opphold blir omdisponert. Mesteparten av det tapte friområdet vil imidlertid inngå i barnehagens uteareal, som vil være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens åpningstid. Det reelle tapet av uteoppholdsarealer for barn og unge ved det foreslåtte arealbyttet er derfor, etter kommunedirektørens vurdering, begrenset. Kommunedirektøren vurderer at det ikke skal skaffes erstatningsareal for tapt friområde i dette tilfellet.

Kommunedirektøren viser også til at viktige forbindelseslinjer i området bli ivaretatt, samt at området relativt sett har rikelig med grøntarealer og god tilgang på Marka som ligger ved.

### Utforming

Det er et mål i planen å ha minst mulig terrenginngrep og tilpasse seg terreng så godt som mulig. Kommunedirektøren vurderer at dette er hensyntatt i planen. Bygningsmassens to-delte utforming med to etasjer fordelt på ulike kotehøyder er godt tilpasset terrenget, og fremstår som godt integrert i skogholtet. Byggets utforming sikrer god adkomst til utearealene for hele barnehagen. Kommunedirektøren anser dette som positivt.

Reguleringsbestemmelser sikrer at materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte viser at bebyggelsen kan få en utforming som er godt tilpasset området.

### Uteareal

Kommunedirektøren vurderer at uteareal, som vist i illustrasjonsplan, er en god løsning og i henhold til overordnede føringer. Utearealene har god kontakt med friområdene som vil være viktige tilleggsareal for barnehagen. Det er viktig at så mye som mulig av eksisterende landskap og vegetasjon ivaretas for å bygge oppunder målet om å etablere en barnehage i skogholtet.

Planforslaget avsetter ca. 28 m<sup>2</sup> utelekeareal per SBE (storbarnsekvivalent). Dette er innenfor normen. Kommunedirektøren vurderer at å avsette mer uteareal enn nødvendig pga. bratt terreng er et fornuftig tiltak som sikrer tilstrekkelig areal med mindre fall enn 1:3. Det er viktig at areal som eventuelt ikke trenger å medtas skal bevares naturlig og være utenfor inngjerdet lekeareal, som forespeilet i planforslaget.

### Flom

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til flom er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### Adkomst

Forslaget regulerer adkomstvei og fortau fra Ødegårds vei frem til barnehagen og parkeringsplasser på terreng i henhold til illustrasjonsplan. Kommunedirektøren vurderer at dette er en tilfredsstillende og trafikksikker løsning. Fortau frem til parkeringsplassene sikrer i tillegg god mobilitet til fremtidige stiforbindelser i friområdet.

I kryss mellom turvei og adkomstvei vurderer kommunedirektøren at trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt med regulert fotgjengerovergang og bestemmelser om fartsreducerende tiltak på turveien som krysser adkomstveien i vest.

### Parkering

Planforslaget legger opp til etablering av maksimum 28 parkeringsplasser, inkludert plasser for bringing og henting. To av disse er reservert for forflytningshemmede. Kommunedirektøren vurderer at antall parkeringsplasser er innenfor normen i kommuneplanen.

Parkeringsplassene er i illustrasjonsprosjektet fordelt på 18 i parkeringskjeller/underetasje og 10 på terreng. Kommunedirektøren vurderer at parkering i kjeller/underetasje er en god løsning og i tråd med føringene i kommuneplanen. Parkering på terreng er derimot ikke i tråd med føringene, da parkering i all hovedsak skal løses under bakken. På bakgrunn av behov for effektiv og god løsning for bringing og henting vurderer kommunedirektøren likevel at parkering på terreng, i henhold til illustrasjonsplan, er en hensiktsmessig løsning. Parkeringsplassene er konsentrert mot barnehagen og vurderes til å være en trafikksikker løsning.

Planforslaget legger opp til etablering av minimum 29 sykkeloppstillingsplasser, der minimum 15 plasser skal være overbygd. Kommunedirektøren mener dette er et tilfredsstillende antall.

### Friområde

Kommunedirektøren vurderer at tiltakene som tillates innenfor friområdene er i tråd med kommunedelplanen for Ødegården. Bestemmelser sikrer reetablering av Steinerudbekken og tillater opparbeidelse av stier som bidrar til å skape et attraktivt friområde på Ødegården. Etablering av stier vil i tillegg bidra til gode gangforbindelser mellom boligområder i nordøst og barnehagen, som vil være positivt for området i sin helhet.

### Naturmangfoldloven

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven § 7. Det er etablert hensynssoner for edellauvskog (H560-1) og salamanderdam (H560-2). Som resultat av en kartlegging av verdifulle trær i området er det også regulert åtte trær til bevaring, som sikres i kart og bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

## **04.02.2021 Eldrerådet**

### **Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **ER- 005/21 Vedtak:**

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2019-1, Steinerud barnehage, med tilhørende bestemmelser, 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 både ute og inne. Dører, trapper, markeringer, belysning, teleslynge. Tilgjengelig for alle. Parkeringsplasser også for HC. Parkering i underetasjen forutsettes minimum 220 cm takhøyde .

### **Votering:**

Felles motforslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ingunn Dahl ble enstemmig vedtatt.

### **RF- 007/21 Vedtak:**

Saken tas til orientering

Forutsetter Universell Utforming både ute og inne. Dører, trapper, markeringer, belysning, teleslynge. Tilgjengelig for alle. Parkeringsplasser også for HC. Parkering i underetasjen forutsettes minimum 220 cm takhøyde .

## **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.

Thomas Gulbrandsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av AP, MDG, SV og R:

Det skal iverksettes kompensierende tiltak for amfibiedammen ved Luhr skole.

### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Eva Næss Karlsen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Thomas Gulbrandsen ble enstemmig vedtatt.

### **KØS- 011/21 Vedtak:**

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2019-1,

Steinerud 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.

Det skal iverksettes kompensierende tiltak for amfibiedammen ved Luhr skole.

### **11.02.2021 Teknisk utvalg**

#### **Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

#### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **TK- 007/21 Vedtak:**

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2019-1, Steinerud barnehage, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 17.02.2021  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk