



Norconsult Norge As  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Guro Bredland

Vår referanse  
23/8639-3

Saksbehandler / telefon  
Iselin Bennick Benum / 907 87 244

Dato  
03.01.2024

---

## Detaljreguleringsplan - Kjennveien barnehage - referat oppstartsmøte

Møtedato: 19. desember 2023, kl. 10.00-11.30

### Tilstede:

#### Fra forslagsstiller/tiltakshaver

Nina Gifstad, prosjektvirksomheten, Lørenskog kommune  
Guro Bredland, Norconsult AS  
Eline Frydenlund, Norconsult AS  
Ingrid Sætre, Norconsult AS  
Daniel Mehari Kidane, Norconsult AS  
Ingunn Elin Bergset, Nordic Office of Architecture  
Selma Madsen, Norconsult AS  
Maud Haugland Hoem, ansvarlig søker, Norconsult AS  
Nayan Malla, Norconsult AS

#### Fra kommunen

Ivar Vestervik, avdelingsleder reguleringsavdelingen  
Iselin Bennick Benum, reguleringsavdelingen – saksbehandler/referent  
Vegard Fagerås Hope, reguleringsavdelingen  
Solveig Paulsen, byggesaksavdelingen/reguleringsavdelingen - saksbehandler  
Na Stephansen, avdelingsleder reguleringsavdelingen

#### Forfall:

Eirik Dulsrud, prosjektvirksomheten – prosjektleder

### Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en ny paviljongbarnehage på eiendommene Kjennveien 122-130 i Lørenskog sentrum. I overordnet plan er arealet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Forslagsstiller ønsker en effektiv prosess da det er ønskelig at barnehagen skal stå ferdig til barnehagestart i 2025. Det er ikke avklart hvor mange avdelinger barnehagen skal ha, da dette blant annet vil avhenge av krav til uteoppholdsareal, arealbehov for parkering, varelevering og renovasjon o.l. Foreløpige skisser legger opp til 4 eller 6 avdelinger.

## Planstatus:

### Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er arealene avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor utviklingsområdet for Lørenskog sentrum.

### VPOR for Lørenskog sentrum

Planområdet ligger innenfor VPOR for Lørenskog sentrum, og er en del av «grønt campus» på Kjenn. Arealet er vist som bebygd område, men grenser mot lokal park 2 i vest. VPOR identifiserer arealet som et areal for lek og aktivitet/100-meters skog som bør videreutvikles ved utviklingen av grønn campus.

### Regulerings- og bebyggelsesplaner

Detaljreguleringsplan 2005001, Lørenskog sentralområde – Kjenn, vedtatt 1. juni 2005 er gjeldende for store deler av planområdet. Arealene innenfor planområdet er regulert til boligbebyggelse og offentlig bebyggelse.

Andre reguleringsplaner som planområdet berører:

Detaljreguleringsplan 1981001, Området mellom motorveien, Kjennveien og Hasselveien, vedtatt 6. februar 1981. Arealene innenfor planområdet er regulert til kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Reguleringsplan 1970001, Del av Kjenn, 08/2, tomt til rådhus m.m., vedtatt 29. juli 1970. Arealene innenfor planområdet er regulert til kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Reguleringsplan 1964002, Del av Kinnskogen, vedtatt 10. november 1964. Arealene innenfor planområdet er regulert til bolig.

Reguleringsplan 1973002, Del av Kinnskogen, Furuveien – Granveien, vedtatt 7. august 1973. Arealene innenfor planområdet er regulert til kjørevei og annen veigrunn.

### Andre overordnede føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2008):  
Hensikten med retningslinjene er å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995, sist endret 2016):  
Hensikten er å sikre et trygt og godt oppvekstmiljø som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i planleggingen.
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015):  
Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkningen og arbeidsplasser.
- Strategi for overvann og vassdrag (2017-2026):  
Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.
- Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune):  
Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, bidra til mer effektiv ressursbruk.

- Hovedplan VA og vannmiljø (2020, Lørenskog kommune):  
Hovedplan VA og vannmiljø er en temaplan for arbeid med vann, avløp og vannmiljø i perioden 2020 til 2035.
- Plan for mobilitet (2023, Lørenskog kommune):  
Plan for mobilitet tar for seg hvordan vi skal bevege oss mellom steder i dag og i fremtiden. For at alle skal kunne bevege seg dit vi ønsker trenger vi et mangfold av transportløsninger. Løsningene bør være effektive, trygge, miljøvennlige og bærekraftige, og de bør virke godt sammen. Planen ligger her:  
<https://storymaps.arcgis.com/stories/0c22963273de43308638b8380f54121c>

## Avklaringer:

### Plantype

Detaljregulering.

### Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Kommunen er enige i denne vurderingen.

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

Forslagsstiller har i planinitiativet bedt om felles plan- og byggesaksbehandling. Slik loven er formulert gjelder denne muligheten i utgangspunktet for private planforslag. Det kan likevel være mulig med en uformell parallellitet ved at man har forhåndskonferanse basert på forslaget som ligger ute til offentlig ettersyn, og at rammetillatelsen gjøres klar før planen er vedtatt. Den kan imidlertid ikke behandles før planen er vedtatt. Men siden det er arealknapphet på tomten og mange funksjoner som må løses innenfor et lite areal kan det være greit å se på detaljene i prosjektet fra et tidlig tidspunkt, og involvere byggesak tidlig i prosessen. Muligheten for en formell parallellitet etter pbl § 12-15 kan eventuelt undersøkes nærmere.

### Planavgrensning

Det er avvik mellom planavgrensningen som er vist i planinitiativet og vedlegget med planavgrensning/SOSI-fil. I vedlegget er også eiendommen som er regulert til friområde tatt med i planområdet. Det kan være lurt å ta med dette arealet i varslingsområdet dersom det kan bli aktuelt å inkludere hele eller deler av dette i planen slik at man slipper å varsle på nytt senere.

Det kan være lurt å ta med parkeringsplassen i syd i planområdet også. Denne er regulert til skole og idrettsanlegg i gjeldende reguleringsplan, dersom arealene også skal benyttes til (parkering for) barnehage vil det være nødvendig med omregulering av dette arealet.

### Hovedgrep/byplangrep

Det er laget noen foreløpige skisser/mulighetsstudier som viser mulig utnyttelse av tomten som ble brukt som grunnlag for diskusjonen i møtet.

Det er i utgangspunktet ønskelig å få plass til avdelinger fordelt på tre småbarnsavdelinger og tre storebarnsavdelinger. Dersom det blir for lite areal til dette vil det etableres en 4-avdelings barnehage. Krav til uteoppholdsareal følger norm fra veileder, hvilket vil si 6 ganger inneareal. Det er åpnet for at 20% kan løses utenfor barnehagens område dersom dette er i umiddelbar nærhet og man ikke må krysse bilvei for å komme dit. Utearealer innenfor og utenfor barnehagen skal ha gode kvaliteter.

Planinitiativet henviser til at bygget til dels vil preges av midlertidighet. Men når det utarbeides en reguleringsplan for området kan ikke tiltaket ses på som midlertidig. Planområdet ligger i innkjøringen til rådhuset, som er et viktig område i kommunen. Med det behovet kommunen har for barnehageplasser er det også stor sannsynlighet for at dette bygget vil bli stående i overskuelig fremtid. Det er derfor viktig at området og bygget utformes med kvalitet. Bygget må også følge tekniske krav i henhold til PBL og teknisk forskrift.

Plassering av bygget på tomten må vurderes også ut fra virkningen av bygget i omgivelsene. En plassering øst i planområdet vil bli mer dominerende enn dersom bygget plasseres vest i planområdet. Da vil bygget ligge litt mer skjernet bak vegetasjonen i friområdet i vest.

Planinitiativet legger opp til at adkomst, varelevering, renovasjon og muligens også parkering skal skje via sambruk av løsning for de funksjonene som allerede ligger i området i dag. Her er det allerede en del utfordringer i dag knyttet til trafikk og parkering, og det kan derfor hende at dette ikke er helt uproblematisk.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, punkt 13.2, er det spesifisert at store trær skal søkes bevart. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må vegetasjonen på tomten kartlegges slik at det kan avklares hva som bør tas vare på videre. Dette vil også påvirke hvor den planlagte bebyggelsen kan plasseres.

#### Utforming/estetikk

Bebyggelsen bør tilpasses eksisterende bebyggelse i området i høyde og uttrykk. Selv om det bygges paviljongbarnehage er det viktig at bygget ikke ser ut som en brakkerigg. Det må stilles krav til utforming og estetikk av bygg og anlegg i bestemmelsene.

#### Hvilke arealer skal være offentlige og private

Alle arealer eies av Lørenskog kommune, og reguleres derfor til offentlig formål.

#### Støy

Barnehage regnes som støyfølsomt bruksformål, og det må derfor sikres tilfredsstillende støy på uteoppholdsarealer og bygg i henhold til kommuneplanens arealdel og T-1442-2021. Kjennveien er ikke en veldig trafikkert vei, med unntak av på morgen og ettermiddag. Dette kan generere støy. Det må utarbeides en støyanalyse som viser støysituasjonen for planområdet og eventuell endring i denne som følge av planforslaget.

#### Sol-/skygge

Det skal utarbeides analyse som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai. Tidspunkt som skal vises for disse datoene er kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Sol-/skyggeanalyse skal også vise konsekvenser for naboer.

#### Grunnundersøkelser

Planområdet ligger under marin grense. Grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering må foreligge ved offentlig ettersyn.

#### Kommunalteknikk

Overvannshåndtering skal redegjøres for iht. egen sjekklister. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Begge følger som vedlegg til dette referatet. Det er gjort noen endringer i kravene til overvannshåndtering i kommunen, forslagsstiller må ta kontakt med kommunalteknikk for å få avklart hva som gjelder her.

Forslagsstiller ønsker å undersøke muligheten for sambruk av renovasjonsløsning i området. Det er i dag en nedgravd løsning med tre nedkast i tilknytning til snusløyfen. Avklaringer rundt kapasitet på disse, eventuelt behov for flere nedkast/fraksjoner og plassering av dette må avklares med kommunalteknikk.

Rammeplan vei/VA skal følge regulerings-saken og godkjennes av kommunalteknikk. Det anbefales å ta kontakt med kommunalteknikk tidlig for å avklare hva som må gjøres som del av planarbeidet. Kontaktperson: Marte Fagervoll Presthus, [marfyl@lorenskog.kommune.no](mailto:marfyl@lorenskog.kommune.no).

#### Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for

##### Antall arbeidsplasser

Et estimat må fremkomme i planbeskrivelsen når det er avgjort hvor mange avdelinger barnehagen skal ha.

### *Trafikk, parkering, adkomst, varelevering og renovasjon*

Parkeringsnormen i kommuneplanen har kun en maks.norm for barnehager, men det må gjøres vurderinger av den trafikale konsekvensen ved etablering av barnehagen sett i sammenheng med eksisterende bruk av området forøvrig. Både konsekvenser av å ikke etablere flere parkeringsplasser og ved å øke antall parkeringsplasser må vurderes opp mot blant annet inntaksområde, kollektivdekning, eksisterende bruk av området, trafikksituasjon i Kjennveien o.l. Det må også legges til rette for henting og levering. Dette innebærer i praksis at det bl.a. må etableres og/eller reserveres et visst antall plasser for korttidsparkering. I henhold til kommuneplanen skal hente- og bringeplasser plasseres og utformes med særskilt vekt på trafiksikkerhet for gående og syklende.

Løsninger for varelevering og renovasjon må også vurderes slik at det er tilstrekkelig med plass til dette og at det kan sikres trygge løsninger, fortrinnsvis uten rygging. Ved utarbeidelse av planforslaget bør det lages en trafikkanalyse. Det bør også lages et parkeringsregnskap som ser på det totale behovet og kapasiteten i området.

Renovasjonsteknisk veileder fra ROAF følger som vedlegg til dette referatet.

### *Framkommelighet for syklende og gående*

Kommuneplanen har en norm for sykkelparkering på 0,8 plasser per årsverk som må løses innenfor planområdet. Her bør det også settes av plass til lastesykler. I forbindelse med utarbeidelse av planen må reisemåter til skoler og barnehager i området undersøkes. Barnehagen ligger i et område der relativt få har gangavstand til barnehagen, den ligger innerst i en blindvei og det er ingen kollektivdekning i umiddelbar nærhet. Det må derfor utarbeides en mobilitetsplan sammen med planforslaget. Det vises her til planbeskrivelsen i kommuneplanens arealdel der det står: «*Videre vil vi stille krav i reguleringsplaner og større utbyggingsprosjekter om å utrede transportbehovet og hvordan dette kan løses på en bærekraftig måte. I slike saker må forslagsstilleren se på hvordan utbyggingen kan føre til mer trafikk i et større område, og mulighetene for grønn mobilitet, deleløsninger, parkeringsløsninger, tiltak for sykkel- og mikromobilitet, bylogistikk og anlegg for gående.*» For mer informasjon om dette kan forslagsstiller i første omgang ta kontakt med kommunalteknikk, men også regulering og prosjekt kan bistå her. Veileder for mobilitetsplan følger som vedlegg til dette referatet.

### *Konsekvenser for barn og unge*

Dette er blant annet viktig dersom deler av friområdet skal innlemmes i barnehagen da dette er i bruk som deler av uteoppholdsareal for skolen i dag. Dekningsgrad på uteoppholdsareal for skolen i dag og andre avklaringer må tas i samråd med skole- og barnehagekontoret.

### *Flom*

Lite aktuelt i dette området.

### *Kulturminner*

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Kjennveien 130 er imidlertid et bolighus som ble oppført i 1928, og i henhold til punkt 12.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori i forbindelse med reguleringsarbeid. Dette skal gjøres før planforslaget sendes inn til 1. gangs behandling. Dersom huset er bevaringsverdig bør det ses på løsninger der bygget kan bevares innenfor planområdet.

### *Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden*

Konsekvenser i anleggsperioden vil være et viktig punkt å vurdere i denne saken, særlig knyttet opp til fremkommelighet og trafiksikkerhet for brukerne av området.

### *Luftkvalitet*

Planområdet ligger i et boligområde og har ingen tungt trafikkerte veier i umiddelbar nærhet, og det er derfor lite sannsynlig at luftkvaliteten er problematisk her.

### *Forurensning i bakken*

Lite sannsynlig at dette er aktuelt for planområdet.

#### *Naturmangfold*

Ikke noe registrert innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet, men forhold til naturmangfold må sjekkes ut i forbindelse med planarbeidet.

#### *Vannmiljø*

Planområdet berører ikke noen vannforekomster.

#### *Universell utforming*

Temaet ble ikke diskutert konkret i møtet, men må svares ut i planforslaget.

#### *Fjernvarme*

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Forslagsstiller informerte om at det planlegges å søkes dispensasjon fra kravet om å tilknytte seg dette.

#### *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Det skal utarbeides en ROS-analyse for planforslaget. ROS-analyse skal ta utgangspunkt i DSB sin metode.

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse som følger som vedlegg til dette referatet.

#### Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

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

Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene. Prosjektet må illustreres sammen med omkringliggende bebyggelse, og særlig perspektiver ved ankomst langs Kjennveien vil være viktig. Relevante snitt og oppriss skal også utarbeides.

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

#### Rekkefølgekrav

Dersom bygget kommer i konflikt med eksisterende vegetasjon som bør bevares kan det bli aktuelt å kreve flytting eller erstatning av denne.

Fjerning av eksisterende avkjørsler i Kjennveien til boligene som står inne på planområdet i dag. Det kan også dukke opp infrastrukturbehov underveis i prosessen, men det er ikke avdekket noe her foreløpig.

#### Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen. Det anbefales at tiltakshaver jobber tett med både barnehage og skole for å avklare problemstillinger knyttet til blant annet trafikksituasjon, parkeringsløsning, bruk av eksisterende friområde, utforming, størrelse på barnehage o.l. Kan også være aktuelt å involvere FAU.

Miljørettet helsevern hos kommunelegen ønsker å bli involvert tidlig i planprosessen.

#### Framdrift

Forslagsstiller presenterte en foreløpig fremdrift i møtet der de ser for seg varsling i januar 2024, innsendelse av planforslag i juni 2024, 1. gangs behandling i august 2024 og vedtak i november 2024. Dette med mål om at barnehagen skal stå klar til skolestart i 2025. Reguleringsavdelingen informerte om at dette var en stram tidsplan som det på grunn av møtedatoer i politiske utvalg samt

skrivefrister for saksbehandler ikke vil være mulig å følge. Det ble ikke diskutert nærmere i møtet hvordan en alternativ fremdriftsplan kan se ut.

### **Varsling:**

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

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

### **Innsendelse av planforslag:**

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser – utformes med utgangspunkt i nasjonal mal som følger som vedlegg til dette referatet.
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

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

### **Gebyr:**

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

### **Administrasjonens foreløpige vurdering:**

I oppstartsmøtet kom det frem at det er flere momenter som må vurderes og hensyntas ved utarbeidelse av planforslaget. På grunn av varigheten av en reguleringsplan samt planområdets beliggenhet ved innkjøringen til rådhuset må det påregnes at det stilles visse krav til utforming og estetikk i planen. Videre er det behov for å se nøye på parkeringsdekning, trafikksituasjonen i området og løsninger for henting og levering, renovasjon og varelevering i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Det vil også være viktig å avklare bevaringsverdien av boligen som står i Kjennveien 130 samt kartlegges eksisterende vegetasjon innenfor planområdet for å se hva som kan bevares.

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

Med hilsen  
regulering

Ivar Vestervik

Iselin Bennick Benum

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Retningslinjer overvannshåndtering

Sjekkliste for overvannshåndtering i reguleringsplaner

Veileder mobilitetsplan

Mal planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser\_nasjonale mal

Renovasjonsteknisk veileder (ROAF)