

Planbeskrivelse

Industriveien 7a, plan-ID 2024003

Forslagsstiller: Tom Hagen Eiendom AS

Plankonsulent: Arkitektene Astrup og Hellern AS

Dato: 02.12.2025



Innhold

Bakgrunn	5
Saksgang	6
Oppstartsmøte	6
Kunngjøring	7
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	7
Tidligere politiske vedtak	7
Beskrivelse av planområdet	8
Beliggenhet	8
Eksisterende bebyggelse	8
Omkringliggende områder	9
Landskap	10
Vegetasjon	11
Uteoppholdsareal til skole og barnehage	13
Jordbruk	15
Naturmangfold	15
Kulturminner	15
Trafikkforhold	15
Friluftsliv	17
Teknisk infrastruktur	18
Juridiske/eiendomsrettslige forhold	19
Arbeidsplasser	19
Støy	19
Luftkvalitet	20
Grunnforhold	21
Flom	21
Historisk bekketrasé	21
Vannmiljø	22
Forurensning	22
Risiko og sårbarhet	22
Eierforhold	23
Planstatus	24
Nasjonale planretningslinjer og veiledere	24
Kommuneplan	24

Plan for barnehage og skoleutbygging i lørenskog	27
Reguleringsplan	27
Pågående planarbeid	27
Planer for tilgrensende områder	27
Beskrivelse av planforslaget	29
Hovedgrep	29
Formål	30
Bebyggelsens plassering og høyder	33
Utforming	34
Utomhus-/uteoppholdsareal	35
Trafikkforhold	37
Parkering	39
Renovasjon	40
Støy	40
Luftkvalitet	41
Landskap og vegetasjon	42
Rekkefølgekrav	42
Illustrasjonsprosjekt	43
Konsekvenser av planforslaget	44
Konsekvenser iht. overordnede planer og mål	44
Tidligere vedtak i saken	47
Sosial infrastruktur	47
Jordbruk	48
Trafikk	48
Friluftsliv	49
Kulturminner	49
Sol/skygge	49
Støy	49
Luftkvalitet	49
Forurensning	50
Teknisk infrastruktur	50
Konsekvenser for landskap og vegetasjon	50
Overvann	51
Vannmiljø	52
Brannkonsept	52
Konsekvenser for barn og unge	53
Universell utforming	53
Konsekvenser i anleggsperioden	54
Risiko og sårbarhet	55
Eierforhold	56

Økonomiske konsekvenser	56
Juridiske konsekvenser	56
Utbyggingsavtale	56
Framdrift	56
Bemerkninger	57
Forslagsstillers faglige begrunnelse	67

Bakgrunn

Fagkyndig	Firma:	Arkitektene Astrup og Hellern AS
	Adresse:	Munchs gate 5b, 0165 Oslo
	Org.nr.:	945 479 965
	Kontaktperson:	Kristina Simonsen
	E-post:	ksi@aaoh.no
	Telefon:	41 63 78 85
Forslagsstiller	Firma:	Tom Hagen Eiendom AS
	Adresse:	Hornerudveien 25, 1461 Lørenskog
	Org.nr.:	916 975 538
	Kontaktperson:	Per Bredde
	E-post:	pobredde@gmail.com
	Telefon:	918 32 510

Industriveien 7a huser i dag Lørenskog friskole og Regnbuen barnehage. Aktuelt areal er regulert til industriformål i gjeldende reguleringsplan, og virksomhetene har hatt dispensasjon for å bli værende på eiendommen siden 2012. Dispensasjon fra arealformål ble videreført våren 2025, med midlertidig forlengelse til desember 2026.

I 2023 åpnet kommuneplanens arealdel opp for at området, som inngår i utviklingsområdet Visperud, skal transformeres, og at det bør utarbeides en områderegulering med sikte på helhetlig planlegging. Visperud skal primært utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensive virksomheter, men det kan også utredes mulighet for blant annet sosial infrastruktur. Eier av industriveien 7a ønsker på bakgrunn av dette å omregulere eiendommen, slik at arealformål i reguleringsplanen blir i tråd med dagens bruk og for å sikre forutsigbar drift for fremtiden.

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendom på Industriveien 7a til skole og barnehage, slik at eksisterende skole- og barnehagedrift kan fortsette. Planen skal tilrettelegge for totalt 200 elever og 50 barnehagebarn.

Uteoppholdsareal og trafikkløsninger skal i den forbindelse oppgraderes.

Saksgang

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 09.04.2024. Følgende rammer for planarbeidet ble lagt:

- **Formål:**
 - Reguleringsformål: Skole- og barnehage.
- **Trafikk**
 - Kjøreadkomst mot sør skal oppgraderes iht. vegnorm og trekkes mot nord.
 - Parkering konsentreres til ett område.
 - Hente- og bringeordning plasseres og utformes med vekt på trafiksikkerhet for myke trafikanter.
 - Internveg rundt bygget må fjernes, eller så må det ses på alternative løsninger som ikke er i konflikt med nytt uteoppholdsareal.
 - Det skal utarbeides trafikk/mobilitetsanalyse.
- **Myke trafikanter**
 - Det skal etableres fortau mellom Industriveien 7a og Gamleveien med sikker overgang i kryss. Fortau skal avklares med kommunalteknikk.
- **Uteareal**
 - Skal oppgraderes med grønnere preg og mer variert innhold.
 - Store trær (stammeomkrets over 90 cm målt 1 m over terreng) skal bevares, øvrige trær som kan bevares bør søkes bevart.
 - Det må ses på muligheter for å gjenåpne gammelt bekkeløp som går i rør over eiendommen. Naturbaserte løsninger må vurderes.
- **Støy:**
 - Det skal utarbeides støyanalyse. Støyskjerm skal oppføres der det er nødvendig.
- **Kommunalteknikk:**
 - Grunnundersøkelser skal gjennomføres
 - Ledningsnett, kapasitet på slukkevann og renovasjonsløsning skal undersøkes og redegjøres for.
 - Overvann skal håndteres iht. retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
 - Etterskrift: Retningslinjer for overvannshåndtering i Oslo kommune skal benyttes.
 - Rammeplan for vei/VA skal følge reguleringssaken og godkjennes av kommunalteknikk.
- **Illustrasjoner**
 - Skal vise skolen med uteoppholdsareal, sett opp mot tilgrensende næringsbebyggelse.
 - Det skal utarbeides perspektiver i øyehøyde.
 - Krav om sol/skyggestudier

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 14.05.2024, i Romerikes avis og på kommunens hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige instanser ble varslet direkte.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Tidligere politiske vedtak

Planinitiativ til prinsippbehandling

Kommunedirektøren anbefalte å stoppe planinitiativet i 2024, blant annet på grunn av risiko for uheldig trafikkgenerering, og manglende muligheter for å sikre helhetlig utvikling i påvente av ny områdereguleringsplan. Planinitiativet ble på bakgrunn av dette politisk behandlet i oppvekst- og utdanningsutvalget, miljø- og samferdsel, teknisk utvalg og formannskapet. Det ble i den forbindelse fattet vedtak om at Planinitiativet for Industriveien 7a skulle videreføres, jf. Plan- og bygningsloven § 12-8.

Det vises til sak 016/24 med behandling i formannskapet 06.03.2024, Industriveien 7A – Lørenskog friskole og Regnbuen barnehage – Planinitiativ til prinsippbehandling.

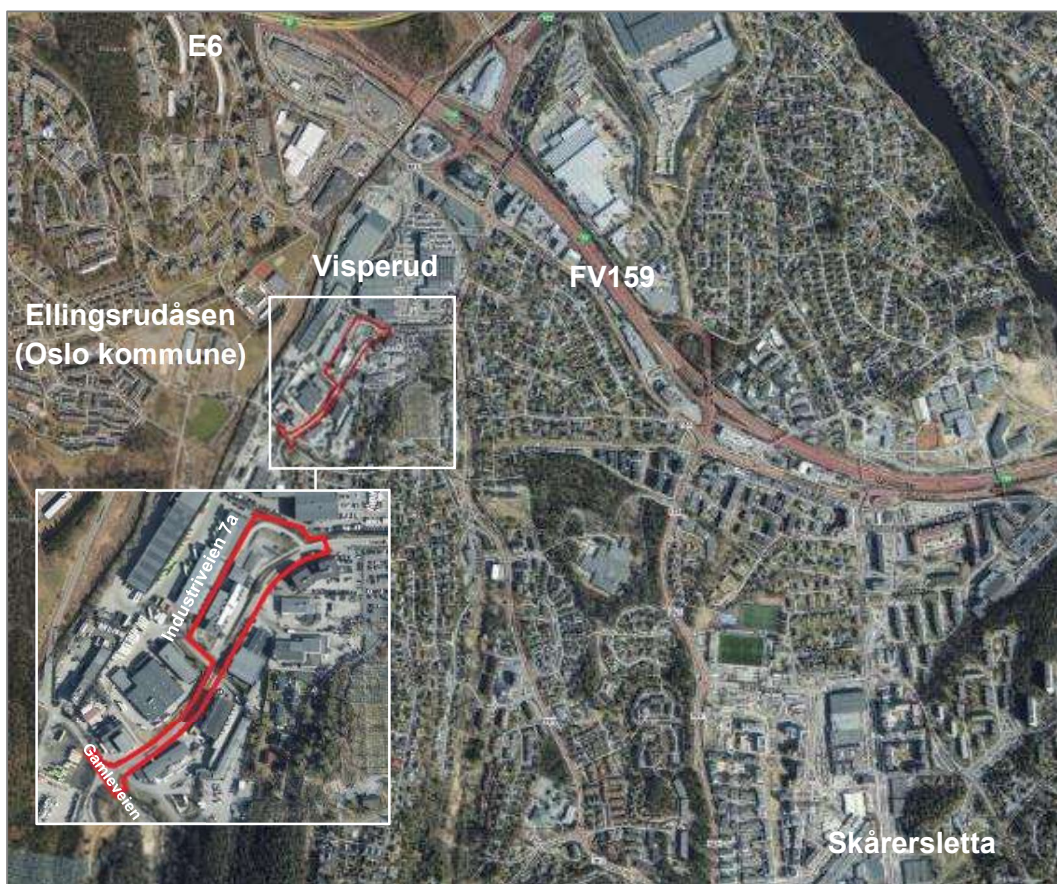
Midlertidig dispensasjon, 2025-2026

I påvente av ny detaljreguleringsplan er det gitt midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan. Dispensasjon er gjeldende tom. 31.12.2026. Det vises til vedtak i formannskapets møte, datert 19.03.2025, sak 034/25..

Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger ved Industriveien på Visperud i Lørenskog kommune, tett opp til kommunegrensen mot nordvest. Nærområdet består primært av industri, og planområdet er plassert i nærhet til hovedvegnettet. Det er ca. 30 minutters gangavstand til Lørenskog sentrum (Skårersletta).



Figur: Planområdets beliggenhet. Varslet plangrense er vist i rødt.

Planområdet er ca. 15,2 daa, og dekker primært eiendom tilhørende Industriveien 7a og tilhørende offentlig veginfrastruktur langs Industriveien ned til Gamleveien.

Eksisterende bebyggelse

Dagens bygg ble etablert ca. 1960. Opprinnelig formål var industri/lager/kontor. I 2012 ble sørlig del av bygget ombygget til barnehage, resterende del av byggets første- og andre etasje ble ombygget til skole. I sammenheng med bruksendring til skole og barnehage i 2012, ble det også opparbeidet uteareal til skolegård og barnehage.

I tredje etasje er det kontorlokaler som er uavhengige av skolen og barnehagens drift, disse har stått tomme over en lengre periode.

Bygget er uendret siden 2012. Byggets fotavtrykk er ca. 1 800 m². Ferdigattesten fastslår at lokalene tilfredsstiller byggetekniske krav til lokaler som skal anvendes til

dette formålet. Kravene for universell utforming er ivaretatt. Skoleledelsen har også opplyst at byggets interne løsninger fungerer godt i dag.



Figur 1: Industriveien 7a sett fra nordvest (barnehage og uteareal)



Figur 2: Industriveien 7a sett fra sør (skolebygg og uteareal)

Omkringliggende områder

Nabobebyggelse består hovedsakelig av næringsbygg som brukes til industri, lager og mindre kontorlokaler. Aktuelle virksomheter er nærmere kartlagt i kapittel *Støy*.

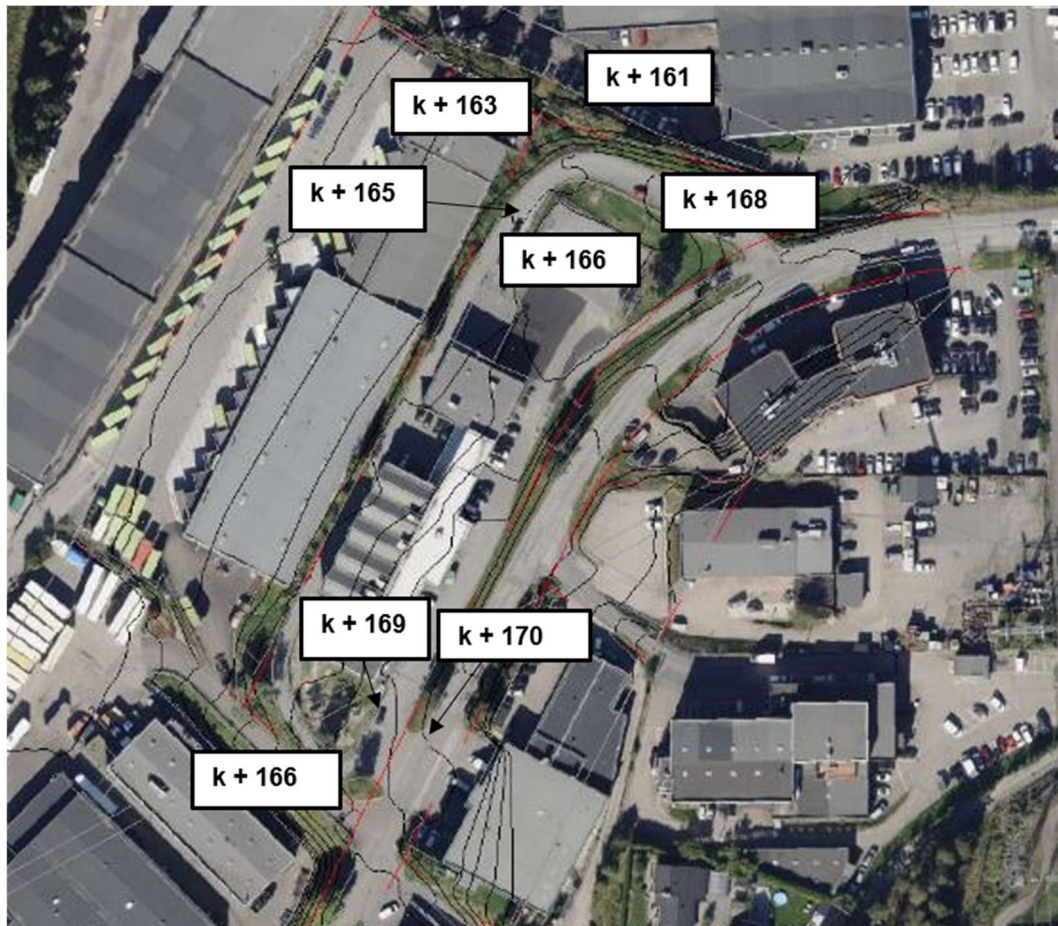
Majoriteten av tiliggende eiendommer er i stor grad asfalterte og tilrettelagt med store parkerings- og manøvreringsareal. Det er varierende grad av grøntbelter i utkanten av eiendommene. Bring har hentelager vest for eiendommen, med adresse Industriveien 7b. Det er ikke pågående byggeprosjekter i nærområdet.



Figur 3: Nærliggende områder

Landskap

Området ligger flatt og lavt i terrenget. Eiendommen og tilliggende næringstomter er i stor grad planert i forbindelse med tidligere utbygging. Største terrengforskjeller er mot nabo i nord (ca. 5-7 m). Det er også ca. 1-2 meter terrengforskjell til nabo mot vest. Mellom Industriveien og skolegården er det terrengforskjell på ca. 1-2 meter. Veiledende koter er anvist i figur under.



Figur 4: Terrengekoter på aktuell tomt og nærliggende eiendommer

Vegetasjon

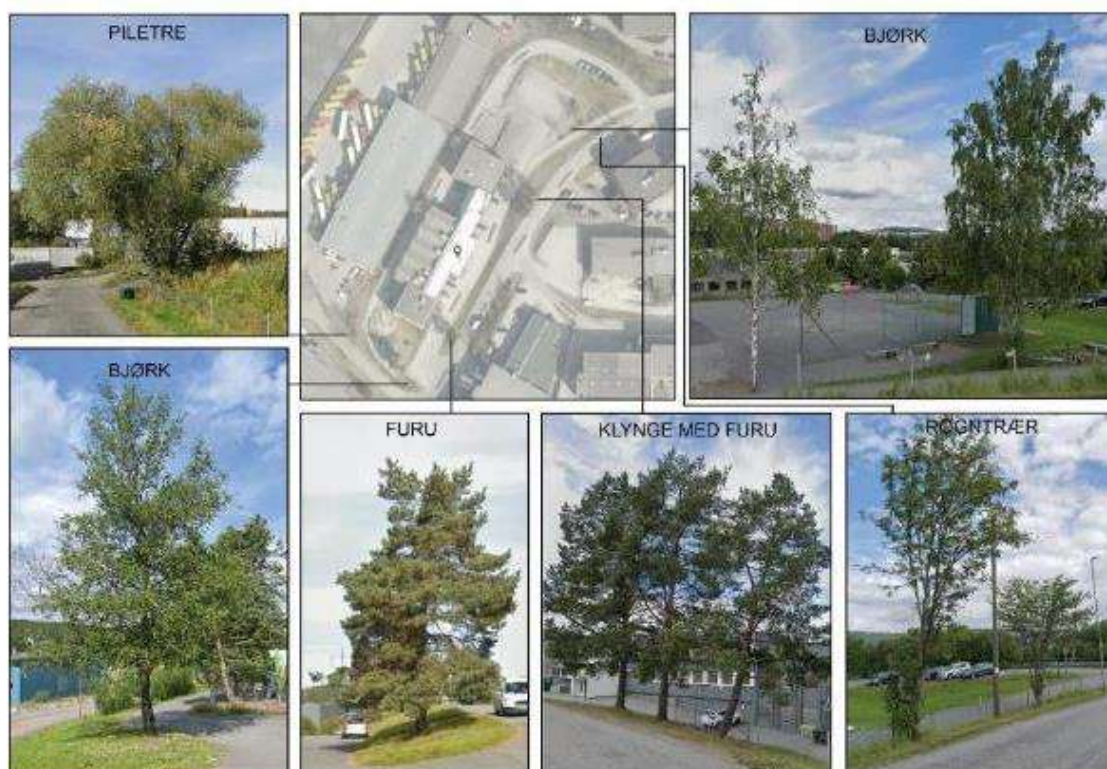
Eiendommen bærer preg av å være en tidligere næringstomt med mye kjøreareal og asfalterte flater. Skolegården er primært tilrettelagt med harde flater på ballplasser, og mindre gressdekte felt i utkanten av områdene. Barnehagens uteområder har flere gressfelt og naturlige innslag.

Mellom Industriveien og skolegården mot nord er det en gressdekt skråning og flere trær med varierende størrelse. Området utgjør et grønt belte mellom de ellers asfalterte flatene, og bidrar til å «ramme inn» og separere skolegården fra Industriveien. Dagens situasjon er vist under.



Figur 5: "Grønt belte" med vegetasjon mellom Industriveien og skolegården. Bilde er tatt på befaring i juni 2024.

Planområdet har flere antatt store trær (stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng). Innmålinger er ikke gjennomført. De største trærne er konsentrert langs Industriveien, ref. figur under. Dette består av rogn, bjørk og furu. Det er også registrert et større piletre ved barnehagen innenfor planområdet mot sørvest.



Figur 6: Større trær på Industriveien 7a. Bilder er hentet fra befaring/Google Maps.

Langs eiendomsgrensen mot nord befinner det seg et vegetasjonsbelte som gir god skjerming av skolegården fra tiliggende industri. Vegetasjon består av trær med varierende størrelse, busker og kratt. Dagens situasjon er vist i figur under.



Figur 7: Vegetasjonsbelte i eiendomsgrensen mot nord. Bilde er tatt på befaring i juni 2024.

Langs plangrensen mot vest er det plantet en skjermende og frodig hekk mot nabo, ref. bilde under.



Figur 8: Hekk som skjerner mot tilliggende hentelager til Bring. Bilde er tatt på befaring i juni 2024.

Uteoppholdsareal til skole og barnehage

Uteoppholdsareal til skolegården er i dag begrenset, både når det gjelder størrelse og kvalitet. Internveg rundt bygget er særlig begrensende. Bilder under viser dagens opparbeidelse:



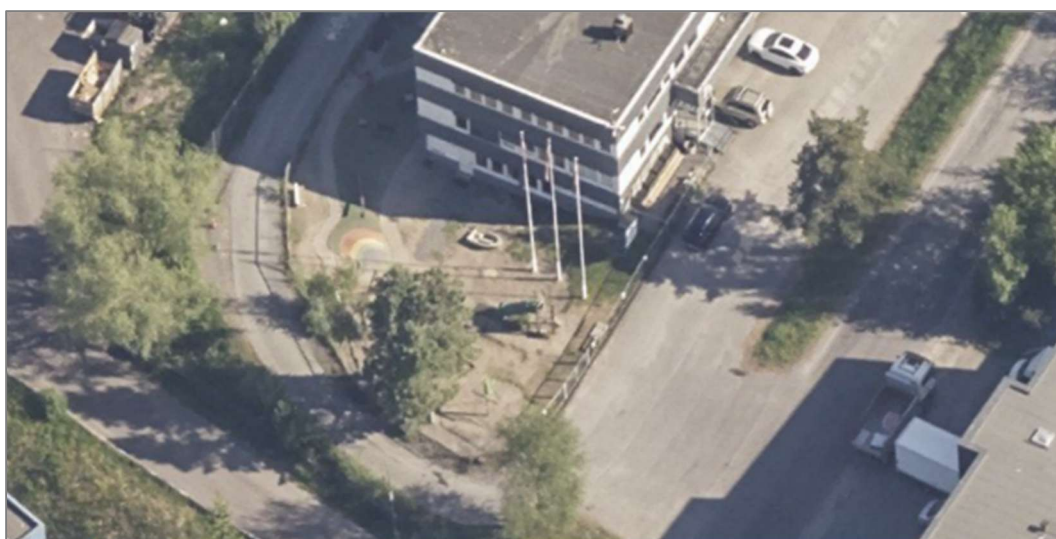
Figur 9: Uteoppholdsareal dagens situasjon, skolegård

Uteoppholdsareal til skolegård er omtrent 2430 m², det sikres ca. 18 m² uteoppholdsareal per elev. Friminutt for barne- og ungdomsskole foregår på adskilte tidspunkt, så tilgjengelig uteareal per elev vil i realiteten være større.

Skolegården er opparbeidet med ulike soner for ballspill (liten fotballbane, volleyballbane og basketbane), mindre lekeapparater, klatrevegg og liten hinderløype. Ballbaner er asfalterte eller gruset. Skråning mellom Industriveien og gangveg benyttes også til uformell skråningslek og aking på vinterstid, og er anlagt med en liten trapp.



Figur 10: Bilde som viser noen av lekeapparatene i skolegården - klatrevegg, fotballbane, enkel hinderløype og lekestativ.



Figur 11: Uteoppholdsareal i dagens situasjon, barnehagens uteområder.

Uteområder for barnehagen er tilrettelagt med lekeapparater, sandkasser og sitteplasser. Uteområdene er inngjerdet og avgrenses av intern kjøreveg. Figur under viser området sett fra øst. Det er også plantekasser med nyttevekster på byggets fremside. Dekker består av gress, kunstgress, gummidekker og sand. Utearealet er ca. 600 m². Bygget har også et inntrukket overdekket uteareal på 54 m² som er møblert med sitteplasser. Med overdekket uteareal gir dette ca. 13 m² uteareal per

barnehagebarn. Barnehagen kan også bruke deler av skolegårdens inngjerdede områder når det ikke er friminutt for skoleelevene (tilsvarer ca. 450 m²).



Figur 12: Uteområde til barnehagen, bildet er hentet fra Google Maps.

Dersom kommuneplanens beregningsregler til minste uteoppholdsareal (MUA) gjøres gjeldende, er uteareal per barn i realiteten mindre, da deler av uteområdene er utsatt for vegtrafikkstøy fra Industriveien. Dette er nærmere redegjort for i delkapittel *Støy*.

Jordbruk

Planforslaget omfatter ikke dyrkbar mark.

Naturmangfold

Eiendommen og nærliggende områder har vært bebygd over lengre tid. Miljødirektoratets naturbase og kart fra Artsdatabanken viser at det ikke er registrerte naturverdier innenfor plangrensen.

Kulturminner

Det er ikke kartlagt kulturminner i eller i nærhet til planområdet.

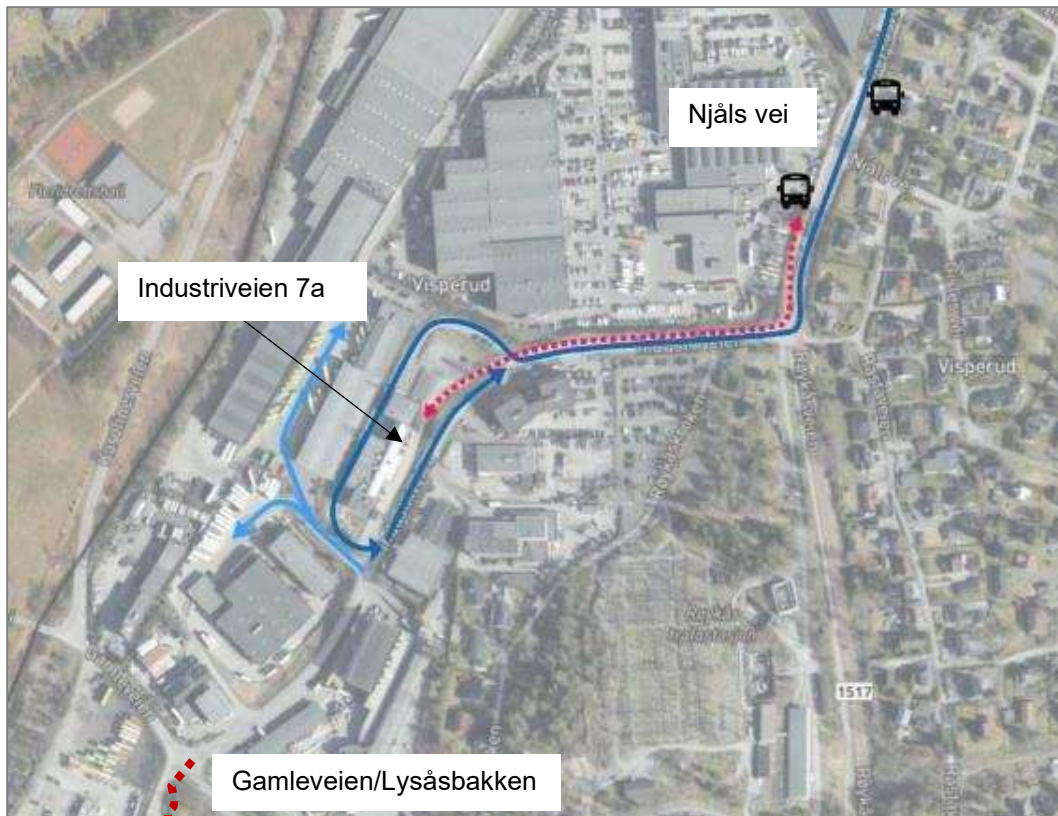
Trafikkforhold

Adkomster

Hovedadkomst er via Solheimveien-Røykåsveien-Industriveien. Det er også mulig å benytte Gamle Strømsvei-Gamleveien-Industriveien fra sør.

Det er fortauforbindelse mellom Industriveien 7a og bussholdeplass «Njåls vei». Fortauet ble etablert i forbindelse med bruksendring til skole og barnehage i 2012. Det er ikke fortauforbindelse til Gamleveien og Lysåsbakken mot sør. Aktuelle forbindelser vises i illustrasjon under.

Renovasjon er i nærheten av hovedinngangen til skolen, der søppelbil må manøvrere på gårdsplassen. Adkomst til nabo på Industriveien 9, 7b og Solheimveien 3 ligger tett på søndre utkjørsel.



Figur 13: Hovedadkomst og kjøremønster til skole og barnehage er vist i mørkeblått. Fortauforbindelse er vist i rød stiptet linje. Nærliggende adkomster til naboeiendom er markert i lyseblått.

Parkering

Parkerings- og atkomstssituasjon til skolen og barnehagen er utflytende i dagens situasjon. Dagens bruk vises i Figur 14. Hovedadkomst er mot nord, deretter på kjøreveg rundt bygget med egen drop off sone. Utkjøring skjer sør på tomte. Barnehagen bruker også innkjøring på sørsiden av tomte for henting/levering.

Det er tre parkeringssoner, på byggets øst- og vestsider, og mot nord. Det er også opplyst at parkering mot nord oppleves som utrygg på vinteren ifm. snødeponi og dårlig plass, der parkeringsplassen ligger tett på bratt skråning ned mot tiliggende industriområde.



Figur 14: Internt trafikkbilde og målpunkt på Industriveien 7a.

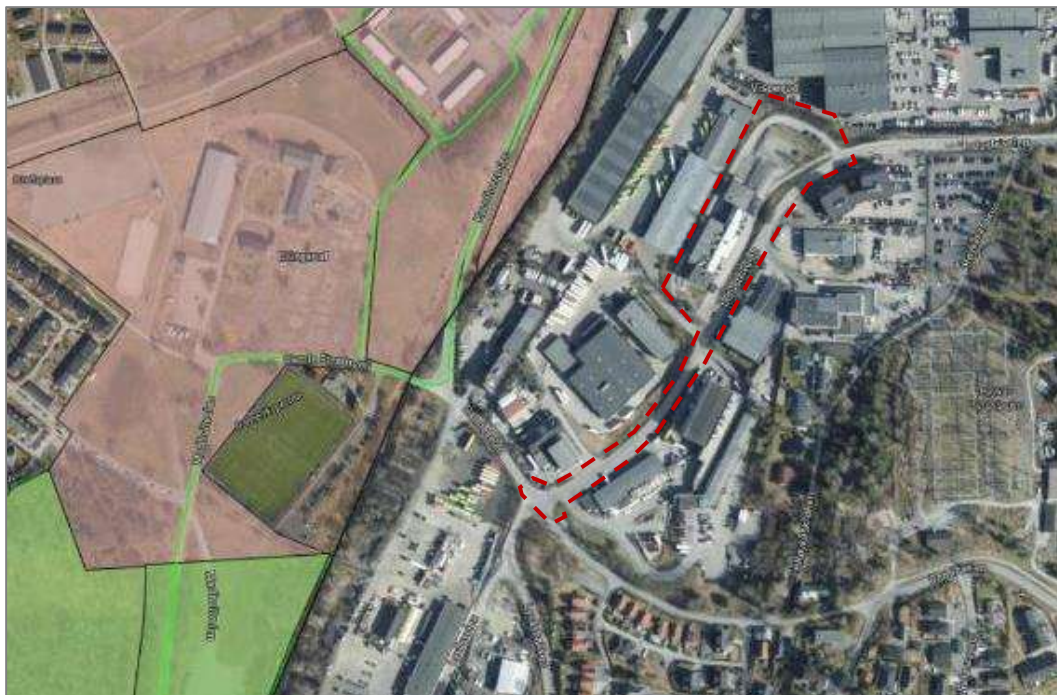
Trafikkmengder

Trafikkanalyse som følger planforslaget, viser at årsdøgntrafikken (ÅDT) på Industriveien i 2021 var 2500 kjøretøy per døgn. Andelen tungtransport er vurdert å være ca. 10 %. Vurderingen tar utgangspunkt i skjønn og registreringer i vegkart.no. Røykåsveien har en ÅDT på 8500. Vurderingen er også basert på telling og skjønn.

Friluftsliv

Det er ikke kartlagt turdrag, turveg eller sti for friluftsliv innenfor plangrensen (kilde: kommunekart). Tilgrensende næringseiendommer er i stor grad gjerdet inn, eller opparbeidet med store terrengforskjeller. Det er ikke snarveger innenfor selve planområdet.

Friluftsområder som er registrert som «svært viktig», markagrensen og turveg er kartlagt i gangavstand sørvest og vest for planområdet, jf. figur under. Østmarka ligger ca. 400 meter i luftlinje unna skole og barnehage.

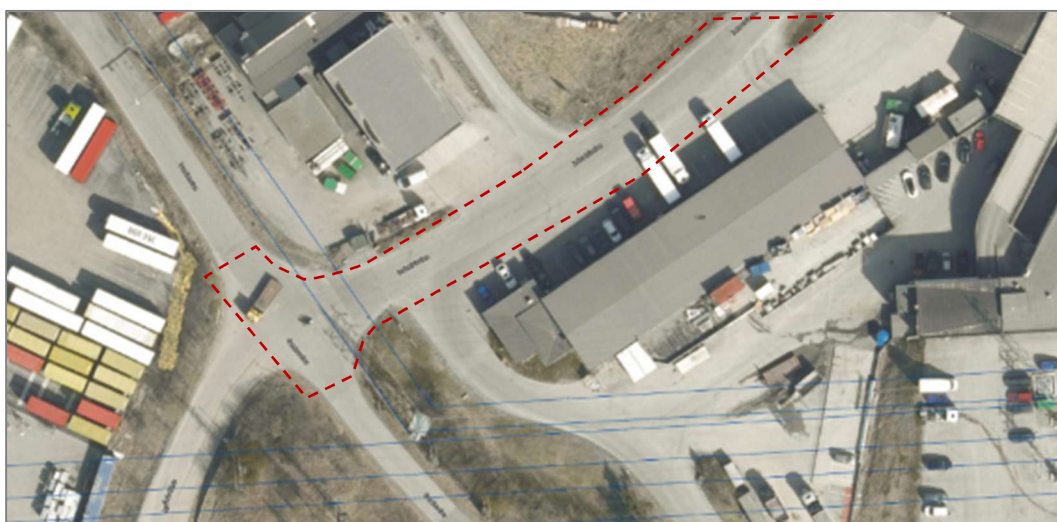


Figur 15: Friluftslivverdier i nærhet av planområdet (Kilde: Kommunekart). Varslet plangrense er vist i rød stiplet linje. Rosa kartlegging viser friluftsområder kategorisert som «svært viktig». Grønn markering viser til markaområde og turnett.

Teknisk infrastruktur

Ledningsnett

Det er eksisterende ledningsnett med strømkabler ved skolen. Det tillates ikke tiltak som medfører endret overdekning. Tilkomst til kabelgrøft må ivaretas. Regionalnett høyspentledning krysser også plangrensen i sør.



Figur 16: Høyspent regionalnett vises i blått. Plangrense er vist i rød stiplet linje

Vann og avløp

Dagens skole og barnehage er påkoblet ledningsnett for VA, det planlegges ikke nye tiltak knyttet mot dette.

Tuneller

Jernbanetunnel for Romeriksporten går under planområdet, dette er anvist som sikringssone tunneller i kommuneplanens plankart.

Juridiske/eiendomsrettslige forhold

Deler av dagens skolegård ligger på kommunal grunn mot Industriveien (gnr/bnr. 202/11).

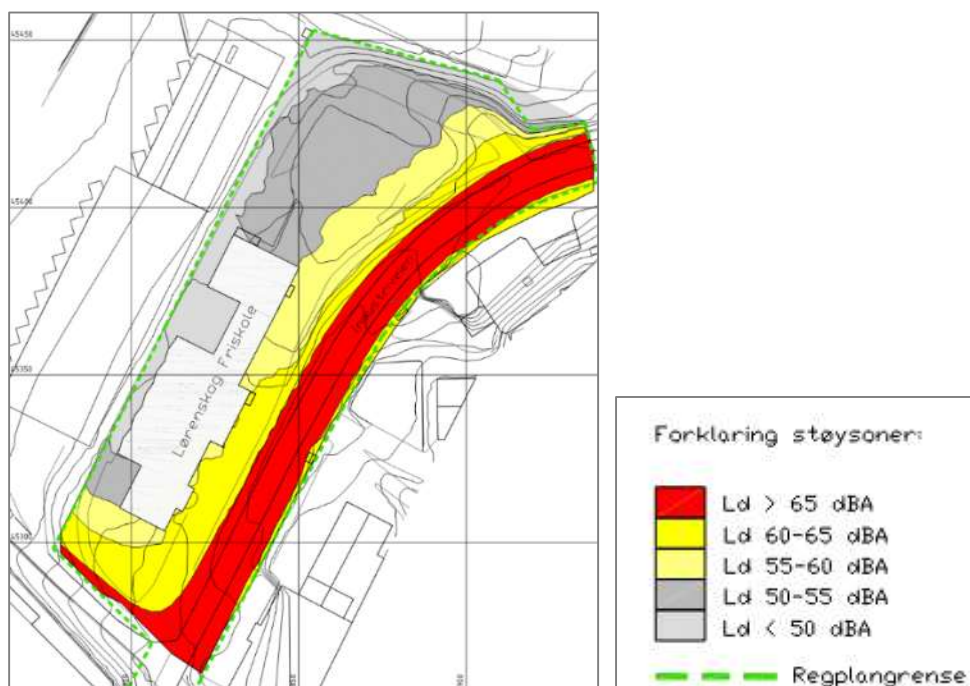
Arbeidsplasser

Tabell under viser antall ansatte og årsverk i dagens situasjon:

Privat tjenesteyting	Antall ansatte	Årsverk
Barnehage	13	11
Skole	31	26

Støy

Deler av planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy, og oppnår ikke krav til hvit støysone på uteareal, ref. T-1442. Dagens støysituasjon er vist i figur under:



Figur 17: Støy i dagens situasjon – konsekvenser fra vegtrafikkstøy (Kilde: Støyrapport som følger planforslaget).

Siden skolen og barnehagen befinner seg i et industriområde, er det gjennomført en kartlegging av nærliggende virksomheter. Kartleggingen tar utgangspunkt i registrerte virksomheter på aktuelle adresser i Brønnøysundregisteret (hentet ut 19-03-25).

Det er ikke kartlagt særlig støyende industrivirksomhet i nærområdet, under oppsummeres relevante funn. Kartleggingen følger som vedlegg til planforslaget.



Figur 18: Oversikt naboer. Skole og barnehage er markert med rød sirkel.

Solheimveien 7: Dominerende næringskode er «utleie av egen eller fast eiendom, utleie og leasing av biler og andre lette motorvogner». Bertel O Steen er største aktør på feltet. Majoriteten av byggene er også registrert som «varehandel og reparasjon av motorvogner» i eiendomskart.

Industriveien 7: Større deler av Industriveien 7B er leid ut til Bring og annen logistikkvirksomhet. Ifølge eiendomskart benyttes eksisterende bygg til lagerhall.

Industriveien 6: Engroshandel, vedlikehold og reparasjon av motorvogner, detaljhandel med biler, interesseorganisasjoner m.m.

Industriveien 8: Engroshandel, detalj- og butikkhandel, spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet, drift av restauranter og cafeer m.m.

Industriveien 9: Vedlikehold og reparasjon av motorvogner.

Industriveien 10: Engroshandel med maskinverktøy, organisasjonsarbeid, reklamebyrå, malerarbeid m.m.

Industriveien 12: Godstransport på veg, engroshandel, blikkenslager, oppføring av bygninger m.m.

Industriveien 13: Opprettings- og lakkeringsverksted med tilhørende virksomhet.

Luftkvalitet

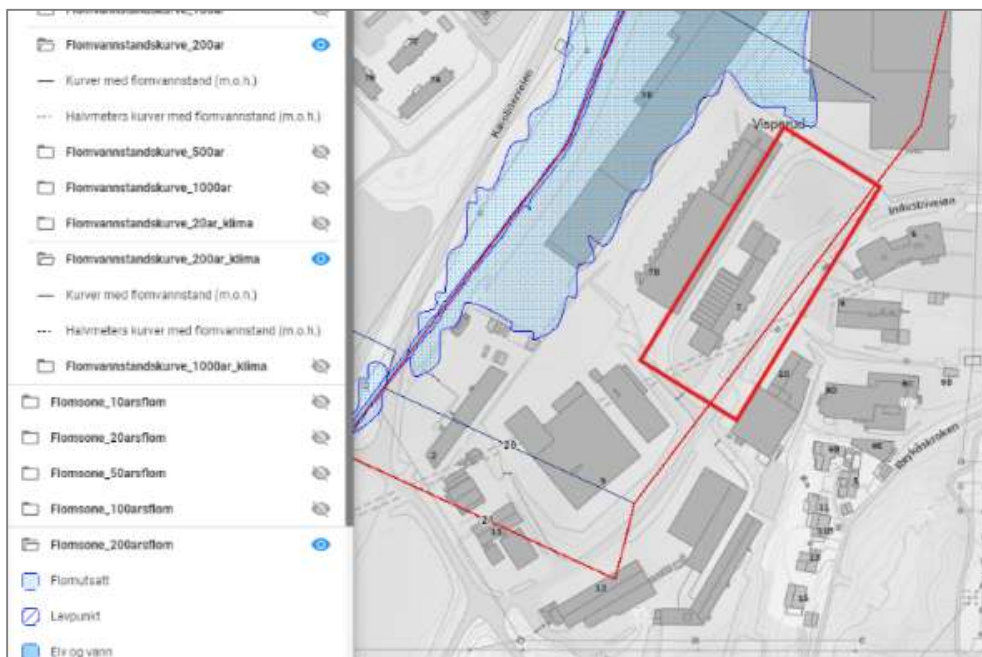
Miljødirektoratets offentlige informasjon om luftkvalitet (Luftkvalitet Norge) viser at området ikke er utsatt for luftforurensning. Gjeldende reguleringsplan omfatter et stort område, og planbestemmelser sikrer at det ikke tillates bedrifter som etter bygningsrådets skjønn medfører lukt, røyk eller støv. Dette sammenfaller også med kartlegging av nabovirksomheter som er omtalt overstående kapittel.

Grunnforhold

Områdestabilitetsvurdering iht. NVEs veileder 1/2019 er gjennomført. Det er ikke påvist fare for områdeskred ved tiltaket. Grunnforhold består av generelt fast leire, dybde til berg er ca. 2,4 m mot øst og 12 m mot vest. Leiren som er påtruffet i borpunkt beskrives som humusholdig. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale eller kvikkleire i prøvene. Områdestabilitetsvurdering er vedlagt planforslaget.

Flom

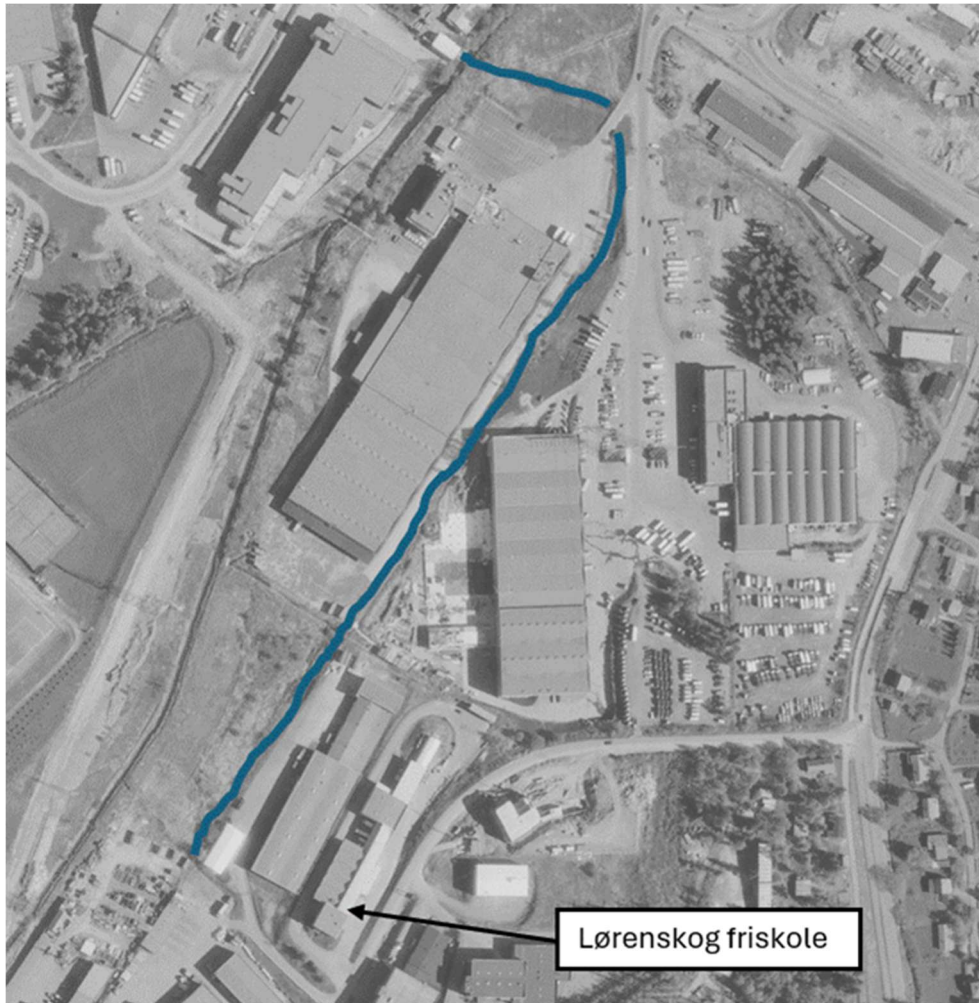
NVEs karttjenester viser til at området ikke er flomutsatt ved 200-årsregn.



Figur 19: Flomsone 200-årsflom og aktuell eiendom, Kilde: NVEs karttjenester

Historisk bekketrasé

Det er vurdert at historisk bekk sannsynligvis ikke har rent langs Industriveien 7a, men øst for Solheimveien 3. Aktuell trasé er vist i figur under. Vurderingen tar utgangspunkt i historiske kart, og det faktum at det ikke renner overvann fra områdene rundt ned til Industriveien, og at det dermed ikke er et nedbørsfelt for en bekk gjennom området. Alt overvannet fra overordnet nedbørsfelt renner i dag både sør og nord for eiendommen.



Figur 20: Illustrasjon bekketrasé

Vannmiljø

Resipient til tiltaksområdet vil være Ellingsrudelva. Vannkvaliteten i nedre deler av Ellingsrudelva er betydelig preget av menneskelig aktivitet og har betydelig tilførsel av næringssalter. Nærmere redegjørelse kan leses i rammeplan VA og overvann som følger planforslaget.

Forurensning

Kommunekart viser at det ikke er kartlagt forurensset grunn i planområdet.

Risiko og sårbarhet

Følgende farer har blitt ansett som relevant og utredet: Grunnforhold (områdestabilitet), flom i vassdrag, ekstremnedbør/overvann, radon, trafikkforhold, sårbare bygg og tilsiktede handlinger. Nærmere redegjørelse kan leses i ROS-analyse som følger planforslaget.

Eierforhold

Tabell 1: Eiendommer som inngår i plangrensen

Gnr./bnr.	Eiendommens adresse	Eier	Areal som inngår i planområdet (m ²)
104/237	Industriveien 7a	Tom Hagen Eiendom AS	8578 m2
202/11	Uten adresse	Ikke tinglyst	5815 m2
104/245	Industriveien 9	Lørenskog AS	328 m2
104/236	Industriveien 13	Lørenskog Distribusjon og lager AS	9 m2
202/12	Uten adresse	Ikke tinglyst	461 m2
103/59	Vei 2001	Lørenskog kommune	3 m ²

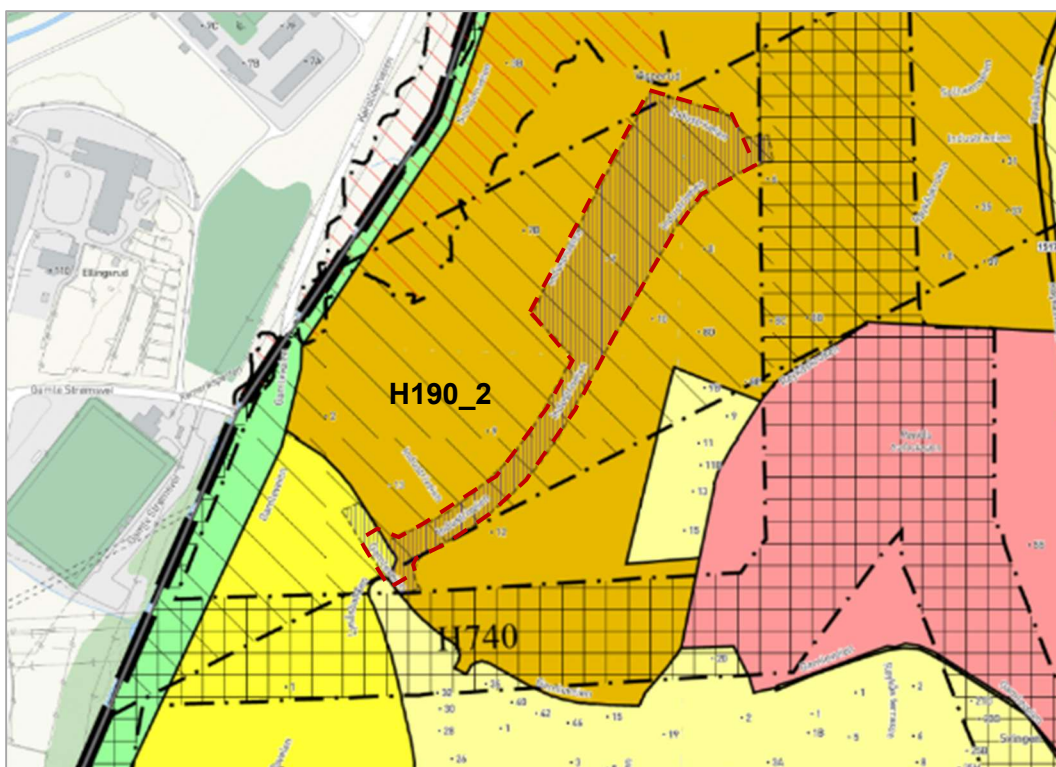
Planstatus

Nasjonale planretningslinjer og veiledere

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 2015
- Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging
- Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder *Barn og unge i plan- og byggesak*.
- Kunnskapsdepartementets veileder for utforming av barnehagens utearealer, 2006.

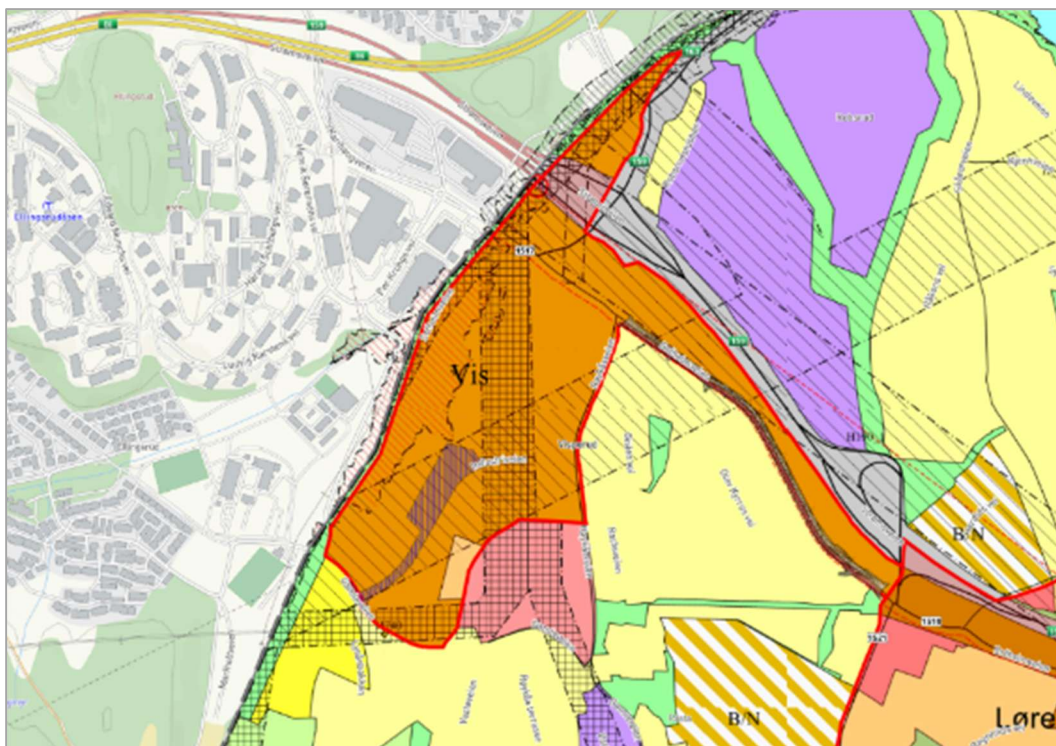
Kommuneplan

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel fra 2023. «Fremtidig boligbebyggelse» inngår i en liten del av plangrensen mot sørvest. Planområdet berøres også av hensynssone H190_2 Sikringssone tunneller.



Figur 21: Planområdet i kommuneplanens arealdel. Plangrense er vist med rød stiplet linje. Varslet plangrense vises i stiplet markering.

I kommuneplanens temakart inngår planområdet i et større utviklingsområde for Visperud. Utviklingsområdets avgrensning er vist i figur under.



Figur 22: Planområdets plassering iht. utviklingsområde Visperud. Varslet plangrense er vist med skravert markering.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

Bestemmelse 5.3.2: Krav om overordnet plan for VA og overvann.

Bestemmelse 9: Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes innenfor følgende rammer: maksimum 0,7 plasser per årsverk for barnehage og 0,6 plasser per årsverk for skole. Hente- og bringeplasser til skole og barnehage skal utformes med vekt på trafiksikkerhet for myke trafikanter, trygg skoleveg og minst mulig biltrafikk på nærområdene.

Sykkelparkering skal være av høy kvalitet, ha trafiksikker adkomst til gang- og sykkelveg og plasseres nærme hovedinngang. Parkeringsnorm henviser til krav om minimum 0,8 sykkelparkeringsplasser per årsverk for barnehage og minimum 0,8 plasser per skolelev.

Bestemmelse 10.1: Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål (barnehage og skole) skal tilfredsstille grenseverdiene i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, tabell 2.

Bestemmelse 23 Sikringssone tunneller:

Sprengningsarbeider, boring for energibrønner, andre typer brønner eller jordvarme tillates ikke i sonen. Tiltak som kan medføre rystelser eller skade på tunell/tunellinnredning tillates ikke.

Bestemmelse 35 Generelle retningslinjer for utviklingsområdene (Visperud)

Viser bla. til følgende relevante målsettinger:

- Bruk av alternative transportformer
- Landskaps- og stedstilpasset utbygging
- Gode lokalsentre, nabolag og byrom, nye parker, møteplasser og sosiale arenaer
- Gjenvinning og bytte- og deleløsninger
- Styrking av grønnstruktur og vassdrag

Bestemmelse 35.5 Visperud

Viser til følgende retningslinjer og målsettinger som har relevans for planforslaget:

- Visperud skal utvikles som arbeidsplassintensivt næringsområde
- Utvikling skal ses i sammenheng med nytt t-banestopp og busstrasé i Lørenskog.
- Anbefalt å starte områderegulering parallelt med planprosessen for t-banestoppet.
- Området bør utformes bymessig med fokus på myke trafikanter.
- Rapporten Visjon for Visperud (2021) skal være retningsgivende for arbeidet.
- Det bør tas utgangspunkt i anbefalingskart vist under:



Figur 23: Anbefalingskart *Visjon for Visperud (2021)*. Omtrentlig plassering av Industriveien 7a er markert med rød figur.

Plan for barnehage og skoleutbygging i lørenskog

Reguleringsplan

Planområdet inngår i *Detaljreguleringsplan 31-6-05 Industriområde Røykås*, vedtatt 09.09.1997. Området er regulert til industriformål og tilhørende veginfrastruktur.

Gjeldende regulering dekker et større område på ca. 366 100 m². Det åpnes primært opp for større industriområder, men også noe bolig (småhusbebyggelse), parkbelter og offentlig infrastruktur (høyspenningsanlegg). Bestemmelse § 4 viser at industriområder skal nyttes til produksjon, lager, verksted mv. Bedrifter som medfører lukt, røyk eller støv tillates ikke.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad (for industri) = 1.0. Følgende utregning skal benyttes:

$U = \text{brutto gulvareal} \times \text{etasjeavstand} / (\text{tomteareal} + \text{eventuelt isolasjonsbelte}) \times 3 \text{ m} =$

1. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12 m. Saltak tillates ikke.



Figur 24: Gjeldende reguleringsplan. Planområdet er vist med sort stiplet linje. Hele reguleringsplanens utstrekning vises i figur til høyre.

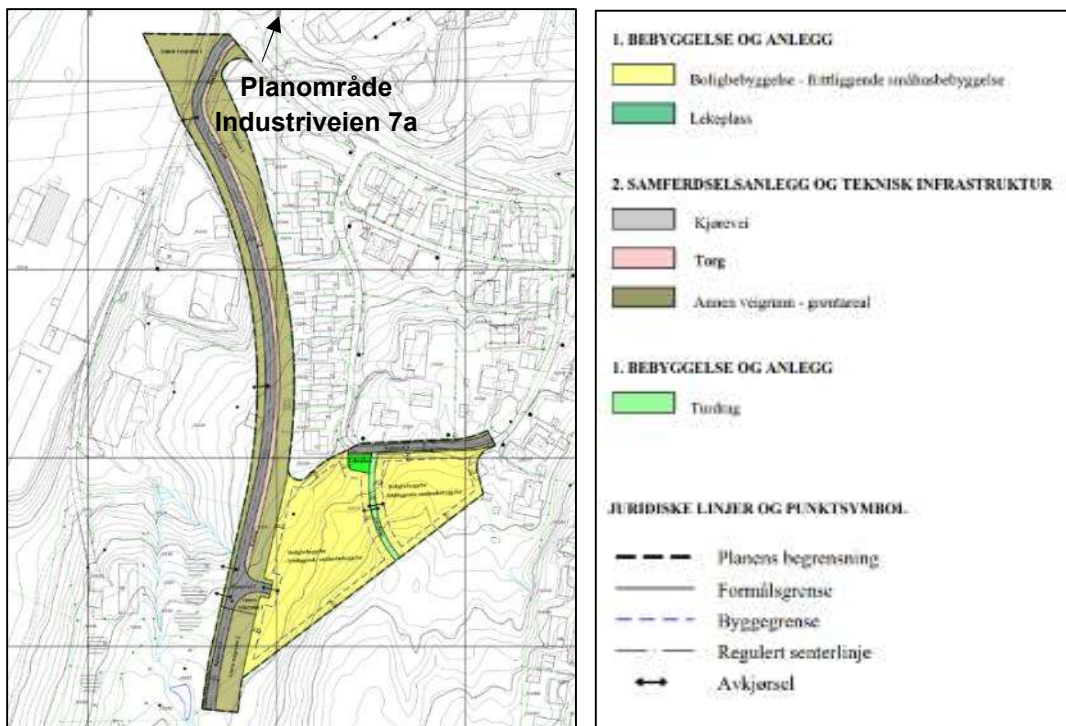
Pågående planarbeid

Det er ikke registrert pågående planarbeid nærområdet.

Planer for tilgrensende områder

Detaljreguleringsplan 043 Del av Lysås gård, vedtatt 29.09.2010.

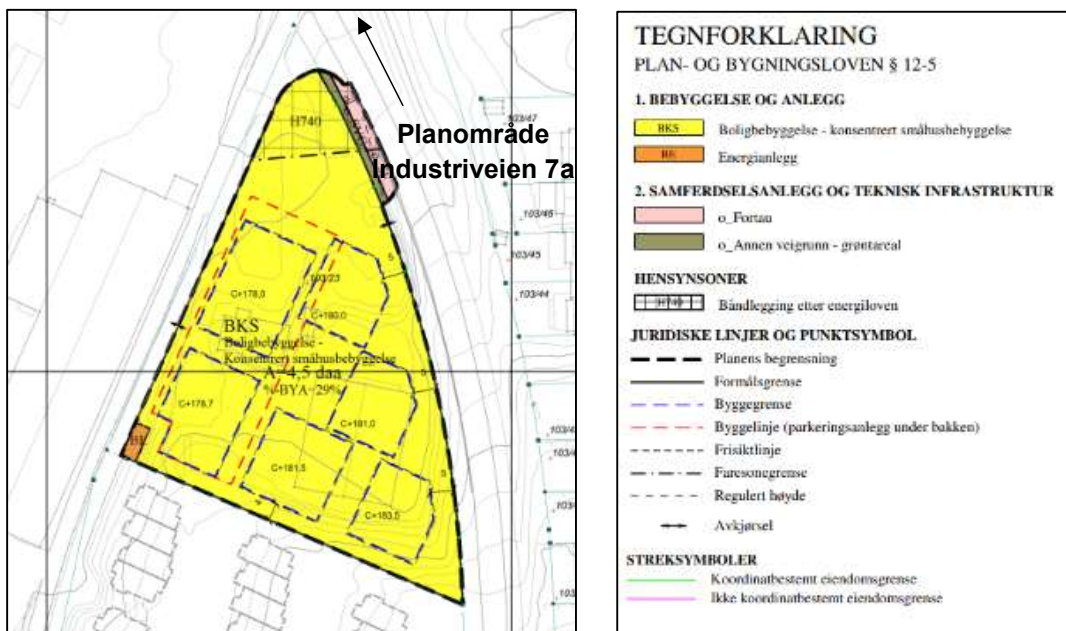
Planområdet var tidligere del av *Detaljreguleringsplan Industriområde Røykås*. Ny detaljregulering tilrettela for bygging av småhusbebyggelse med direkte adkomst på egen kjørevege fra krysset mellom Industriveien og Gamleveien. Plankart vises under.



Figur 25: Plankart og tegnforklaring, Del av Lysås gård

Detaljreguleringsplan, 3222_2021007 Gamleveien 3B, vedtatt 15.05.2023.

Planområdet var tidligere del av *Detaljreguleringsplan Industriområde Røykås*, og ble omregulert fra industri til boligformål i 2023. Planområdet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, annen veggrunn grønt, fortau og energianlegg. Siste status i saken er at det er gitt rammetillatelse for oppføring av nye rekkehus 07.11.2024.



Figur 26: Plankart, Gamleveien 3B

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrep

Planforslaget legger til grunn en omregulering av industriformål til undervisning og barnehage. Eksisterende bebyggelse skal videreføres som i dagens situasjon. Planforslaget skal muliggjøre skole for totalt 200 elever, og barnehage for 50 barnehagebarn. Det skal tilrettelegges for nye klasserom i byggets tredje etasje som står tomt i dag.

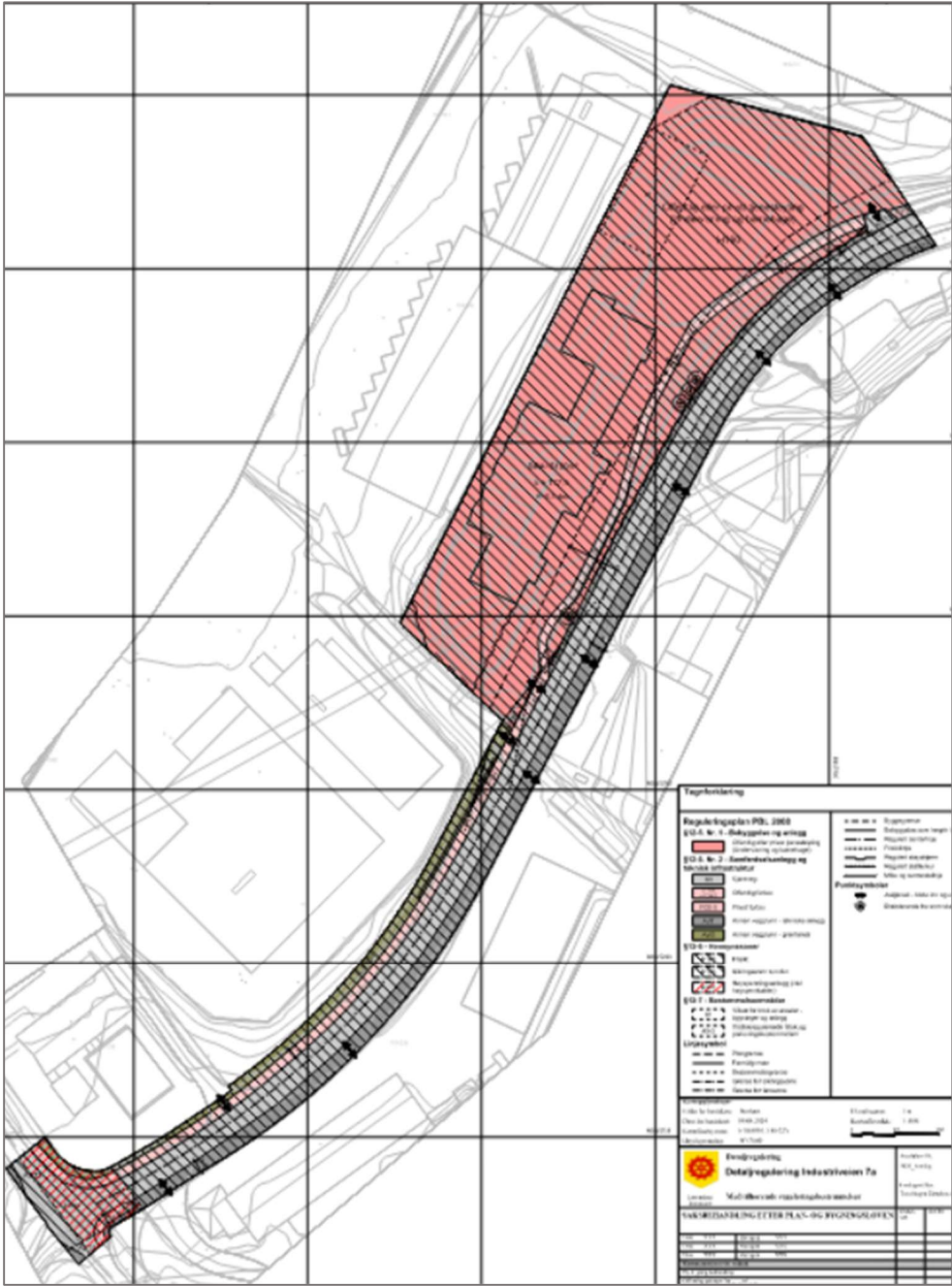
Barnehagekapasitet skal være lik som i dagens situasjon (50 barnehagebarn). Uteområder til barnehagen skal i stor grad videreføres som i dag. Størrelse på uteområder til skole og barnehage vil øke som følge av planforslaget, der dagens internveg rundt bygget skal stenges for personbiltrafikk. Uteområdene til skolen skal oppgraderes med grønnere preg, mer egnede lekeområder og nye oppholdssoner, utformet med innslag av trær, naturelementer og naturmaterialer på dekke og lekeinstallasjoner.

Det skal etableres nytt fortau langs Industriveien med trafikksikre overganger mot nord og sør. Dagens utflytende parkeringssituasjon og kjøremønstre på eiendommen skal ryddes opp i, slik at myke trafikanter prioriteres.



Figur 27: 3D-illustrasjon, oversiktsbilde med bebyggelse og skolegård.

Formål



Figur 28: Plankart

Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (2)	8886,7
Sum areal denne kategori:	8886,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (2)	2894,2
2012 - Fortau (5)	1157,0
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	1714,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	543,8
Sum areal denne kategori:	6309,4
Totalt alle kategorier: 15196,0	

Figur 29: Arealtabell

§ 12-5. Nr.1 Bebyggelse og anlegg: Offentlig eller privat tjenesteyting (Undervisning og barnehage)

Aktuelt formål er offentlig eller privat tjenesteyting (Undervisning og barnehage).

§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Kjøreveg (o_KV1, KV2)**

o_KV1 skal i stor grad videreføres som i dagens situasjon, med nødvendige tilpasninger til nytt fortau og ny kryssutforming mot Gamleveien i sør.

KV2 er dagens innkjøring i nord. Innkjøring skal sikres med trafiksikkert krysningspunkt mellom etablert fortau på o_FO1 og nytt fortau på FO2.

- **Fortau (o_FO1, FO2-3, o_FO4-5)**

o_FO1 er offentlig og skal ha samme opparbeidelse som i dagens situasjon..

FO2-3 er privat, men skal være allment tilgjengelig og utformes deretter. FO2 tar utgangspunkt i dagens gangveg ned til skolen. Det blir nødvendig å breddeutvide denne delen av fortauet slik at den blir kjørbare for utrykningskjøretøy (3,5 m).

FO3 skal ha minimumsbredde 2,5 m, og etableres med opphøyet kantstein for å skille parkeringsplass til barnehagen fra myke trafikanter. Innkjøring til barnehagen skal tilrettelegges med nedsenket kantstein.

o_FO4-5 er offentlig fortau langs Industriveien. Fortausbredde skal være 2,75 m. Nytt offentlig fortau på o_FO4-5 medfører behov for støttemur hos nabo på gnr/bnr. 104/245. Støttemur er anvist med egen linje i plankart.

- **Annen veggrunn – teknisk (o_AVT1-4)**

o_AVT1 reguleres med samme formål som i gjeldende plan, med mulighet for å etablere nødvendig sandfang på østsiden av Industriveien.

Etter avtale med kommunalteknikk skal det sikres 1,5 m vedlikeholdsareal mellom vegkant og regulert støyskjerm på o_AVT2.

o_AVT3 og o_AVT4 tar utgangspunkt i dagens innmålte asfaltkant.

- **Annen veggrunn – grønt (o_AVG1)**

Er skråningsareal som skal etableres i forbindelse med nytt fortau. Skråningen skal opprettholdes som grønn.

§ 12-6 Hensynssoner

- **Hensynssone friskt (H140)**

Hensynssoner tar utgangspunkt i felleskommunal vegnorm.

- **Sikringssone tuneller (H190)**

H190 er en videreføring av sikringssonen med tilhørende bestemmelser fra kommuneplanens arealdel.

- **Hensynssone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)**

Det er lagt inn høyspentsone med 10 meters avstand fra eksisterende kabeltrasé. Alt anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor sonen skal avklares med ledningseier på forhånd.

§12-7 Bestemmelsesområder

- **Bestemmelsesområde # 1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg**

Bestemmelsesområde #1 skal ivareta plassering for renovasjon og varelevering (inkl. snuareal). Areal skal være separert fra barnehage og skolegård, og tilrettelegges via nordlig adkomst.

- **Bestemmelsesområde # 2-3 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser**

Bestemmelsesområde # 2 skal ivareta tilrettelagt krysningspunkt mellom o_FO1 og o_FO2.

Bestemmelsesområde # 3 skal ivareta behov for nedsenket kantstein ved søndre innkjøring.

Bebyggelsens plassering og høyder

Byggegrense

Planforslaget legger til grunn at dagens bygg skal videreføres. Byggegrense er videreført som i gjeldende reguleringsplan med 15 meters avstand fra senterlinje veg. Støyskjermer og støtemurer tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, aktuelle plasseringer er anvist med linjer i plankartet. Det tillates inntil 2 meter fleksibilitet i plasseringen innenfor formål regulert til skole/barnehage og annen veggrunn – grønt.

Høyder

Regulerte høyder tar utgangspunkt i dagens bygg, der maks gesims er k + 176,6. Grunnet usikre innmålinger, er det lagt inn en ekstra halvmeter for fleksibilitet. Kotehøyde er deretter rundet opp til nærmeste halve meter. Maks regulerte kotehøyde er derfor k + 177,5.

Bruk av byggets tredje etasje til klasserom kan medføre nye krav til ventilasjon og andre tekniske installasjoner på tak. Ventilasjonskrav viser til mulig behov for takoppbygg på inntil 3 meters høyde, konkret utforming må undersøkes nærmere ved detaljprosjektering.

Det er på bakgrunn av dette lagt inn bestemmelse om at det tillates takoppbygg og tekniske installasjoner med inntil 3 meters høyde over maks regulerte høyder. For å redusere høydevirkning er det lagt inn bestemmelse om at takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 meter fra ytterkant gesims, og at dette tillates på maks 5 % av byggets totale takflate. Utforming med 5 % takoppbygg vises under:



Figur 30: 3d-perspektiv, videreføring av dagens bygg. Takoppbygg vises iht. maks tillatte utnyttelse og må detaljprosjekteres nærmere i senere fase.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt BRA er 5100 m². Arealtall tar utgangspunkt i tabell vist under. Det er lagt inn fleksibilitet for å hensynta areal til rømningstrapper, boder, leskur o.l. dersom det blir behov i senere faser.

Utgangspunkt BRA	m ²
BRA bebyggelse og takoverbygg	4566 m ²
Tak til sykkelparkering	20,5 m ²
Faste parkeringsplasser (10 stk.)	180 m ²
Faste parkeringsplasser, HC (2 stk.)	54 m ²
Parkeringsplasser Kiss n ride (5 stk.)	90 m ²
Takoppbygg	86 m ²
Fleksibilitet for å ivareta mulig kommende behov	100m ²
SUM	5097 m ² ≈ 5100m ²

Utforming

Tiltak på dagens bygg vil hovedsakelig bestå av interne endringer. Utenom nye mulige ventilasjonskrav, vil ikke ombygging til klasserom i tredje etasje ha konsekvenser for byggets utforming sett utenfra. Planløsninger for første og andre etasje fungerer godt i dag og er i stor grad forutsatt videreført. Det er på bakgrunn av overstående ikke ansett som aktuelt å gjennomføre store fasademessige oppgraderinger av bygget.

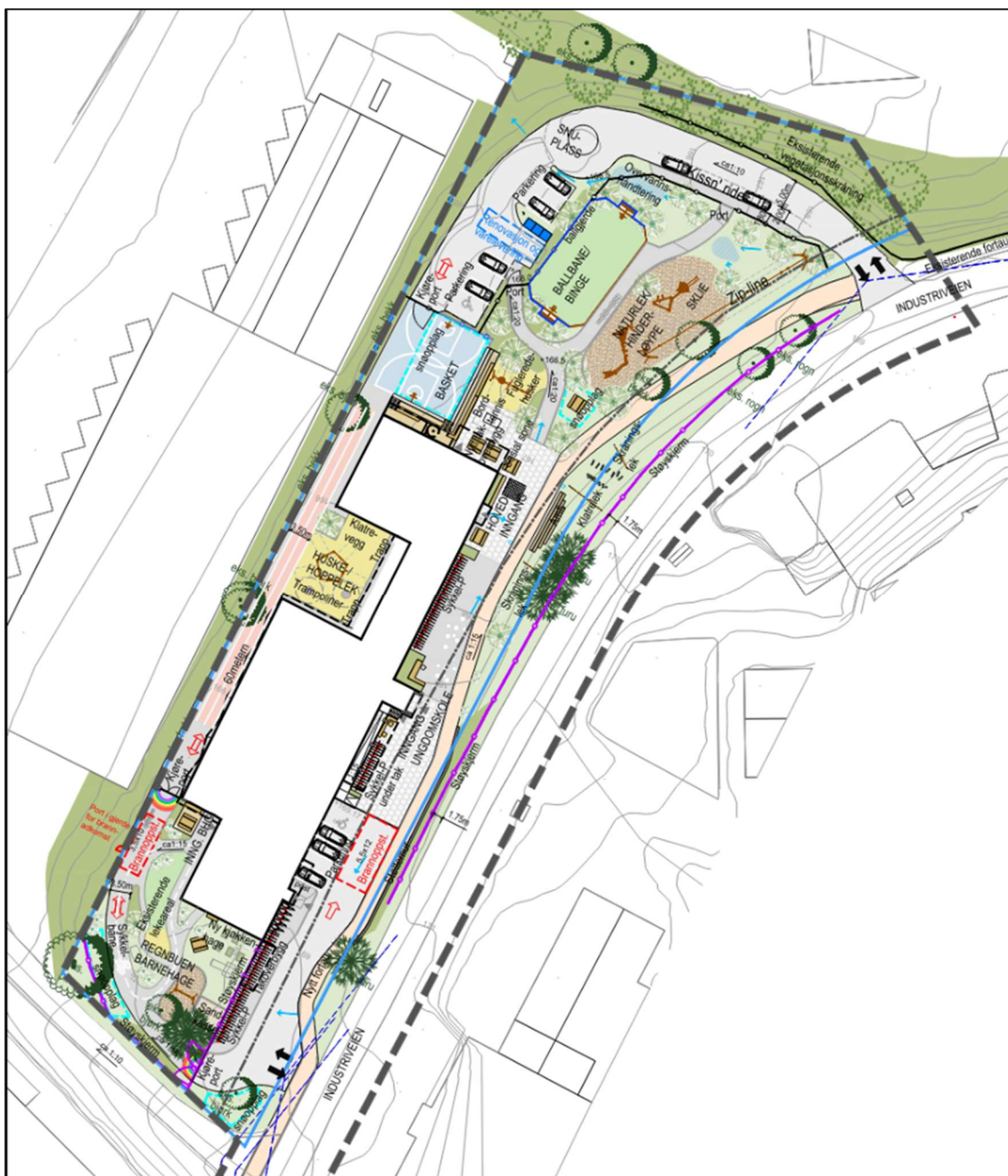
Det legges i stedet vekt på utforming og oppgradering av utearealene til skolen og barnehagen. Planens bestemmelser sikrer at støyskjerm, lekeapparater og utendørs møblering skal ha fargerike innslag som skal gi inspirerende miljø. Støyskjerm som henvendes mot Industriveien skal ha en utforming som signaliserer at det er skole og barnehage bak. Dette kan være via fargerike innslag, kunstprosjekt fra elever, skilting o.l.



Figur 31: Eksempel på utforming av støyskjermer med fargerike innslag

Utomhus-/uteoppholdsareal

Planforslaget legger til grunn 16 m² uteareal per barnehagebarn og 18 m² uteareal per skoleelev. Dette forutsetter at areal med terreng brattere enn 1:3 og areal til utrykning/brannoppstilling skal opparbeides for lek og aktivitet, og kan medregnes som egnet uteoppholdsareal. Nærmere redegjørelse kan leses i kapittel *Konsekvenser iht. overordnede planer og mål*.



Figur 32: Uteområder til skole (mot nord) og barnehage (sør). Illustrasjonsplanen er vedlagt planforslaget.

Skolegården

Siden skolen i dag har begrenset med tilgjengelig uteareal, har det vært svært viktig å sikre at utearealer sikres med gode kvaliteter. Det er på bakgrunn av dette gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid for å kartlegge fremtidige ønsker og behov i skolegården. Medvirkningsrapport er vedlagt planforslaget.

Gjennom øvelsen «min drømmeskelegård» ble det blant annet avdekket at elevene ønsket seg fotballbane med kunstgress, basketbane, volleyballbane, oppholdssoner med takoverbygg, husker, trampoline, hinderløype, klatrestativ, ZIP line, sklie, trær, blomster og flere farger i skolegården. Rapporten konkluderer med følgende faglige vurderinger fra landskapsarkitekt (Medvirkningsrapport, s. 11):

- Biltrafikk må separeres fra uteoppholdsareal.
- Etablere flere oppholdssoner, med skjermet sone for ungdom og trygg og roligere sone for de minste. Sone for de yngste barna burde plasseres så nærme bygget som mulig.
- Flere farger.
- Egne områder for frilek og fysisk aktivitet.
- Mer vegetasjon og bruk av naturmaterialer.
- Hinderløype.
- Mulighet for uteundervisning med amfi/sittekanter.

Nye uteområder skal separeres fra biltrafikk, nærmere redegjørelse kan leses i kapittel *Trafikkforhold*. Planens bestemmelser sikrer at det skal etableres tilpassede oppholdssoner for yngre og eldre barn. Amfi med muligheter for uteundervisning skal også etableres.

For å livne opp uteområdene, stilles det krav om at lekeapparater, utendørs møblering og støyskjerm skal ha fargerike innslag. Skolegården skal opparbeides med minimum 20 % vegetasjonsdekke og minimum 10 nyplantede trær. Grøntbelte mot Industriveien er også en kvalitet som er forutsatt videreført i ny skolegård.

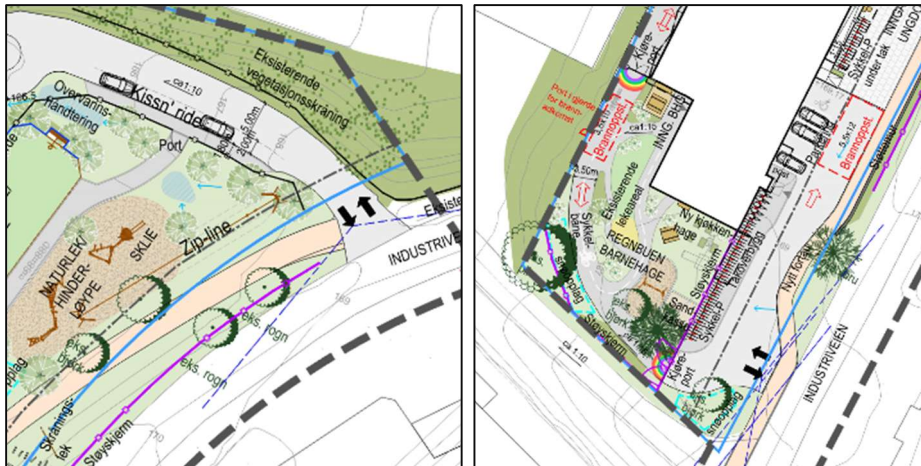
Av lekeapparater er det mest aktuelt å etablere ny ballbane med mulighet for flere typer ballspill, lekestativ og naturhinderløype. Opparbeidelse er ivaretatt i planens bestemmelser.

Trafikkforhold

Adkomster

Dagens innkjøring mot nord er forutsatt videreført, krysningspunkt for myke trafikanter over adkomsten er ivaretatt med eget bestemmelsesområde til planen.

Innkjøring til eiendommen mot sør skal strammes opp og trekkes unna avkjørsel til nabo. Innkjøringen skal kun benyttes til korttidsparkering for barnehage, og ved utrykningstilfeller. Avkjørselen skal ha nedsenket kantstein. Resten av fortauet ved parkeringen skal ha forhøyet kantstein som separerer fotgjengere fra kjørende.

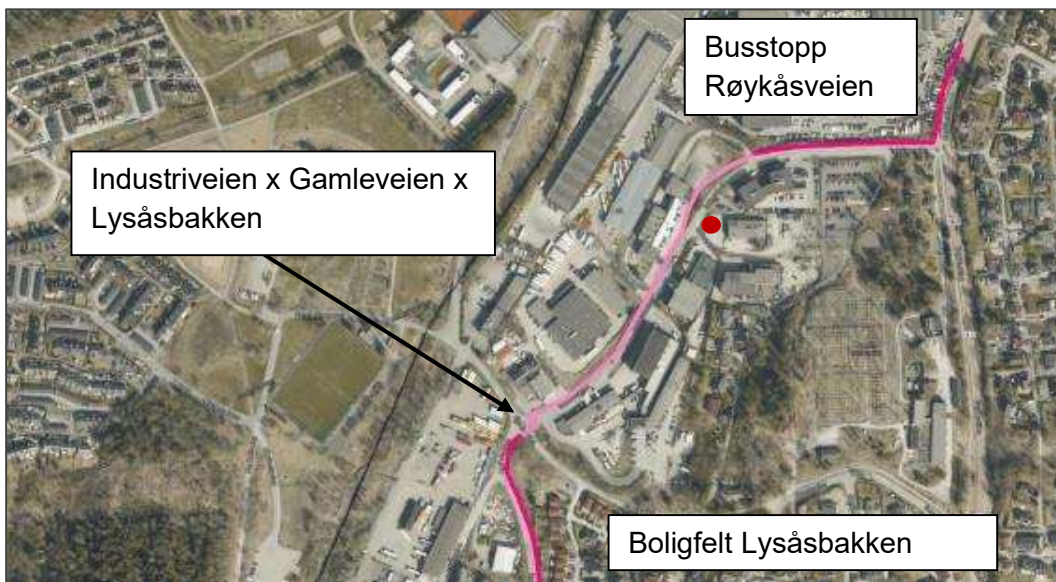


Figur 35: Kjøreadkomster til planområdet. Nordre adkomst er anvist til venstre, søndre til høyre.

Kryss ved Industriveien x Gamleveien skal strammes opp med fortau på begge sider av Industriveien. Utforming på avkjørsler, kryss og sporingskurver er nærmere anvist i vegtegninger som følger planforslaget.

Fortau

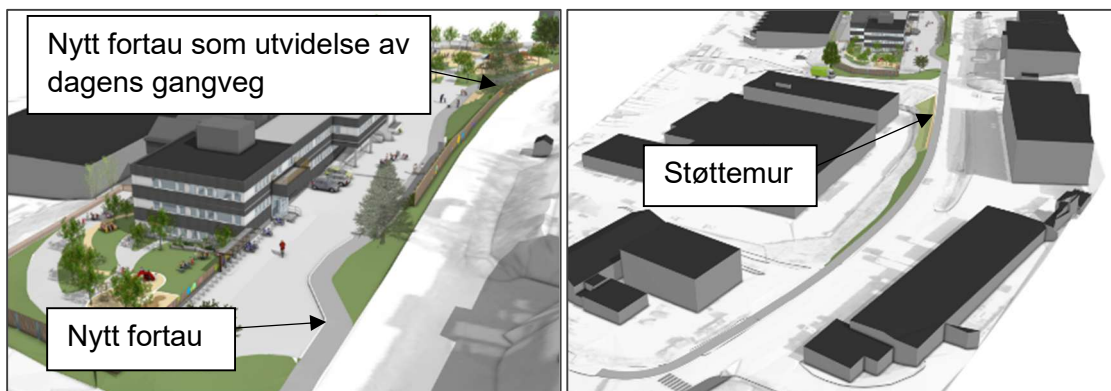
Eksisterende fortau mot nordøst skal videreføres som i dagens situasjon, med forbindelse til busstopp i Røykåsveien. Videre skal det etableres nytt fortau langs Industriveien ned til Gamleveien i sør. Fortau vil anlegges delvis innenfor skolens eiendom og delvis offentlig langs Industriveien. Området vil med dette få fortauforbindelse fra busstopp i Røykåsveien i nord, til boligfelt i Lysåsbakken. Aktuelle forbindelser er vist i figur under:



Figur 36: Fortauforbindelser. Eksisterende fortau er vist i mørkerosa, nye forbindelser er vist i lyserosa.

Fortau i skolegården tar utgangspunkt i at dagens gangveg til skolen kan videreføres med økt bredde for utrykning (3,5 meter). Valgt løsning medfører også at dagens grønne belte mellom Industriveien og skolegården med tilhørende trær kan bevares. Privat fortau mot sør i skolegården skal tilrettelegges med 2,5 meters bredde. Ferdsl, utover til skole og barnehage er vurdert å være lav innenfor skolen og barnehagens åpningstid. Fortau skal sikres en utforming som tilsier at dette er allment tilgjengelig, eksempelvis kantstein i flukt. Fortauet i skolegården skal driftes og vedlikeholdes privat, slik eksisterende gangveg til skolen vedlikeholdes i dag.

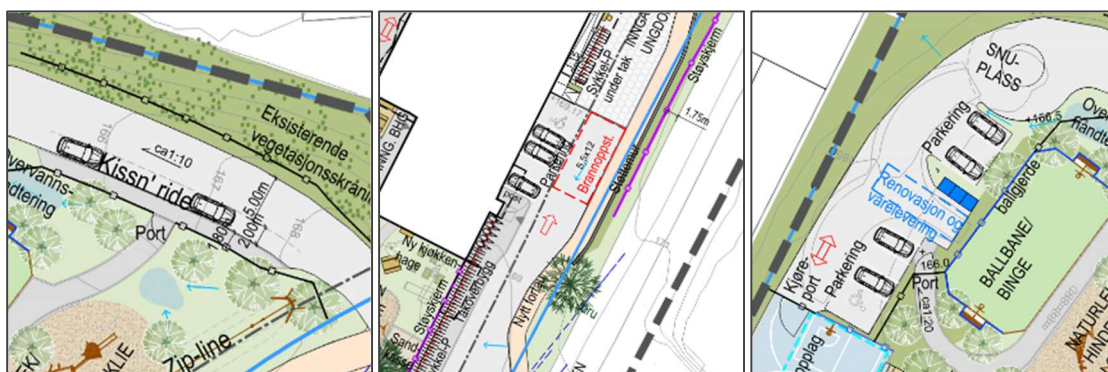
Fortau sør for Industriveien 7a skal tilrettelegges som offentlig med 2,75 meters bredde. Etablering av nytt fortau medfører behov for rekkverk og ny støttemur hos naboeiendom på gnr/bnr. 104/245. Fremtidig situasjon vises i figur under.



Figur 37: 3D-perspektiv. Nye private fortau vises til venstre, nye offentlige fortau vises til høyre.

Parkering

Det skal legges til rette for til sammen 12 markerte p-plasser for ansatte og levering i barnehagen, og 5 kiss'n ride plasser for henting og bringing av elever (totalt 17 plasser). Foreslått parkeringsdekning er i samsvar med kommunens parkeringsnorm. To av parkeringsplassene er tilrettelagt for flytningshemmede.



Figur 38: Parkeringsløsninger, 1) Skoleparkering med kiss'n ride, 2) Barnehageparkering og 3) Ansattparkeringer.

Skoleparkering

På nordsiden av tomten legges det opp til henting og levering av skolebarn med egen sone for kiss'n ride med plass til inntil 5 biler samtidig. Dette tilsier at foresatte skal gjøre en kort stans ved henting/levering. Planens bestemmelser sikrer at løsningen skal være utformet på en måte som muliggjør trafiksikker og rask av- og påstigning.

Barnehageparkering

Levering av barnehagebarn er mer tidkrevende, der barn må følges inn. Det skal legges til rette for 5 korttidsparkeringer for barnehagen nærmere barnehagens inngang mot sør, hvorav en plass tilrettelegges forflytningshemmede.

I trafikkrapporten som følger planforslaget fremkommer det at 5 plasser for henting og levering i barnehage kan være noe lavt mtp. behov. Dersom det viser seg å bli behov for flere plasser, kan ansattparkering mot nord erstattes med flere besøksparkeringer til barnehagen. Dette må evt. vurderes i senere faser.

Ansattparkeringer

Det skal legges til rette for 7 ansattparkeringer nordvest på eiendommen, hvorav en plass er tilrettelagt forflytningshemmede. Det er også mulig å tilrettelegge for ansattparkering på Solheimsveien 28, hvor forslagsstiller besitter eiendom i ca. 10 minutters gangavstand fra planområdet. Dette burde særlig vurderes dersom det blir behov for flere besøksparkeringsplasser til barnehagen.

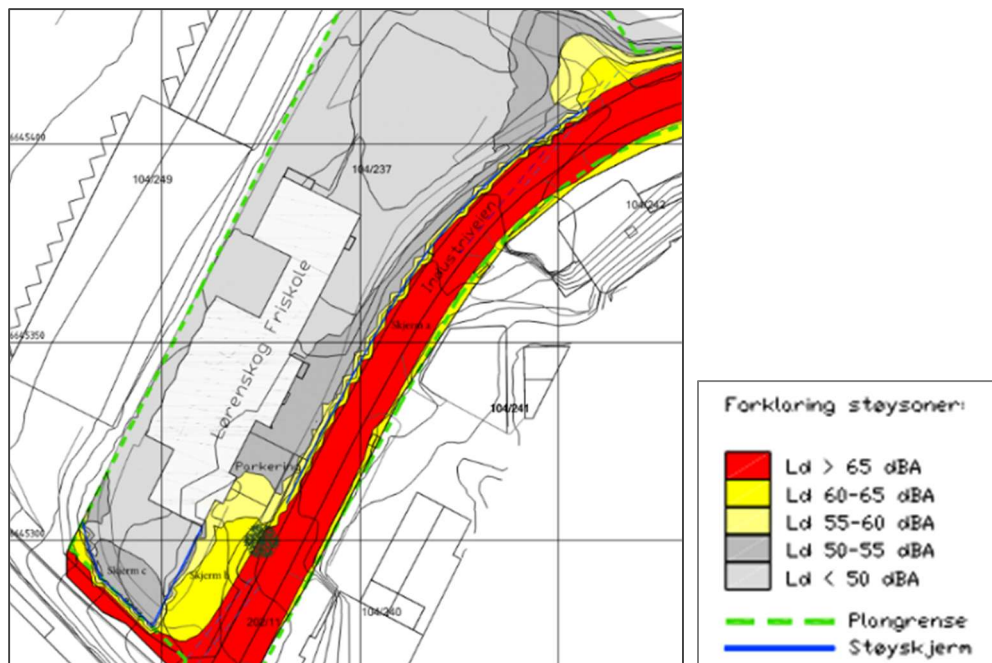
Renovasjon

Oppstillingsplass og snuareal for renovasjon skal lokaliseres nordvest i planområdet, aktuell plassering er vist med eget bestemmelsesområde # 1 i plankartet. Planens bestemmelser sikrer at anlegg for renovasjon skal utformes arealeffektivt, og skal være adskilt fra uteoppholdsarealer. Dette kan være med gjerde, vegetasjon etc.

Renovasjonsbil skal benytte nordlig adkomst. Arealet kan brukes i kombinasjon med oppstillingsplass for varelevering. Renovasjon skal være i privat regi og forslagsstiller står fritt til å velge løsning. Dette skal detaljeres nærmere i senere fase. På illustrasjonsplan som følger planforslaget er det vist renovasjonsløsning med nedgravde containere.

Støy

Støyforhold skal ivaretas iht. Miljøverndepartementets «Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021». Det skal etableres to støyskjermer for å sikre akseptabelt støynivå på skolen og barnehagens uteområder. Fremtidig situasjon vises i figur under. Nærmere detaljer kan også leses i støyrapport som følger planforslaget.



Figur 39: Nye støyskjermer (markert med blå linje)

Støyskjermerens plassering er regulert med egne linjer i plankartet. Plassering kan fravike inntil 2 meter innenfor areal regulert til skole og barnehage, dersom det skulle forekomme nye forutsetninger ved detaljprosjektering (terreng, rotsoner etc.).

Støyskjem mot Industriveien

Støyskjem skal opparbeides med inntil 1,7 meters høyde fra tilstøtende kjøreveg. Nødvendige hensyn må tas til bevaringsverdige trær markert i plankart. Dersom det ikke er mulig å oppnå dette med tilpassede løsninger, er det ivare tatt i planens bestemmelser at støyhensyn skal veie tyngre enn bevaring av trær.

Støyskjem i barnehage

Støyskjem mot øst ved barnehagen skal opparbeides med inntil 1,7 meter høyde. Det er nødvendig å tilrettelegge støyskjermen med kjøreport for utrykning, konkret løsning må detaljeres nærmere i senere fase.

Mot sør er det behov for en høyere støyskjem på inntil 2,2 meter. Høydevirkning skal brytes opp via transparente felt og utforming i kombinasjon med lekeelementer. Grunnet terrengforskjeller ved barnehagen skal støyskjem opparbeides iht. stedlig prosjektert terreng. Plassering mot sørvest hensyntar eksisterende piletre som det er ønskelig å videreføre i ny plan.

Luftkvalitet

Planområdet er ikke utsatt for luftforurensning, og det skal ikke gjennomføres tiltak rettet mot dette. Det er ellers positivt at planforslaget forutsetter en videreføring av eksisterende vegetasjon og nyplanting av trær, der dette kan ha en luftrensende virkning.

Landskap og vegetasjon

Hekk mot vest og vegeterte skråninger mot nord og øst (Industriveien) skal opprettholdes som buffer til tiliggende industriområder, dette er ivaretatt i planens bestemmelser. Skolegård skal opparbeides med minimum 20 % vegetasjonsdekke og 10 nyplantede trær, dette er også sikret i planbestemmelser. Vegetasjonsdekke og trær i barnehagens uteområder er ellers forutsatt videreført som i dag.

Store furutrær langs Industriveien har særlig høy opplevelsesverdi, og er sikret bevart med egne symbol i plankart. Trærne tillates ikke fjernet, med mindre det kan påvises sykdom eller skade fra sertifisert trepleier. Ny støyskjerm langs Industriveien ligger tett på bevaringsverdige trær, og det er sannsynlig at løsning med jordspiker, skrufundamentering eller lignende må benyttes for å hensynta trær ved prosjektering. Detaljerte løsninger må avklares nærmere i senere fase. Dersom det likevel viser seg å være umulig å plassere støyskjerm uten at trær skades, skal støyhensyn og kvalitetskrav til uteareal veie tyngre enn hensyn til trær. Dette er ivaretatt i planens bestemmelser. Sertifisert trepleier skal konsulteres i forkant av gravearbeider og andre tiltak i nærhet av trærnes rotsoner.

Det er fastsatt i planens bestemmelser at store trær (stammeomkrets over 90 cm målt 1 m over terreng), skal søkes bevart så langt dette ikke er i konflikt med nytt fortau eller støyskjermer. Det er risiko for at nye kjøredekker og breddeutvidet fortau kan medføre behov for å felle enkelte av dagens rogntrær og bjørk ved søndre adkomst. Ved skade eller forringelse skal store trær erstattes med nyplantede trær. Nyplantinger skal være stedegne arter med norsk frøkilde med en stammeomkrets på minst 18–20 cm. Aktuelle hensyn er ivaretatt i planens bestemmelser.

Støttemur og støyskjermer

Støttemur kan fravike inntil 2 meter fra regulerte linjer i plankartet. Dette er for å ivareta fleksibilitet dersom det dukker opp nye forutsetninger under detaljprosjektering, eksempelvis behov for å tilpasninger til terreng, nytt fortau, rotsoner til trær o.l. Støttemuren i skolegården skal ha inntil 90 cm totalhøyde og kan deles opp i flere nivåer.

Detaljer rundt støttemur tilknyttet nytt fortau sør for barnehagen er ikke tilstrekkelig avklart i nåværende fase. Siden støttemuren skal overtas av kommunen, må nærmere detaljer godkjennes av kommunalteknikk i senere fase. Det stilles på bakgrunn av dette rekkefølgekrav om godkjenning, ref. redegjørelse i kapittel under.

Rekkefølgekrav

Bygget brukes allerede til skole og barnehage i dag. For å sikre at bruken kan videreføres, er rekkefølgekrav koblet opp mot ferdigattest av nye lokaler for skolen i tredje etasje. Det er også lagt inn eget dokumentasjonskrav til IG for opparbeidelse av ny støttemur:

Før det gis igangsettestillatelse til nytt fortau på o_FO4

- 7.1 Plassering, høyde og utforming på støttemur på o_AVG1 skal forelegges kommunalteknisk avdeling for godkjenning.

Før det gis ferdigattest til bebyggelse regulert til undervisning og barnehage:

- 7.2 Skal o_KV1, FO2-3, o_FO4-5 være opparbeidet som anvist i plankart. Krysningpunkt for trafikksikker krysning av veg skal være opparbeidet, ref. punkt 6.2.
- 7.3 Skal støyskjermer, ref. punkt 3.11, være opparbeidet.
- 7.4 Skal uteoppholdsarealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, ref. punkt 3.28. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, skal uteoppholdsarealene ferdigstilles neste vekstsesong.

Illustrasjonsprosjekt

Dagens bebyggelse er forutsatt videreført. Det vises til illustrasjonsplan og 3d-perspektiver for visualisering av mulig utforming på uteområdene.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser iht. overordnede planer og mål

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kommuneplanens bestemmelse 8.2 tilsier at følgende areal ikke skal medregnes som minste uteoppholdsareal (MUA):

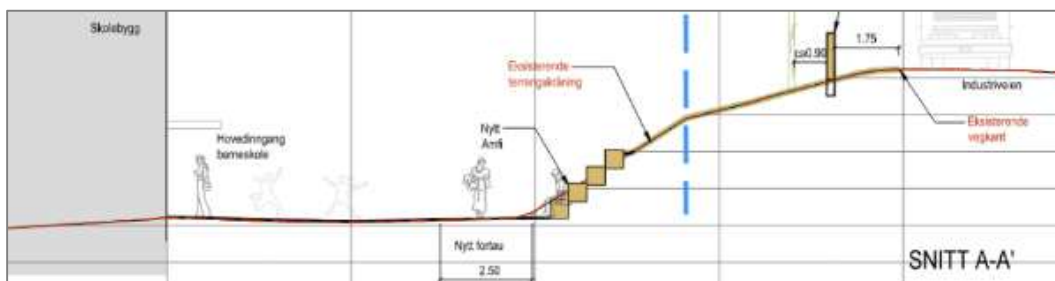
- Areal brattere enn 1:3
- Areal til brannoppstillingsplasser

Kravet omfatter hovedsakelig boliger, dette gjenspeiles i bestemmelse 8.3-8.6. Kommuneplanen fastsetter ikke spesifikke m²- eller kvalitetskrav til uteoppholdsareal for skole eller barnehage. Siden dagens eiendom i stor grad er opparbeidet i dag, og har begrenset tilgjengelig uteareal, er det sett på muligheter for å bruke denne type areal til uteopphold. Under redegjøres det for hvordan disse arealene kan bli attraktive soner for lek og opphold ved riktig tilrettelegging, og derfor burde kunne medregnes som del av uteoppholdsareal.

Terreng brattere enn 1:3

Brattere terreng er egnet til skråningslek og klatreløyper. Skråningslek er blant annet bra for motorisk utvikling og kroppskontroll, og kan brukes til ulike formål på sommerstid og vinterstid (for eksempel aking). Barn finner også ofte måter å bruke skråningen på med egne fantasileker. Medvirkningsrapporten viser til anbefalinger om å etablere flere soner for frilek, fysisk variert lek, sosial lek, dans, rollespill osv. Dette kan være aktuelt å etablere i skråningsareal. Det vektlegges også at området brukes til frilek og aking i dag.

Medvirkningsrapporten viser også at flere ønsker seg rolige oppholdssoner som kan oppsøkes når man ønsker å trekke seg unna andre aktiviteter. Siden planforslaget fordrer bevaring av eksisterende grøntbelte langs Industriveien, kan området mellom støyskjerm og gangveg mot nord bli en fin oppholdssone. Det er foreslått å tilrettelegge dette området med amfi som kan brukes til uteundervisning. Dette er også etterspurt av skolens ansatte, og et anbefalt tiltak i medvirkningsrapporten. Foreslått løsning for amfi er vist snitt under. Konkret plassering må defineres i senere faser.

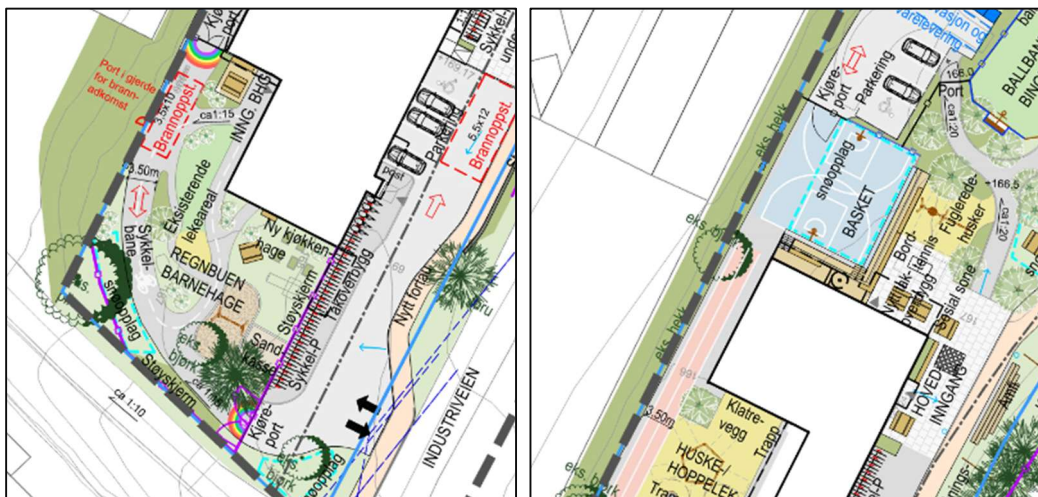


Figur 40: Prinsippssnitt med amfi som kan utnytte skråningsareal til egnet uteoppholdsareal. Prinsippssnitt er også vedlagt planforslaget.

For å sikre aktivisering av området er det lagt inn forutsetninger om at denne typen uteoppholdsareal skal opparbeides med vegetasjon, amfi, akebakke og/eller elementer for klatre/skråningslek i planens bestemmelser.

Medregnet brannoppstillingsareal/areal som holdes åpent for brannutrykning

Internveg rundt bygget må videreføres med mulighet for utrykning. Nærmere redegjørelse kan leses i kapittel *Brannkonsept*. Utover dette skal kjørevegen sperres av for annen biltrafikk. Siden utrykning kun vil skje ved spesielle hendelser, er det sett på kreative sambruksløsninger som kan bidra til å aktivisere områdene utenfor tidspunkt for utrykning. Adkomstveger og oppstillingsplasser skal ikke ha permanent møblering som er til hinder for utrykning.



Figur 41: Eksempel på markering i barnehagen og skolens uteområder.

Planens bestemmelser sikrer at oppstillings- og manøvreringsareal som medregnes som uteoppholdsareal, skal utformes med markeringer på terreng som inviterer til lek og fysisk aktivitet, eksempelvis sykkelløype, rundløype, paradis, 60 meter og lignende.

Bruk av oppstillings- og manøvreringsareal til uteoppholdsareal, gjør det også mulig å utvide dagens uteareal til barnehagen til eiendomsgrensen og ny støyskjerm mot sør.

Medregnet gangadkomstveg/fortau gjennom skolegården

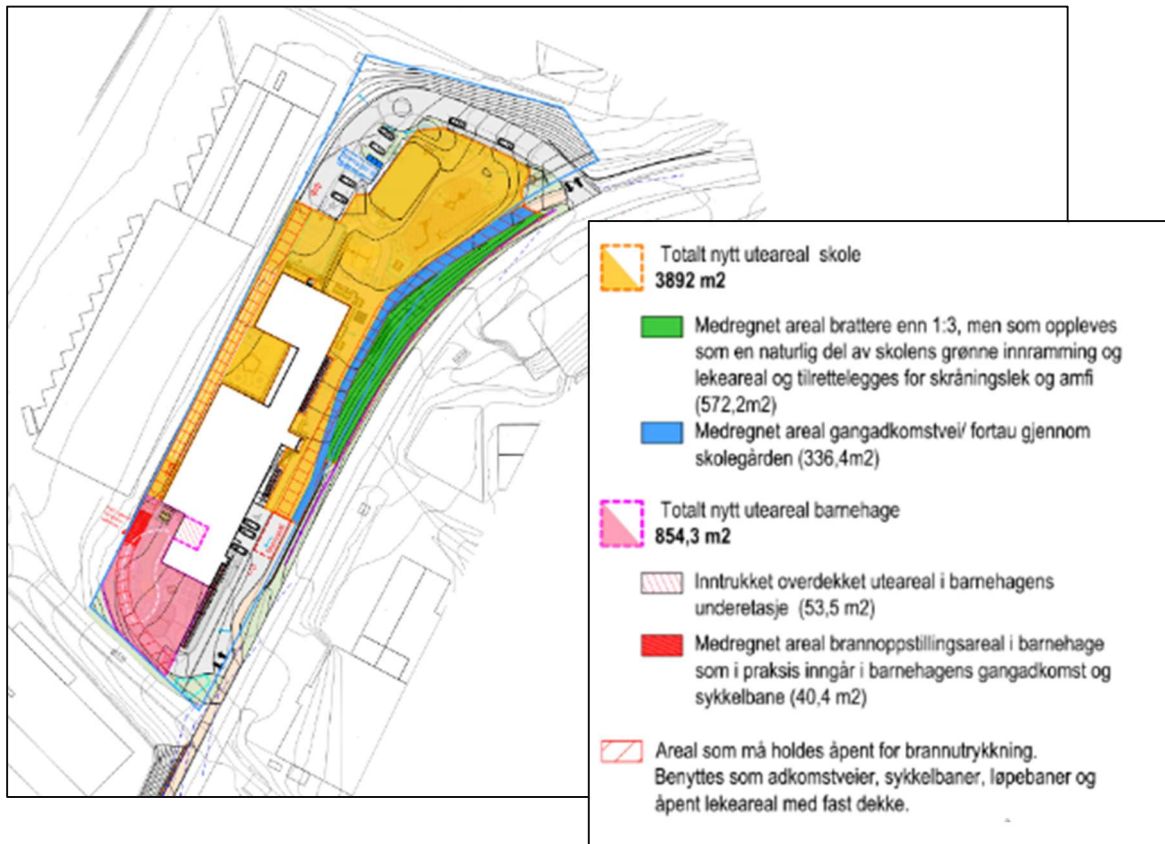
Selv om fortau i skolegården skal opparbeides som allment tilgjengelig, vil det i praksis også inngå som en del av skolegården. Fortauet bidrar til å binde sammen uteområdene, særlig mot nordøst. Trafikk vil også være lavt i skolen og barnehagens åpningstider. Fortauet er på bakgrunn av dette forutsatt medregnet som del av uteoppholdsareal.

MUA regnskap

Ved forutsetning om at overnevnte areal kan medregnes som uteoppholdsareal, gir dette en økning på 1462 m² uteoppholdsareal i skolegården og 200 m² uteoppholdsareal til barnehagen sammenliknet med dagens situasjon. Dette tilsier at det kan etableres inntil 19,46 m² uteareal per elev og 17,08 m² per barnehagebarn. Utregningen tar utgangspunkt i totalt 200 elever og 50 barnehagebarn. For å sikre at planen blir realiserbar i senere faser, er det også nødvendig å sikre noe arealfleksibilitet. Arealkrav per barn er derfor redusert til 18 m² uteareal per skolebarn og 16 m² uteareal per barnehagebarn.

Figur under viser utgangspunkt for beregning av uteareal, fordelt på skole og barnehage. Fargekoder og skravur er benyttet for å belyse kategorier av uteareal og

hvor stor økning i uteoppholdsareal dette medfører. Illustrasjonen følger som vedlegg til planforslaget.



Figur 42: Beregning uteareal til skolegård og barnehage

Mobilitet og parkering (sykkelparkering), bestemmelse 9.

Parkeringsnorm for sykkel i Lørenskog kommune, tilsier at det skal etableres 192 sykkelparkeringsplasser. Siden eiendommen har begrenset uteareal til skolegård, er det viktig å forhindre en situasjon der potensielt uteareal settes av til ubrukte sykkelparkeringsplasser. Dagens etablerte sykkelparkering brukes lite. Kartlegging fra september 2024 viste at ca. 8 av plassene ble brukt i gjennomsnitt i uke 38 og 39. Maks antall brukte plasser samtidig var 15.

Reelt behov for plasser har på bakgrunn av dette blitt vurdert av trafikkonsulent og oppsummeres i avsnitt under. Fullstendig redegjørelse kan leses i trafikkrapporten som følger planforslaget.

192 plasser vil gi en sykkelandel på nesten 70 % dekning blant elever og ansatte. Statistikk fra barne- og ungdomsskoler generelt har en sykkel/sparkesykkelandel på oppimot 30 %.

Det er også sentralt at parkeringskrav for sykkel er basert på offentlige skoler, der skolekretser dikterer avstand for skolen. Siden skolen er i privat regi er det ingen slik krets, og avstand mellom skole og hjem vil kunne være lengre. Det er kartlagt at i underkant av 30 % av skolens elever bor i avstand over 5 km, hvor dette er vurdert å være sannsynlig grense for sykkelavstand.

Sykkelparkeringsdekning på 70 % (192 plasser) anses på bakgrunn av overstående å være for høyt. Planforslaget legger til grunn 100 sykkelparkeringsplasser. Dette vil gi rom for en sykkelandel for ansatte til skolen på 20%, og 50 % for barna som bor innenfor 5 km radius til skolen. 5 av plassene skal tilrettelegges for lastesykler. 30 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering skal plasseres i nærhet av hovedinnganger. Aktuelle plasseringer er anvist i illustrasjonsplan som følger planforslaget.

Naturmangfold, kommuneplanbestemmelse 13.2

Det er antatt flere store trær innenfor planområdet (stammeomkrets 90 cm målt 1 meter over terreng). Innmålinger er ikke gjennomført. Iht. kommuneplanens bestemmelse 13.2 skal store trær bevares, og det skal ikke gjennomføres inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Tilrettelegging for nytt fortau og breddeutvidelse av eksisterende gangveg kan være i konflikt med store trær på eiendommen. Dersom det blir behov for å fjerne store trær, skal disse erstattes med nyplanter.

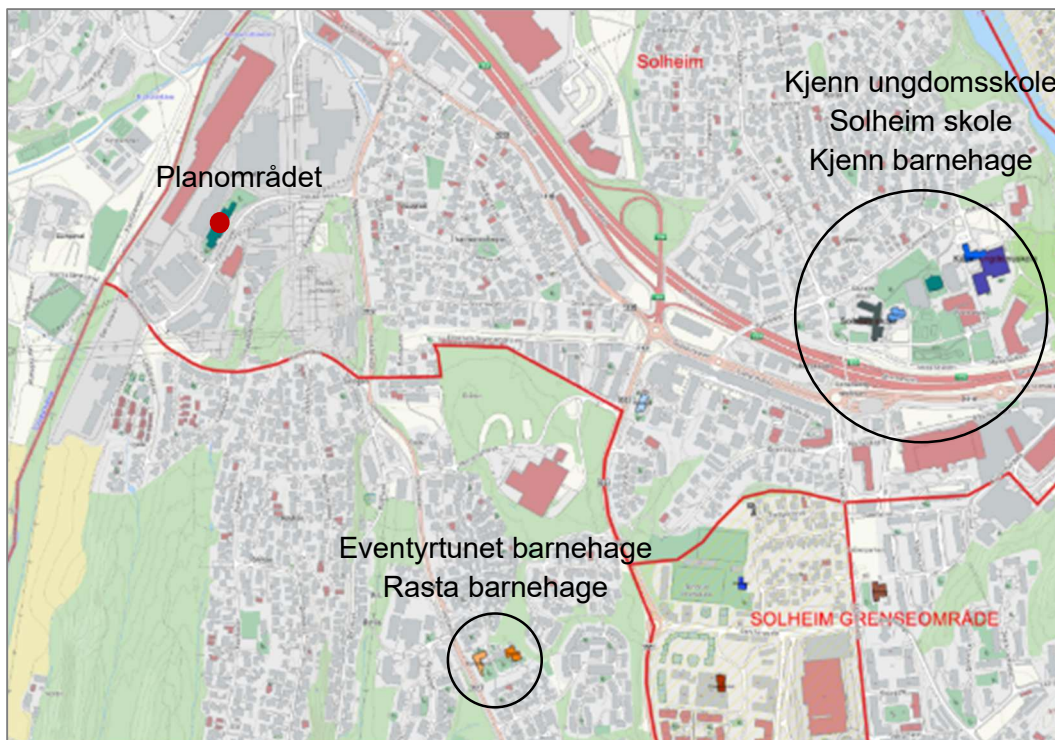
Klynge med furutrær langs Industriveien har særlig stor opplevelsesverdi, og er sikret bevaring gjennom markering i plankart og planbestemmelser. Fjerning kan kun tillates dersom sertifisert trepleier kan påvise at trærne utgjør en sikkerhetsrisiko, er syke, eller det ikke er mulig å etablere støyskjerm uten at de fjernes.

Tidligere vedtak i saken

Det er ikke avvik eller tvil i forhold til tidligere vedtak i saken. Byggesak for utvidelse av byggets tredje etasje er under behandling per dags dato (18.06.2025).

Sosial infrastruktur

Nærmeste skole er Solheim skole og Kjenn ungdomsskole. Området ligger ca. 1,5 km fra planområdet. Kjenn barnehage ligger også i nærheten av skolene. Nærmeste barnehage er Eventyrstua barnehage og Rasta barnehage med ca. 1,1 km luftlinje fra planområdet. Industriveien 7a inngår i Solheim skolekrets.



Figur 43: Nærliggende skoler og barnehager til planområdet

Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog (2023) viser at det blir behov for økning i barnehagekapasitet i 2024 med i underkant av 200 plasser og videre 100 plasser i årene 2025-2027. Prognosen tilsier at det også i 2030, 2034, 2036 og 2038 er behov for rundt 100 nye plasser.

Prognoser for elevtallsvekst gir følgende behov for økt elevkapasitet i Lørenskog kommune frem til 2040:

- 1764 barneskoleplasser
- 710 ungdomsskoleklasser

Planforslaget bidrar til å avlaste offentlige skoler i kommunen. Det er også positivt at barnehagen kan fortsette å drive med større forutsigbarhet.

Jordbruk

Det er ikke dyrka mark i planområdet.

Trafikk

Forventet trafikkøkning, trafikkmønster og konsekvenser for myke trafikanter er nærmere redegjort for i trafikkanalyse som følger planforslaget.

Planforslaget vil generere nyskapt biltrafikk på ÅDT 80. Total ÅDT til planområdet vil være rundt 360 kjøretøy per døgn. Økning i biltrafikk er ikke forventet å skape noen trafikale problemer i det nærliggende vegnettet. Resultatet av trafikkberegninger vises i tabell under (turproduksjon per virkedøgn).

Tabell 6-1 - Totalt antall personturer tilknyttet planområdet i dagens situasjon samt i fremtidig situasjon (Gjelder for virkedøgn)

	Bilpassasjer	Bilfører	Kollektivt	Syklende	Gående	Totalt
Dagens situasjon	350	50	180	70	60	710
Fremtidig situasjon	450	70	240	100	70	920
Differanse	100	20	60	30	10	210

Planforslaget legger opp til bedre vilkår for myke trafikanter, der:

- Parkeringsdekning skal reduseres betraktelig. Dette vil kunne medføre lavere bilandel enn det som er i dag. Muligheter for alternativ parkeringsløsning kan også redusere biltrafikk på tomten.
- Trafikkbildet på tomten skal generelt ryddes opp i, uteareal og trafikkerte områder skal separeres.
- Internveg rundt bygget skal stenges av og kun benyttes ved utrykning, dette fjerner mye trafikk på skolen og barnehagens uteareal.
- Kapasitet og kvalitet på sykkelparkering skal øke. I dag er det ca. 16 tilgjengelige plasser, dette skal øke til 100 plasser med 5 tilrettelagte plasser for lastesykkel. 30 % av plassene skal være under tak. Parkeringsplasser skal være i nærhet av inngangsparti.
- Etablering av nytt fortau langs Industriveien med trafiksikker forbindelse til Lysåsbakken i sør, gir bedre tilgang for gående og syklende fra nord til sør.

Friluftsliv

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for friluftsliv, der nytt fortau vil skape bedre forbindelser til overordnet grønnstruktur og turveg mot vest/sørvest.

Kulturminner

Det er ikke kartlagt kulturminner i eller i nærhet til planforslaget.

Sol/skygge

Sol- og skyggeanalyser er vedlagt planforslaget, analysen viser solforhold ved vårjevndøgn, midtsommer og 1 mai. Planforslaget forutsetter at dagens bebyggelse skal videreføres. Mulighet for større takoppbygg, ref. redegjørelse i kapittel *Høyder* vil ha liten konsekvens for solforhold.

Støy

Støysituasjon vil forbedres med nye støyskjermer. Dette er nærmere redegjort for i kapittel *Støy* og støyrapport som følger planforslaget. Planforslaget har ikke negative konsekvenser for støy på naboeiendommer.

Luftkvalitet

Det er ikke kartlagt luftforurensing i planområdet. Videreføring av dagens barnehage vil ikke ha negativ innvirkning på luftkvalitet. Det er også positivt at planforslaget legger opp til å videreføre eksisterende vegetasjon, særlig i planområdets randsoner, og

tilrettelegger for nyplanting av trær i skolegården, hvor dette kan ha en luftrensende funksjon.

Forurensning

Det er ikke kartlagt forurenset grunn i nærområdet, og det er ikke planlagt tiltak knyttet mot dette.

Teknisk infrastruktur

Rammeplan for VA er godkjent av kommunalteknikk. Det er avklart med vann- og avløpsetaten og brann- og redningsetaten at planforslaget ikke utløser krav om å oppgradere slukkevannskapasitet. Nærmere redegjørelse finnes i overvann- og rammeplan VA som følger planforslaget og i kapittel *Brannkonsept*.

Konsekvenser for landskap og vegetasjon

Ref. kapittel *Vegetasjon***Feil! Fant ikke referanse kilden.** er det få gjenværende grøntområder i skolegården i dag. Planforslaget vil ha positive konsekvenser for landskap og vegetasjon, der:

- Gjenværende vegetasjon er forutsatt videreført så langt det ikke er i konflikt med nye støyskjermer eller nytt fortau.
- Skolegård skal opparbeides med minimum 10 nye trær og 20 % vegeterte områder.
- Store trær og trær med særlig opplevelsesverdi er sikret vern i plan.

Dersom store trær og/eller trær markert med symbol i plankart må vike av hensyn til nytt fortau eller støyskjermer, vil dette få negativ konsekvens. For å kompensere for dette skal fjernede trær erstattes med nyplantinger med stedegne arter med norsk frøkilde med en stammeomkrets på minst 18–20 cm. Dette kan også medføre at allergifremkallende tresorter, som for eksempel bjørk kan erstattes med allergivennlige arter.

Vannmiljø

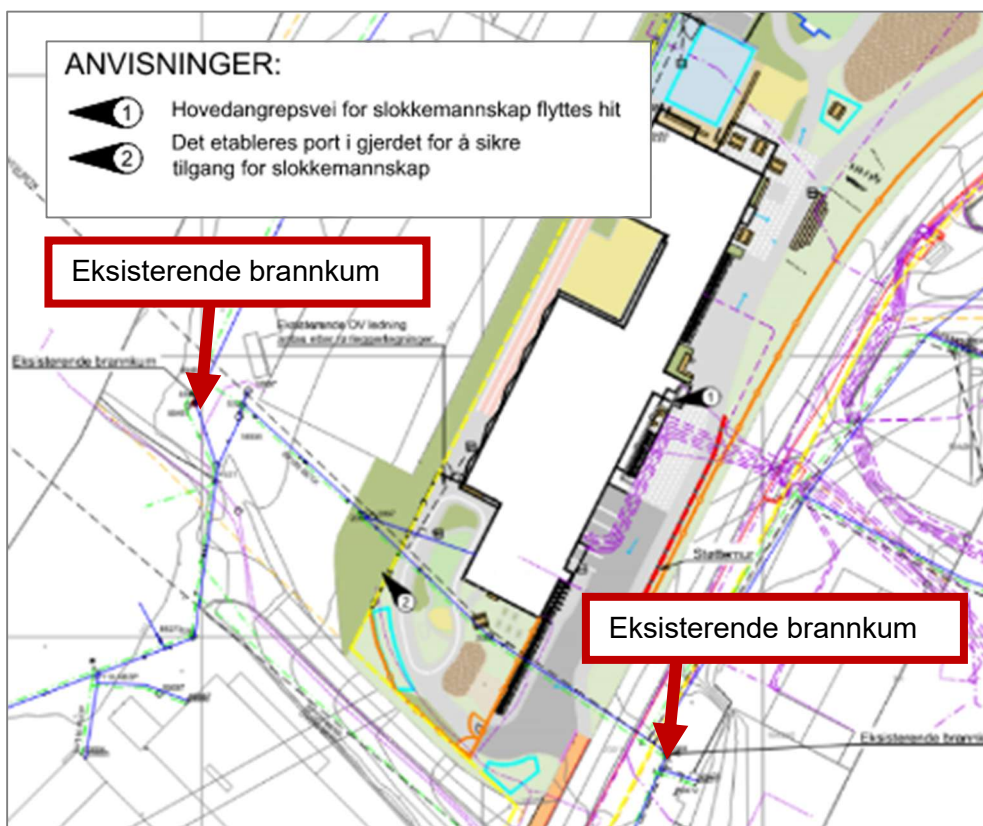
Resipienten til tiltaksområdet vil være Ellingsrudelva. Vannkvaliteten i elva er i dag preget av menneskelig aktivitet og har betydelig tilførsel av næringssalter. Planlagt tiltak vil ikke ha negativ konsekvens for Ellingsrudelva. Gjennom tiltak på Industriveien 7a økes andelen grønne flater, samt at det legges opp til regnbed og infiltrasjon der det er mulig. Dette vil bidra til rensing av overvann fra tiltaksområdet.

Brannkonsept

Brannoppstillingsplasser er anvist på illustrasjonsplan som følger planforslaget. Rådgivende branningeniør har sammen med VA-konsulent sett på løsning for brannkonsept. Aktuell løsning har blitt forelagt Nedre Romerike brann- og redningsvesen. Endelig brannkonsept skal detaljeres nærmere i senere fase.

Det er i dag tilgang på to eksisterende brannkummer som samlet skal ha en kapasitet på 50 l/s. Brannkummer er markert med rød firkant i figur under. Hovedangrepsveg for bygget blir flyttet slik at kum ved Industriveien 19 ligger innenfor 50 meters avstand, og det suppleres med sekundære angrepsveger. Det etableres port i gjerdet som ligger i grensen til nabotomta vest for tiltaket, for å sikre tilgang for slokkemannskap som benytter brannkum vest for området. Posisjon på brannkum og port i gjerdet kan ses på illustrasjon under.

Gangveg mot nord skal tilrettelegges for gjennomkjøring med brannbil, og må utvides til 3,5 meter.



Figur 45: Foreløpig brannkonsept til plansaken. Konsept og tegning kan leses i overvann- og rammeplan VA som følger planforslaget.

Løsningen tilfredsstiller forskriftskravet og ytelseskravet i preakseptert løsning, som krever minst 50 l/s, fordelt på to uttak. Brannkum på Industriveien 10 ligger 50 meter fra hovedangrepsveg og byggets fasader nås med slangeutlegg på 50 + 100.

Det har blitt avholdt møte med Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) der aktuell løsning ble presentert. NRBR understreket at det er ansvarlig rådgivende branningeniør som skal dokumentere at løsninger er i samsvar med TEK og VTEK. Enkelte forhold, spesielt knyttet til slukkevannskapasitet og plassering av brannkummer er ikke optimale. Dette må dokumenteres nærmere i brannkonsept når dette foreligger.

Kjøreveg for utrykning og brannoppstillingsplasser skal benyttes til lekeområder utenfor utrykningshendelser. Dette er nærmere redegjort for i kapittel *Utomhus-/uteoppholdsareal*. Aktuelle områder skal ikke møbleres.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget har positive konsekvenser for barn og unge på følgende måter:

- Ref. kapittel *Sosial infrastruktur* har kommunen behov for økt elev- og barnehagekapasitet i fremtiden. Videreføring av dagens drift på skolen kan bidra til å møte behov. Det er også positivt at skolen kan gi et tilbud til barn og unge som ikke benytter seg av offentlig skoletilbud.
- Uteområder skal oppgraderes med grønnere preg, større areal og mer fargebruk. Uteområder skal være separert fra biltrafikk. Internveg rundt bygget skal stenges av og utnyttes til uteoppholdsareal for skole og barnehage.
- Skolegård skal opparbeides kvalitetsmessig og iht. funn i medvirkningsrapport. Det skal etableres lekeapparat, ballbane, naturhinderløype, amfi og oppholdssoner som er tilpasset ulike aldersgrupper.
- Stenging av bilveg rundt bygget medfører at barnehagebarna får utvidet uteoppholdsareal på 200 m². Sambruksareal i skolegården vil også øke som følge av ny plan.
- Nytt fortau vil være positivt for barn og unges mobilitet. Dette gjelder både brukere av skolen og andre som ferdes forbi området i hverdagen. Det er også positivt at det legges til rette for gode sykkelfasiliteter til skolen.
- Støyforhold vil forbedres på uteområdene til barnehage og skolen, slik at krav i T-1442 oppfylles.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming ligger til grunn for utforming av utearealene og dagens bygg. Dette vil også ivaretas i senere fase gjennom relevante forskriftskrav.

Det er ikke mulig å oppnå universell utforming på fortausstrekk langs kiss'n ride sonen som følger dagens kjøreveg. Aktuell strekning er markert i rødt under. Det legges til grunn at henting/levering av barn med spesielle behov skal foregå på tilrettelagt HC-parkeringsplass som har universell tilkomst til bygget. Aktuell trasé er markert med blått i figur under. Øvrige gangveger er tilrettelagt universell utforming.



Risiko og sårbarhet

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Følgende tiltak er identifisert som nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i prosjektet. Tiltak må følges opp i videre prosjektering.

Tabell 5-1 Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Grunnforhold (områdestabilitet)	Området og tiltaket tilfredsstiller kravet til sikkerhet mot områdeskred i henhold til NVEs veileder 1/2019. Lokalstabilitet forutsettes ivaretatt ved detaljprosjektering.
Ekstremnedbør/ overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og VAO-rammeplanens [8] redegjørelse og tiltak.
Radon	Radonkartlegging iht. anbefalinger fra DSA må gjennomføres. Evt. tiltak for å redusere radonnivået skal alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m ³ .
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Røykås transformatorstasjon kan representere en fare for brann og eksplosjon. Eier (Statnett) har gjennom forskrift om elektriske forsyningsanlegg pålagt krav knyttet til sikkerhet for omgivelsene og at nødvendige sikkerhetsavstander overholdes. Plan for evakuering av bygget forutsettes etablert i forbindelse med beredskapsplanverket knyttet til driften av skolen og barnehagen.
Elektromagnetiske felt	Ved etablering av nye kilder ved eller i skole-/barnehagebygget, som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.

VA-anlegg/-ledningsnett	Nye VA-anlegg skal tilpasses tiltaket. Eksisterende VA-ledninger innenfor planområdet må påvises og hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.
Eksisterende og ny kraftforsyning, og ekom-infrastruktur	Kraftforsyningens kapasitet må tilpasses planlagt tiltak, og eksisterende kraftforsyning og ekom-infrastruktur må påvises og hensyntas under anleggsarbeid.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann	Krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann (TEK17 § 11-17) skal etterkommes i forbindelse med planlegging/detaljprosjektering av arealer og bygninger i området. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må også ivaretas for eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden. Eksisterende løsning for slokkevann tilfredsstiller forskriftskravet og ytelseskravet i preakseptert løsning, som krever minst 50l/s, fordelt på to uttak. Brannkum på Industriveien 10 ligger innenfor 50 m fra hovedangrepsvei og byggets fasader nås med et slangeutlegg på 50+100.
Trafikkforhold	Trafikkanalysens [11] beskrevne forhold og tiltak knyttet til fremtidige løsninger for myke trafikanter må følges opp gjennom videre detaljprosjektering.
Sårbare bygg	I anleggsfasen må trafikksikkerheten for både skolen og barnehagen ivaretas, og det skal gjennomføres SHA-vurderinger for denne fasen, iht. krav i byggherreforskriften. Disse vurderingene skal også omfatte tredjeperson og myke trafikanter.
Tilsiktede handlinger	Skoler og barnehager kan være utsatt for alvorlige tilsiktede handlinger som må tas i betraktning ved utvidelse og videre drift. Det forutsettes etablering av nødvendig beredskapsplanverk i tråd med retningslinjer/veiledninger fra Utdanningsdirektoratet.

Figur 47: Oppsummering av aktuelle tiltak fra ROS-analyse

Eierforhold

Deler av medregnet uteareal befinner seg på kommunal eiendom i dag. Det er avklart med kommunalteknisk avdeling (veg) at det kan gjennomføres grensejustering som gjør at medregnet uteoppholdsareal faller på forslagsstillers eiendom. Grensejustering skal gjennomføres i senere fase.

Etablering av nytt offentlig fortau (o_FO4), med tilhørende grøft og støttemur medfører at det må gjennomføres tiltak på privat grunn hos nabo på gnr/bnr. 104/245. Eventuelle grensejusteringer tilknyttet dette må avklares i senere fase. Det skal også etableres høy støyskjerm (inntil 2,2 m) i eiendomsgrensen til 104/245.

Økonomiske konsekvenser

Forslagsstiller skal bekoste nye fortau (FO2-3, o_FO4-5) og trafikksikre overganger. Drift og vedlikehold av offentlig del av fortau skal overtas av kommunen etter opparbeidelse.

Juridiske konsekvenser

Planen stilles av privat forslagsstiller.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale ble varslet ved varsel om oppstart, dette er ikke lenger aktuelt. Fortau skal være opparbeidet før det gis ny ferdigattest.

Framdrift

Dispensasjon fra arealformål går ut desember 2026, ref. kapittel *Midlertidig dispensasjon, 2025-2026*. Forslagsstiller ser for seg umiddelbar fremdrift for å få til utvidet elevkapasitet og gyldig drift.

Bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 14.05.2024, i Romerikes avis og på kommunens hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige instanser ble varslet direkte. Det kom inn totalt 9 merknader.

1. Statsforvalteren

Stiller spørsmål rundt oppstart av planarbeid før det foreligger felles områdeplan for Visperud.

Trafikkløsninger som ivaretar barn og unges trafiksikkerhet må ivaretas. Bilparkering bør begrenses, og det må legges til rette for tilstrekkelig sykkelparkering.

Trafiksikkerhet må utredes med hensyn til myke trafikanter og trygg skoleveg. Det burde legges til rette for minst mulig samhandling mellom myke og harde trafikanter.

Det må sikres nok arealer til lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre.

Uteområder må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planforslaget må sikre tilgang til utearealer med tilfredsstillende kvaliteter. Det anbefales å regulere uteareal i plankartet. Prinsipper for universell utforming må legges til grunn, det er spesielt viktig at alle barn uansett funksjonsevne kan bruke utearealene.

Uteområder bør opparbeides med grønt preg og vegetasjonsbelter med skjermende effekt mot tilgrensende næringsområder. Planforslaget må tydeliggjøre uteareal per elev, og at dette sikres i bestemmelser. Reel medvirkning må sikres, prosessen burde organiseres slik at elever gis anledning til påvirke utformingen.

Støyretningslinje T-1442/2021 bør legges til grunn i videre arbeid med planen, og bør avklares så tidlig som mulig. Behov for støyskjerming nærme støykilden skal ivaretas i plankart og/eller bestemmelser, inkl. rekkefølgekrav. I forbindelse med planen bør det vurderes hvordan næringsområdet rundt kan påvirke skole og barnehage, ikke bare mtp. støy fra vegtrafikk, men også eventuelle virkninger fra støy, luft og lukt knyttet til næringsvirksomhetene.

Det må settes av tilstrekkelig areal til tre-trinn-strategien for håndtering av overvann. Det bør ses på muligheter for å åpne bekk som er lagt i rør gjennom planområdet.

Forslagstillers kommentar: Videreføring av planinitiativet var oppe til politisk behandling i 2024, der kommunedirektøren anbefalte å stoppe planarbeidet. Dette tok blant annet utgangspunkt i at det var ønskelig å avvente ny områdeplan for Visperud før planarbeidet burde starte opp. Formannskapet vedtok likevel at planforslaget skulle videreføres. Det vises til arkivsak 23/8635-4.

Parkeringsdekning skal reduseres, foreslått dekning er iht. kommunens norm. Myke og harde trafikanter skal separeres med egne soner. Reelt behov for sykkelparkering er vurdert av trafikkonsulent. Siden uteområder er begrenset i størrelse har det vært viktig å unngå en situasjon der potensielt uteareal settes av til tomme sykkelparkeringsplasser. Det er vurdert som tilstrekkelig å etablere 100 plasser. Vurderingen tar utgangspunkt i relevant statistikk, og at elever ikke vil defineres etter skolekrets, hvor i underkant av 30 % av elevene bor i utenfor sykkelavstand til skolen.

Videre stilles det krav om at minst 30 % av plassene skal være under tak. Det skal etableres minimum 5 lastesykkelparkeringsplasser.

Iht. gjeldende reguleringsplan, som omfatter et stort område, tillates det ikke bedrifter som medfører lukt, røyk eller støv. Kartlegginger i Brønnøysundregisteret viser til at nærliggende virksomheter hovedsakelig driver med logistikk, handel og verksted. ROS-analyse som følger planforslaget, viser også at det ikke er lokalisert anlegg som representerer akutt fare for forurensing/utslipp. Støykrav iht. T-1442 skal ivaretas, etablering av tilfredsstillende støyskjerming er sikret som rekkefølgekrav til planens bestemmelser.

Landskapsarkitekt har gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid for å sikre at skolegården sikres med gode kvaliteter, hvor blant annet elever er gitt muligheter for å medvirke. Innspill og anbefalinger fra landskapsarkitekt følges opp i planforslaget og ligger til grunn for uteområdenes utforming. Med tanke på eiendommens fysiske begrensninger, er det ønskelig å bruke brannoppstillingsareal og skrått terreng som del av uteareal, selv om dette ikke inngår i kommuneplanens definisjon til minste felles uteoppholdsareal. Brattere terreng er egnet til frilek, skråningslek og klatrelek, og kan brukes til sitteplasser og amfi. Opparbeidelse av dette er sikret i planens bestemmelser. Kjøreveg for brannbil og oppstillingsplasser kan ha asfaltmarkeringer som oppfordrer til bruk og aktivitet utenfor utrykningshendelser som vil skje sjeldent. Opparbeidelse av markeringer på asfalt/terreng er sikret i planens bestemmelser.

Skolegården skal opparbeides med grønnere preg, hvor det stilles krav om minimum 20 % vegetasjonsdekke og nyplanting av 10 trær. Store trær skal videreføres så langt det ikke er i konflikt med nye støyskjermer eller fortau. Krav til uteareal per elev og barnehagebarn er fastsatt i planens bestemmelser. For å kompensere for lavt arealtall for barnehagen, er det også lagt inn forutsetning at minimum 700 m² av skolegården skal tilrettelegges for sambruk.

Prinsipper for universell utforming er lagt til grunn for utforming av uteområder og eksisterende bygg. Dette må også følges opp i senere forskriftskrav.

Planforslaget følger opp krav om tre-trinn-strategi for overvannshåndtering. Det er vurdert at historisk bekk sannsynligvis ikke har rent langs tomte for Lørenskog friskole, men øst for Solheimveien 3. Vurdering er gjennomført av overvannskonusent. Vurderingen tar utgangspunkt i historiske kart, og det faktum at det ikke renner overvann fra områdene rundt ned til Industriveien, og at det dermed ikke er et nedbørsfelt for en bekk gjennom området. Alt overvannet fra overordnet nedbørsfelt renner i dag både sør og nord for eiendommen.

Grønt preg i eiendommens randsoner skal opprettholdes og ivaretas i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder størrelse på utearealer pr barnehagebarn og elev, er dette ut fra antall barn i forhold til tilgjengelig areal, under gjeldende norm. På tross av dette mener kommunedirektøren at planforslaget i en grad kompenserer for lite areal med kvaliteter.

Kommunedirektøren viser for øvrig til vurderingene i saksframlegget knyttet til dette.

2. Akershus fylkeskommune

Det anbefales at det legges opp til medvirkningsarbeid med barn, unge og FAU. Særlig barn og unge bør prioriteres og sikres mulighet for medvirkning tidlig i prosessen. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere behov og intensjonen med å gjennomføre denne planprosessen nå, før det evt. utarbeides en områdereguleringsplan.

Fylkeskommunen stiller seg positive til gjenbruk av bygg, slik planforslaget legger opp til. Trygg fremkommelighet for gående og syklende må også sikres. Fylkeskommunen støtter kommunens vurderinger og krav knyttet til behov for forbedring og tilrettelegging for fortau med trafikksikre adkomster. Tilgjengelighet for gående og syklende må ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Det må sikres gode kvaliteter på arealer for lek- og uteopphold. Planforslaget må redegjøre for hvor mye av arealet som er egnet til lekeareal, samt sikre at inneareal har god kvalitet som ikke bærer preg av midlertidighet.

Skolens uteområder må prioriteres høyt i planlegging og budsjettering av prosjektet. Uteområder må appellere til ulike aldersgrupper, kjønn og interesser, og være egnet for helårsbruk. Uteområder skal også appellere til beboere i nærområdet, og bør tilrettelegges slik at dette kan bli en attraktiv og sosial møteplass i nærmiljøet utenfor åpningstidene. Det anbefales å se til Tverga.no sin skolegårdsveileder. Det vises også til Kunnskapsdepartementets veileder hvor det anbefales 24 m² uteareal per barn eldre enn 3 år, og 33 m² uteareal per barn yngre enn 3 år.

Bevaringsverdige naturkvaliteter må kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at skogsområdet som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødvendige inngrep. Særegne naturelementer, vegetasjon, trær og terreng som stimulerer til fysisk aktivitet må ivaretas. I reguleringsbestemmelser bør det også stilles krav til beskrivelse av beplantning, bruk av naturelementer og vegetasjon utover hensyn til økt biologisk mangfold.

Parkeringsdekning burde begrenses for å stimulere til bruk av alternative transportformer. Det bør gjøres attraktivt å gå eller sykle til skolen. Sykkelparkering bør ligge nærmest mulig hovedinngangen, annen parkering kan være lengre unna. Fylkeskommunen minner også om at retningslinje for støy T-1442.

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn, slik at alle kan benytte uterom og bebyggelse på en likestilt måte. Det bes om at tilgjengelighet for alle sikres i videre planlegging i den grad det er mulig både inne og ute.

Forslagstillers kommentar: Medvirkning, trafikksikre løsninger, og forutsetninger for planarbeidet er ansett som ivaretatt, og redegjort for i forslagsstillers svar til Statsforvalter, ref. merknad 1. Forslagsstiller skal bekoste nytt fortau med trafikksikre overganger, ref. kommunens anbefaling.

I planforslaget redegjøres det for hvor mye areal som er egnet til lek og opphold, og kvaliteter som skal sikres. Landskapsarkitekt har gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid, innspill fra elever og faglige vurderinger for uteområdene er ivaretatt i plan. Planbestemmelser sikrer at uteareal skal være åpne og tilgjengelige for

andre utover skolen og barnehagens åpningstider, slik at dette kan bli en sosial møteplass.

Behov for å bruke bratt areal og brannoppstillingsareal som del av uteoppholdsareal til skole og barnehage er nærmere redegjort for i forslagsstillers kommentar til Statsforvalter (merknad 1). Dersom dette medregnes, gir det en total økning i 1462 m² uteoppholdsareal til skolen og 200 m² uteoppholdsareal til barnehagen. Med disse forutsetningene sikres det 16 m² uteareal per barnehagebarn og 18 m² uteareal per skoleelev. Gitt eiendommens fysiske avgrensning og forutsetninger, er det ikke mulig å øke arealet ytterligere. Skolegården har også friminutt til ulike tidspunkt, og reelt uteareal per elev vil derfor være høyere. Deler av skolegården (700 m²) skal tilrettelegges for sambruk med inngjerding, slik at barnehagen kan bruke områdene når elevene har time. Sambruksareal er sikret i planens bestemmelser.

Eiendommen er i stor grad asfaltert i dag, det er ikke skog eller kartlagte økologiske verdier i eller i umiddelbar nærhet. Planens bestemmelser sikrer at eksisterende vegetasjon mot nord, øst og Industriveien skal opprettholdes som grønn buffer mot tiliggende områder. Skolegård skal opparbeides med minimum 20 % vegetasjonsdekke og 10 nye trær. Dagens uteområder i barnehagen med tilhørende vegetasjon er forutsatt videreført. Store trær og trær med særlig opplevelsesverdi skal søkes bevart, ved skade eller forringelse skal disse erstattes med nyplanting med stedegne arter med norsk frøkilde med en stammeomkrets på minst 18–20 cm.

Støyskjerm skal etableres slik at det blir tilfredsstillende støynivå på uteområder for skole og barnehage. Prinsipper for universell utforming er lagt til grunn for utforming av uteområder og for dagens bygg. Dette skal også følges opp i senere forskriftskrav.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder trær er kommunedirektøren positiv til at 4 store trær langs Industriveien er sikres bevaring i planen, og at det er intensjon at flere trær skal bevares. Med hensyn til uteareal vises det til Kommunedirektørens kommentar til Statsforvalteren. Det vises ellers til forslagsstillers kommentar.

3. BaneNOR

Gardermobanen ligger i tunell under planområdet. Det er viktig at hensyn til tunellen innarbeides i kart og bestemmelser, ref. kommuneplanens arealdel. Bestemmelse til hensynssoner i kommuneplanens arealdel må innarbeides i planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Etterfølges, hensynssone og kommuneplanens bestemmelse er videreført i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

4. NVE

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jfr. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal planen tilsendes NVE ved offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentar: ROS-analyse viser at det ikke er fare for flom, erosjon eller skred. Områdestabilitet er ivaretatt, ref. geoteknisk rapport som følger planforslaget. Planforslaget vil heller ikke ha negative konsekvenser for vassdrag og grunnvann.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

5. Statnett

Det må tas hensyn til de anlegg som er nødvendig for Statnett å drifte. For anleggsarbeid nært høyspentanlegg er det 30 meters varslingsgrense. Anleggsarbeid nært spenningsatte anlegg må skje på en måte som ikke gir fare for ansatte, personell, maskiner og utstyr. I tillegg til byggeforbudsbeltet er det varslingsavstand på 30 meter fra ytterste strømførende fase på ledningen.

Statnett må kontaktes minst 6 uker før planlagt oppstart av arbeid med anleggsmaskiner i horisontal avstand nærmere enn 30 meter fra ytterste strømførende linje. Det samme gjelder ved sprengnings- eller gravearbeider som gir risiko for skade på tiltakshaver eller utstyr.

Forslagstillers kommentar: Det planlegges ikke tiltak innenfor 30 meters varslingsgrense. Dersom dette blir aktuelt, vil det følges opp i senere fase.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. Elvia

Elvias anlegg i planområdet må hensyntas. Eksisterende regionalnett (kraftledning) har byggeforbudsbelte 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningene. Det bes om at byggeforbudsbeltet registreres som hensynssone med kode 370 – høyspentledningsanlegg.

Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terreng som medfører redusert høyde opp til kraftledningen. Restriksjoner for kraftledninger følger vedlagt.

Normalt kan det iverksettes tiltak så nært kabelgrøft for lavspenning og høyspenningskabelanlegg inntil 1m eter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Tilkomst til kabelgrøfter kan ikke hindres. Det kan heller ikke gjøres terrengendringer som medføre endret overdekning av kabler. Det bes at eksisterende nettstasjon hensyntas med egen bestemmelse.

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må som hovedregel dekke kostnader ved tiltaket. Det er ønskelig at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med strøm.

Forslagstillers kommentar: Regionalnett for kraftledning er ivaretatt med egen hensynssone. Det planlegges ikke tiltak som medfører redusert høyde til kraftledning, tilkomst til kabelgrøfter skal ikke hindres, overdekning over kabler skal ikke endres. Nettstasjonens plassering innenfor plangrensen befinner seg på formål annen veggrunn teknisk, området skal ikke bebygges. Det planlegges ikke tiltak som har konsekvenser for i strømforsyningsnettet.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen

Krav til byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings og slokkemannskaper må ivaretas. Ved etablering av nye brannvannsuttak bes det om at det benyttes hydranter fremfor brannkummer og det bes om at det legges inn bestemmelse som ivaretar dette.

Overordnede tekniske planer må fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må redegjøres for hvordan krav til brannvannsdekning er tenkt løst. Hovedledningsnettene bør ha tosidig forsyning. Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy til alle bebygde areal.

Tilrettelegging for miljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende bør ses i sammenheng med fremkommelighet og tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og annen utrykning slik at dette ikke er i konflikt.

Montering av solceller må gjøres i dialog med brannvesenet. Ved valg av avfallsløsning må brannsikkerhet vurderes, hvor det er mange påsatte branner som starter utendørs i søppeldunker. Riktig plassering kan redusere risiko for bygningsbrann.

Utomhusplan må vise tilkomst for brannvesenet. Dette gjelder adkomstveger, angrepsveger, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, oppstillingsplasser og snuhammere i blindveger.

Utbyggere må kartlegge og ta hensyn til tidligere etablerte forutsetninger for eksisterende bebyggelse mtp. brannvesenets slokke- og redningsinnsats. Det er viktig at tidligere forutsetninger som ligger til grunn for eksisterende bebyggelse blir opprettholdt både i byggeperiode og ved ferdigstilling.

Før brukstillatelse må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. byggt teknisk forskrift og brannvesenets veiledning. Brannkummer må merkes før brukstillatelse gis.

Forslagstillers kommentar: Til plansaken har det blitt engasjert rådgivende branningeniør som i samråd med VA-konsulent og landskapsarkitekt har vurdert løsning for brannkonsept. Aktuelt konsept har blitt forelagt Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR). NRBR understreket i møtet at det er ansvarlig rådgivende branningeniør som skal dokumentere at løsninger er i samsvar med TEK og VTEK. Det ble påpekt at enkelte forhold, spesielt knyttet til slukkevannskapasitet og plassering av brannkummer ikke er optimale, og at dette må dokumenteres i endelig brannkonsept når dette foreligger.

Teknisk plan er vedlagt planforslaget, og godkjent av kommunalteknisk avdeling. Planen er nærmere redegjort i Overvann og rammeplan VA som følger planforslaget. To uavhengige adkomstmuligheter er ivaretatt. Avfallsløsning skal plasseres unna bygningsmassen, plassering er sikret via bestemmelsesområde i plankartet. Krav til utomhusplan ivaretas i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Romerike avfallsforedling IKS

Det anbefales å sette av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og manøvrering på et tidlig stadium i prosessen.

Forslagsstillers kommentar: Tilstrekkelig areal er sikret innenfor eget bestemmelsesområde i plankartet. Nødvendig manøvrering ivaretas, det vises til sporingskurver i vegtegninger som følger planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

9 Funksjonshemmedes fellesorganisasjon

Forutsetter at planen blir utført iht. Loven om Universell utforming, slik at området med bygg blir tilgjengelig for alle.

Forslagsstillers kommentar: Prinsipper for universell utforming er lagt til grunn for utforming av uteområder og dagens bygg. Dette må også følges opp i senere forskriftskrav.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

Bemerkninger til offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22. september – 3. november 2025. Det kom inn 6 merknader.

1 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SF)

SF peker på kommuneplanens retningslinje om at det skal utarbeides en helhetlig plan for Visperud. SF mener det bør gjøres en vurdering av om området er egnet for skole og barnehage, også med tanke på manglende overordnet plan. Det pekes på at det foreslåtte utearealet pr elev/barnehagebarn ikke tilfredsstiller de anbefalte arealnormene, og at det derfor bør gjøres en nærmere vurdering av størrelse på uteareal per elev og barnehagebarn. På denne bakgrunnen fraråder SF at det legges til rette for den foreslåtte økningen på 80 elever ved skolen. Det pekes på rekkefølgebestemmelse om støyskjerm og at formuleringen «så snart som praktisk mulig» er upresis, og at sikring av oppføring av støyskjerm i større grad tidfestes.

Forslagsstillers (FS) kommentar: Lokalisering av skole og barnehage er avklart politisk, hvor det ble besluttet at planinitiativet kunne starte opp. Det vises til vedtak i arkivsak 23/8635-4. FS ønsker også å påpeke at skolen har hatt velfungerende drift i 15 år, hvor det ikke har vært problemer med beliggenhet når det gjelder omgivelser, elever eller lærere. Dette understøttes også av at skolen har gode skolefaglige resultater. Det er også ønskelig å presisere at skolen tar imot flere elever som faller utenfor det tradisjonelle skolesystemet.

FS er villig til å redusere elevantall fra 240 til 200 elever. Dette gir muligheter til å øke uteareal fra 16 m² til 19 m² per skoleelev.

Dersom kommunen vurderer det som hensiktsmessig, er FS åpen for at noe av utearealet til skolegården kan omdisponeres til barnehagens uteareal. Forholdstall bør i så fall vurderes med tanke på at elevene skal ha faseforskjøvet friminutt, som tilsier at elevene har friminutt på ulike tidspunkt, som medfører bedre plass på uteområdene. Dette er en løsning som fungerer godt i dag, som skolen ønsker å videreføre. Det er

også ønskelig å påpeke at krav om 700 m² tilrettelagt sambruksareal medfører at barnehagebarna i realiteten sikres 30 m² uteareal per barn.

Kommunedirektørens kommentar: Det er riktig at planforslaget er i strid med kommuneplanens retningslinje om at det bør utarbeides en områderegulering for området for å sikre en helhetlig utvikling. Planforslaget, som er en detaljregulering, utgjør et unntak fra dette og er gjort med bakgrunn i formannskapetets senere vedtak, 6. mars 2024, sak 016/24, som fastslår at planinitiativet for Industriveien 7 a likevel skulle videreføres som en detaljregulering.

Når det gjelder uteområdenes størrelse så vurderer kommunedirektøren at det endrede kravet etter offentlig ettersyn med krav til 18 m² uteoppholdsareal pr skoleelev, kombinert med sambruksordning og oppgradering av uteområdenes kvalitet, er akseptabelt. Det samme gjelder for barnehagen med den foreslåtte sambruksløsningen.

Kommunedirektøren viser for øvrig til at skolen og barnehagen allerede er i drift på stedet iht. midlertidige tillatelser, og at dette er et praktisk hensyn som må tas i betraktning ved utformingen av rekkefølgekrav.

2 Akershus fylkeskommune (AFK)

AFK peker på at forslaget er i strid med kommuneplanens krav om at det skal utarbeides en overordnet plan på Visperud, samt at det er uheldig med lokalisering av barnehage og skole i et område som bærer sterkt preg av næring med tilhørende trafikkbelastning. AFK ber kommunen om å vurdere om området er egnet for skole og barnehage. Det foreslåtte skillet mellom arealer for lek og kjørearealer nevnes som positivt, men AFK mener at kjøre- og parkeringsarealene likevel opptar større deler av området som kunne vært benyttet til uteoppholdsarealer eller sykkelparkering. AFK anbefaler flere sykkelparkeringsplasser, med plasser under tak, og flere ladeplasser. AFK er kritisk til størrelsen på de foreslåtte utearealene, og fraråder at skolen øker sin elevkapasitet. Det pekes også på at formuleringen «så raskt som mulig» i bestemmelsenes punkt 6.3.1, 6.3.2 og 6.3.3 bør presiseres. AFK er opptatt av det er viktig å gjøre trafikanter bevisst på at det er skole og barnehage i området, med beliggenhet tett på trafikkert vei. AFK mener det bør sikres i bestemmelsene at det skal brukes naturmaterialer på uteområdene.

Forslagsstillers (FS) kommentar: Vurdering av områdets egnethet er svart ut i merknad til statsforvalter, merknad 1. Det er også ønskelig å påpeke at eiendommen iht. anbefalingskart for Visperud befinner seg i et område som er anbefalt utviklet til blant annet bolig- og parkformål. Det er også anbefalt fremtidig nye grønne tverrforbindelser like i nærheten av eiendommen.

Reduksjon i antall skoleelever medfører mindre belastning på de 100 regulerte sykkelparkeringsplassene. Det er også ønskelig å påpeke at skolen er privat, og ikke en nærscole, hvor dette medfører mindre sykkelparkeringsbehov. Dette understøttes

bla. i trafikkrapporten, som viser til at ca. 30 % av dagens elever bor utenfor sykkelavstand til skolen (mer enn 5 km).

FS mener at bruk som skole og barnehage tilstrekkelig vil synliggjøres gjennom krav til støyskjerm mot Industriveien, ref. bestemmelse 3.1.12.

FS er villig til å:

- redusere elevantall fra 240 til 200. Det vises til FS' svar til Statsforvalteren avsnitt 2-3.
- imøtekomme bestemmelse om bruk av naturmaterialer på uteområdene.
- imøtekomme presisering av bestemmelse 6.3.1-6.3.3 dersom kommunen vurderer dette som hensiktsmessig.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder kommuneplanens plankrav og størrelse på uteoppholdsareal, vises det til kommunedirektørens kommentar til dette til statsforvalteren. Forslagsstiller har også tatt inn en ny bestemmelse i 3.1.7 etter offentlig ettersyn som sikrer at uteoppholdsareal i hovedsak skal opparbeides med naturmaterialer på dekke og i lekeinstallasjoner.

Med hensyn til bemerkningen om ordlyd i rekkefølgebestemmelsene, så vurderer kommunedirektøren at kravet i 1. setning i bestemmelsen punkt 6.3.1-3, sikrer at uteoppholdsarealer, støyskjermer og fortau skal være ferdig opparbeidet før det kan gis permanent brukstillatelse for skole og barnehage. Dette er hovedregelen.

Dersom likevel for eksempel årstiden er til hinder for ferdigstilling, er det vurdert at det kan gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse under forutsetning av at:

- Uteoppholdsarealer ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong og at støyskjerm ferdigstilles så snart dette er praktisk mulig.
- Fortauet er har godkjent byggeplan og sikret finansiering, og ferdigstilles så snart som praktisk mulig.

Kommunedirektøren vurderer at punkt 6.3.1-3 i tilstrekkelig grad sikrer det som er hensikten med rekkefølgebestemmelsene.

3 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE gir en generell tilbakemelding der de henviser til aktuelle veiledere i planarbeid. Det minnes om pliktig innmelding av naturfareutredninger og grunnundersøkelser, og at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt nødvendighetsyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Forslagsstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

4 Bane NOR SF

Planområdet ligger over Romeriksporten. Bestemmelse 4.3 ivaretar jernbanen, og Bane NOR har ingen merknader til planen.

Forslagsstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

5 Nedre Romerike Vann- og Avløpsselskap IKS (NRVA)

NRVA har ingen utbyggingsplaner i planområdet, eller infrastruktur som må hensyntas.

Forslagsstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

6 Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)

ROAF peker på at sporingskurve for lastebil fremstår som svært trang. Det oppfordres at kjøreareal utvides så langt det lar seg gjøre. Det må avklares om det skal være kantstein rundt det som betegnes som kjørbart areal. Avstandskrav fra avfallsbrønn til parkerte biler er minimum 2 meter. Ber om at RTP (renovasjonsteknisk plan) oversendes ROAF for godkjenning før endelig vedtak. Det er ikke vist utregning for dimensjonering av avfall. Metode og beregningstall finnes i renovasjonsteknisk veileder.

Forslagsstillers (FS) kommentar: Det er tidligere avklart med ROAF at FS står fritt til å velge renovatør, avfallsutstyr, samt plassering, da dette skal være i privat regi. Siden ROAF ikke skal hente avfall på eiendommen, stilles det spørsmål til i hvor stor grad innspill skal tas til følge.

Løsning for avfallsbrønn slik den er vist i illustrasjonsplan og vegtegninger, er et forslag til en løsning innenfor avsatt bestemmelsesområde for renovasjon. Eksakt plassering er ikke hjemlet i plankartet. FS mener det vil være tilstrekkelig å avklare nærmere detaljer rundt dette til detaljprosjektering.

Kjørbart areal skal ha overkjørbar kantstein.

Kommunedirektørens kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Forslagsstillers faglige begrunnelse

Arealformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel som åpner opp for tjenesteyting i området. Planen legger til rette for en videreføring av dagens bruk. Foreslåtte tiltak vurderes som et betydningsfullt bidrag til å møte kapasitetsbehovet for barnehage og skoleelever i kommunen, og gir bedre forutsigbarhet med tanke på videre drift.

Planforslaget bidrar til en hensiktsmessig arealutnyttelse, der interne løsninger i dagens bygg vil optimaliseres. Volum og solforhold vil bli tilnærmet som i dagens situasjon. Gitt at eiendommen er bebygd i dag, forutsettes det også at det skal gjennomføres minst mulig terrenginngrep i skolegård og på barnehagens uteområder, og det forutsettes at eksisterende naturkvaliteter og skjermende beplantning skal beholdes, så langt dette ikke er i konflikt med nye planlagte støyskjermer eller fortau.

Uteområdene er i dagens situasjon begrenset. Planforslaget innebærer en betydelig forbedring, med økning i uteoppholdsareal på til sammen 1 462 m² til skole og 200 m² til barnehage. Det gir et tilbud på 18 m² per skoleelev og 16 m² per barnehagebarn, noe som vurderes som akseptabelt sett i lys av eiendommens fysiske begrensninger. Videre vektlegges mulighet for sambruk av utearealene, der klassetrinnene har friminutt på ulike tidspunkt. Det skal også tilrettelegges for 700 m² inngjerdet sambruksareal i skolegården som barnehagen kan benytte seg av utenfor friminuttene.

Bruk av bratt terreng og brannoppstillingsplasser som aktiviserende areal støttes av faglige vurderinger og medvirkningsrapport. Eksisterende vegetasjonsbelter og trær med opplevelsesverdi skal også integreres i utformingen. Videre er det positivt at planforslaget medfører akseptabel støysituasjon på uteområdene iht. gjeldende retningslinjer.

Planforslaget inneholder flere tiltak for å bedre trafikksikkerhet og forhold for myke trafikanter; Dagens uoversiktlige kjøremønster skal ryddes opp i, det legges til rette for klare adkomstløsninger, separering av biltrafikk og gående, samt etablering av nye fortau og overganger. Intern kjøreveg rundt bygget stenges for vanlig biltrafikk og omdisponeres til uteoppholdsareal, som vil skape et tryggere miljø for barn. Etablering av fortau langs Industriveien til Gamleveien vil være positivt for overordnet tilgjengelighet i nærområdet. Parkeringsarealene samles og flyttes bort fra uteområdene. Kiss n' ride-sone etableres for trygg og effektiv av- og påstigning av elever, og korttidsparkering for barnehagen plasseres nærme hovedinngangen. Tiltakene anses å være tråd med kommunens normer, og sikrer trygg ferdsel til og fra området, både til fots og med sykkel.

Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens overordnede mål om bærekraftig arealforvaltning og styrking av sosial infrastruktur. Planforslaget vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for miljø, helse eller sikkerhet. Risiko og sårbarhetsvurderinger konkluderer med lav til moderat risiko. Det er ikke behov for avbøtende tiltak i nåværende fase.