

Planbeskrivelse
Detaljregulering av barnehage i Kjennveien
Plan-ID 2024002

Forslagsstiller: Lørenskog kommune

Plankonsulent: Norconsult Norge AS

Dato: 01.07.2024



Lørenskog
kommune

Innhold

1	Bakgrunn.....	4
1.1	Aktører i planarbeidet.....	4
1.2	Sakens historie	4
1.3	Hensikten med reguleringsplanen	4
2	Saksgang	5
2.1	Oppstartsmøte og kunngjøring.....	5
2.2	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	5
2.3	Tidligere politiske vedtak	6
3	Beskrivelse av planområdet.....	6
3.1	Beliggenhet	6
3.2	Eksisterende bebyggelse	7
3.3	Omkringliggende områder.....	8
3.4	Landskap og vegetasjon	9
3.5	Naturmangfold.....	11
3.6	Kulturminner.....	13
3.7	Trafikkforhold	13
3.8	Trafikksikkerhet	13
3.8.1	<i>Forhold for gående og syklende</i>	15
3.9	Friluftsliv	16
3.10	Teknisk infrastruktur	17
3.10.1	<i>Vann- og avløpsnett</i>	17
3.10.2	<i>Energiforsyning</i>	17
3.10.3	<i>Renovasjon</i>	17
3.10.4	<i>Fjernvarme</i>	17
3.11	Juridiske/eiendomsrettslige forhold	17
3.12	Arbeidsplasser	17
3.13	Støy.....	18
3.14	Luftkvalitet	18
3.15	Grunnforhold	19
3.16	Miljøtekniske forhold / Forurensning.....	19
3.17	Flom	19
3.18	Vannmiljø	20
3.19	Risiko og sårbarhet	20
3.20	Eiendomsforhold	20
4	Planstatus	22
4.1	Kommuneplan	22
4.2	VPOR: Veiledende plan for offentlige rom for Lørenskog sentrum.....	22
4.3	Gjeldende reguleringsplan	23
4.4	Planer og pågående planarbeid for tilgrensende områder	23
5	Beskrivelse av planforslaget.....	24
5.1	Planforslagets hovedgrep.....	24
5.2	Planavgrensning	24
5.3	Arealformål og arealoversikt.....	25
5.4	Antall barnehageplasser og arbeidsplasser	26
5.5	Utnyttelsesgrad	26
5.6	Bebyggelsens plassering og høyder	26
5.7	Utforming/Estetisk redegjørelse	27
5.8	Utomhus-/uteoppholdsareal og MUA	28
5.9	Trafikkforhold	29
5.10	Parkering.....	29
5.11	Gang- og sykkelveier/forbindelseslinjer.....	30
5.12	Tekniske planer	31
5.12.1	<i>Overordnet vann- og avløpsplan, overvann og brannvann</i>	31
5.12.2	<i>Energiforsyning</i>	32
5.12.3	<i>Fjernvarme</i>	32
5.12.4	<i>Renovasjon</i>	32
5.12.5	<i>Støy</i>	32
5.13	Landskap og vegetasjon	33
5.14	Rekkefølgebestemmelser.....	33

6	Illustrasjonsprosjekt	35
6.1	Illustrasjonsplan	35
6.2	Landskapsplan – konsept for logistikk og arealbruk	36
6.3	Ombruk av eksisterende vegetasjon og kvaliteter	37
7	Konsekvenser av planforslaget	39
7.1	Konsekvenser ift. overordnede planer og mål	39
7.2	Bolig	39
7.3	Sosial infrastruktur	39
7.4	Universell tilgjengelighet	39
7.5	Trafikk og parkering	39
7.6	Friluftsliv	40
7.7	Kulturminner	40
7.8	Sol/skygge	41
7.9	Støy og luftkvalitet	41
7.10	Forurensning og grunnforhold	41
7.11	Teknisk infrastruktur	41
7.12	Overvann	41
7.13	Konsekvenser for landskap og vegetasjon	42
7.14	Brannkonsept	42
7.15	Konsekvenser for barn og unge	42
7.16	Konsekvenser i anleggsperioden	43
7.17	Risiko og sårbarhet	43
7.18	Eierforhold	44
7.19	Økonomiske konsekvenser	44
7.20	Juridiske konsekvenser	44
7.21	Utbyggingsavtale	44
7.22	Framdrift	44
8	Bemerkninger	45

1 Bakgrunn

1.1 Aktører i planarbeidet

Plankonsulent	Firma	Norconsult AS
	Adresse	Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
	Org.nr	962 392 687
	Kontaktperson	Guro Braanaas Bredland
	E-post	guro.bredland@norconsult.com
	Telefon	92 45 68 98
Forslagsstiller	Firma	Lørenskog kommune
	Adresse	Rådhuset, Hasselveien 6, 1471 Lørenskog
	Org.nr.	842 566 142
	Kontaktperson	Eirik Dulsrud
	E-post	eirdul@lorenskog.no
	Telefon	67 93 40 00
Hjemmelshaver	Navn	Lørenskog kommune
	E-post / Telefon	67 93 40 00

1.2 Sakens historie

Lørenskog kommune har en høy befolkningsutvikling, og prognoser tilsier at denne veksten vil fortsette som følge av boligutbyggingen i kommunen. Veksten medfører behov for økt kapasitet for blant annet barnehager. Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog angir et behov for 100 nye barnehageplasser per år frem til 2028.

Kommunen har begrenset med tilgjengelige tomter avsatt til barnehageformål, og har behov for å omregulere kommunale eiendommer til barnehageformål. De aktuelle tomtene ligger i sentralområdet av Lørenskog og er regulert til boligformål, men ligger i tilknytning til en rekke offentlige institusjoner, som skoler, barnehage, idrettsanlegg og Lørenskog rådhus.

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en barnehage på Kjenn i Lørenskog, med gode leke- og uteoppholdsarealer som er tilpasset nærområdets estetiske uttrykk. Barnehagen skal innpasses eksisterende infrastruktur, som atkomst og parkering, og grønnstruktur basert på sambruk med øvrige offentlige funksjoner. Planen skal legge grunnlag for høy grad av ombruk når det gjelder eksisterende vegetasjon, terrengformer og konstruksjoner.

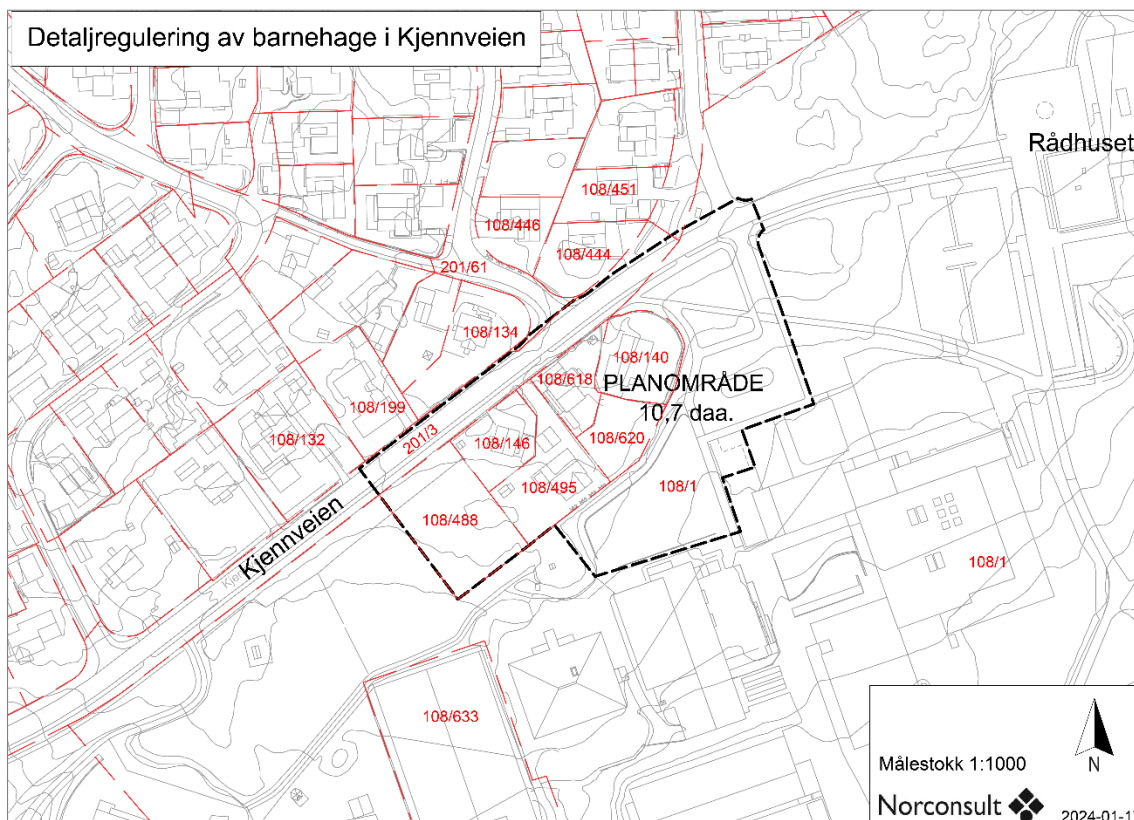
Planområdet foreslås regulert til arealformålene barnehage, renovasjonsanlegg, kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkering og friområde.

2 Saksgang

2.1 Oppstartsmøte og kunngjøring

Oppstartsmøte ble avholdt den 19. desember 2023.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19. januar 2024 i Romerikes Blad og på Lørenskog kommunes hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere og relevante høringsinstanser ble varslet ved brev. Fristen for innspill var 16. februar 2024.



Figur 1 Kart med varslet planavgrensning. Kartet ble sendt ut under varsel om oppstart.

2.2 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes at planarbeidet ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

2.3 Tidligere politiske vedtak

KS-109/23

I reviderte plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, behandlet 20. september 2023 i Kommunestyret, ble utbyggingstakt og rekkefølge for å øke barnehagekapasiteten fremover skissert. Etableringen av en modulbarnehage i Kjennveien ble prioritert i 2025.

KS-161/23

I behandlingen av budsjett 2024 og økonomiplan 2024-2027 ble etableringen av barnehage i Kjennveien stadfestet, og det ble vedtatt investeringsmidler til formålet.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Lørenskog, med nærhet til kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud og offentlige tjenester. Jernbanestasjonen ligger om lag 2,5 km unna, som tilsvarer en sykkel tur på 10 min. Lørenskog sentrum bussterminal ligger i 10 minutters gåavstand fra planområdet. Fra bussterminalen er det avganger til Oslo hvert 10. minutt.

Kjennveien 122, 124, 126, 128 og 130 er i dag regulert til bolig, mens resterende arealer er regulert til annen veigrunn, offentlig bebyggelse og friområde – lekeareal.

Eiendommene grenser til skole og barnehage i sørøst, i sørvest et lite skogholt, mens nærområdet ellers er preget av småhusbebyggelse. Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt, men med litt høydeforskjell mot området i øst, som ligger litt lavere. Kjennveien har trafikk både til skole, barnehage, rådhuset og boliger i området. Kart over planområdet følger under.



Figur 2 Planområdet markert med hvit stiple linje.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet er fire kommunale utleieboliger på tomtene Kjennveien 122, 126, 128 og 130. Kjennveien 124 står i dag ubebygget. Bebyggelsen innenfor planområdet forutsettes revet gjennom planarbeidet for å gi plass til etableringen av den nye barnehagen.



Figur 3 Kjennveien 122.



Figur 4 Kjennveien 126.



Figur 5 Kjennveien 128.



Figur 6 Kjennveien 130.

3.3 Omkringliggende områder

De omkringliggende områdene til planområdet preges av de store kommunale institusjonene som ligger på Kjenn, som Lørenskog Rådhus, Mailand videregående, Kjenn skole, Solheim skole, Kjenn barnehage og Kjennhallen. Dette er alle større offentlige bygg som ligger på sørsiden av Kjennveien. Rådhuset ligger rett øst for planområdet, i enden av Kjennveien/Hasselveien. I nord grenser planområdet til boligområdene på nordsiden av Kjennveien. Disse preges hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse i én til to etasjer. Det dominerende fasadematerialet på den eksisterende bebyggelsen i området er tre.

Tilgrensende områder til planområdet har arealformål frittliggende småhusbebyggelse, bolig, offentlig bebyggelse, offentlig bygg – administrativt bygg (Lørenskog Rådhus), offentlig eller privat tjenesteyting, friområde – anlegg for lek (skogholtet i vest), park (Rådhusparken i øst), offentlig trafikkområde (parkeringsplassen ved rådhuset) og kjørevei.

Planområdets omgivelser preges også av flere grønne områder. I tillegg til skogholtet som delvis inngår i planområdet, ligger den store parken Rådhusparken i en avstand på ca. 120 meter fra planområdet. Rådhusparken er opparbeidet med store gressletter, trær, sitteplasser og turveier. Parken strekker seg ned mot Langvannet, hvor det er lagt ut gangbrygger. Begge de to grøntområdene vil være verdifulle tilskudd til barnehagens utearealer.



Figur 7 Skråfoto av planområdet sett mot nord, markert med hvit stiple linje. Boligområdet kan ses nord i bildet. Skogholtet kan ses vest for planområdet. Skråfoto hentet fra 1881.no.



Figur 8 Skråfoto av planområdet sett mot øst, markert med hvit stiplede linje. Rådhuset kan ses i øvre venstre hjørne av bildet. Skråfoto hentet fra 1881.no.

3.4 Landskap og vegetasjon

Planområdet ligger sentralt i Lørenskog, i et område som preges av offentlig bebyggelse og eneboligbebyggelse. Kjenn-området er også et område med mye grønnstruktur. Som tidligere nevnt, har planområdet nærhet til både Rådhusparken, innsjøen Langvannet og skogholtet/100-meterskogen i vest. Det går også flere populære turstier på tvers av Kjenn-området, hvor flere knytter seg på Rådhusparken og Langvannet.

Vegetasjonen innenfor planområdet består av enkelt opparbeidede hager tilknyttet den eksisterende eneboligbebyggelsen. Denne vegetasjonen består av plen, busker, stauder, hageplanter, hekker og trær. De to største trærne i disse hagene, en eik og ei furu, vil søkes bevart gjennom planarbeidet for å inngå i barnehagens utearealer.

Skogholtet som delvis inngår i planområdet i vest består hovedsakelig av eldre og storvokst trevegetasjon med løvtrær, gran og furu, samt noe busksjikt bestående av unge trær og busker. Skogbunnen bærer preg av aktiv bruk og slitasje av bunndekket. Området benyttes av skoleelever som uteoppholdsareal på dagtid, men er også tilgjengelig for allmennheten utenfor skolens åpningstid. Skogholtet utgjør en viktig grønn lunge i nabolaget.



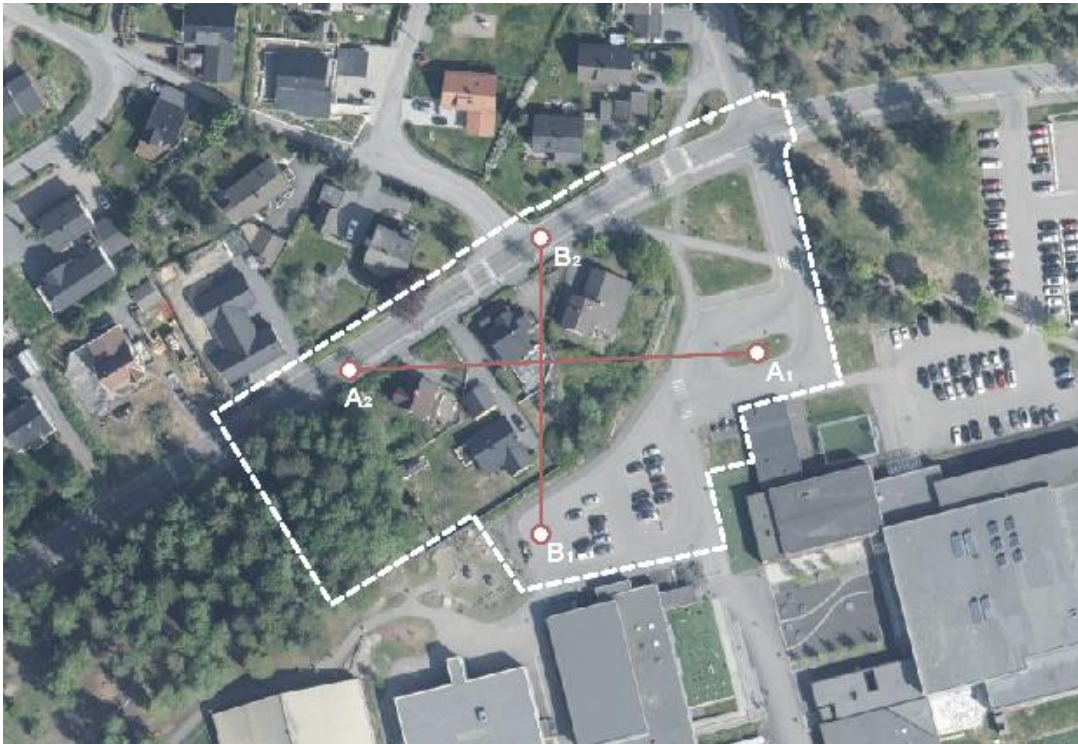
Figur 9 Skogholtet sørvest for barnehagen består av blandingsvegetasjon med godt voksne trær.



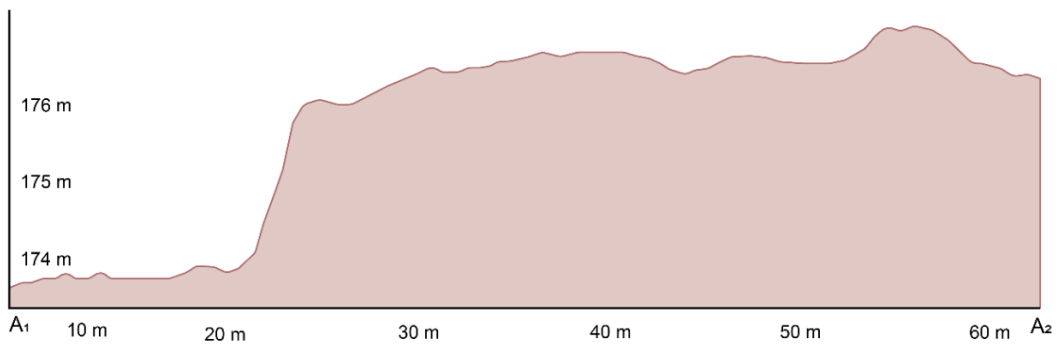
Figur 10 Eksisterende furu (t.v.) og eik (t.h) innenfor planområdet.

Som terrengprofilene i figur 12 og 13 viser, er det et hovedsakelig ganske flatt terreng innenfor planområdet, men med svak helning mot sør. På sørøstsiden av den planlagte barnehagetomten er det en om lag 2 meter høy mur, som tar opp høydeforskjellen mellom Kjenneveien og parkeringsplassen. Muren går over i fjell nærmere skogholtet.

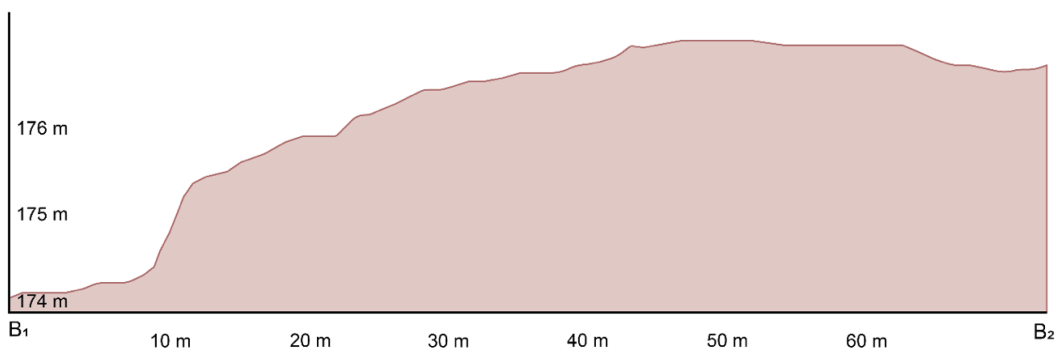
Høydeforskjellen er om lag 3 meter mellom høyeste og laveste punkt på tomten (henholdsvis kote +177 og +174).



Figur 11 Snittanvisning for terrengsnitt av planområdet.



Figur 12 Terrengsnitt A1-A2 (komprimert) fra øst mot vest som viser terrenget innenfor planområdet.



Figur 13 Terrengsnitt B1-B2 (komprimert) fra sør mot nord som viser terrenget innenfor planområdet.

3.5 Naturmangfold

Det meste av planområdet består av eneboliger med tilhørende opparbeidede hager. Det er ikke kartlagt naturmangfold innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet i forbindelse med dette planarbeidet, med unntak av to større trær, eik og furu. Planområdet inkluderer deler av et skogholt i vest og mindre gressarealer mot veiarealer. Skogholtet består av et tresjikt av bjørk, lønn, rogn, gran og furu. Feltsjiktet består av diverse karplanter, men skogbunnen preges av at arealet daglig benyttes til lek og er derfor ganske slitt som følge av bruken.

I henhold til Miljødirektoratets naturbase finnes ikke spesielle naturverdier innenfor planområdet i form av prioriterte arter, utvalgte naturtyper og spesielt verdifullt geologisk og biologisk mangfold. Ifølge artsdatabanken er det kun registrert én observasjon innenfor planområdet. Det er observert bjørkefink i skogholtet.

Planområdet er vurdert i forhold til naturmangfoldsloven §§ 8–12 og ved hjelp av følgende sjekkliste:

Sjekkliste naturmangfoldsloven § 8–12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»	Ja/funn	Nei/ikke funn	Ikke aktuelt
Sjekk ut:			
Arter (www.artsdatabanken.no)		X	
Verna vassdrag (www.nve.no , verneplan for vassdrag)		X	
Verneområder (www.naturbase.no)		X	
Viktige kulturlandskapsområder (www.naturbase.no)		X	
Naturtyper (www.naturbase.no)		X	
Miljøregistreringer i skog (www.naturbase.no)		X	
Kulturminner (www.askeladden.no)		X	
Andre utredninger/rapporter		X	
Er kunnskapen vurdert som god nok? Hvis nei, bruk § 9 «Føre var»	X		
§ 9 «Føre var» «Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger det kan ha for naturmangfoldet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som en begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningsvedtak.»	Ja/funn	Nei/ikke funn	Ikke aktuelt
Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet		X	
Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X	
Viser «føre var» behov for handleplikt?		X	
§ 10 Samlet belastning «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for»	Ja	Nei	Ikke aktuelt
Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet.		X	
§ 11 Kostnader ved miljøforringelse «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter»	Ja	Nei	Ikke aktuelt

Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse			X
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder «For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir det beste samfunnsmessige resultater»	Ja	Nei	Ikke aktuelt
Er byggemetoden, byggteknikken og driftsmetoden forsvarlig?	X		
Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for gjennomføring av tiltaket/planen?		X	
Bør det stilles vilkår om alternative driftsmetoder eller teknikker?		X	

3.6 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner, kulturmiljø eller fredede bygninger innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Kjennveien 130 er imidlertid et bolighus oppført i 1928 og har vært gjenstand for vurdering om bevaring.

Det er gjennomført tilstandsvurdering av boligen. Denne konkluderte med at boligen har omfattende fukt-, råte- og muggskader og er i så dårlig forfatning at det ikke er økonomisk forsvarlig å utbedre den. I tillegg er det gjennomført en egnethetsvurdering av boligen med hensyn på bruk som barnehageformål.

Slik bygningsmassen er i dag vil den ikke være egnet til bruk for barnehage, verken administrativt eller som godkjent leke- og oppholdsareal. Avvikene i dagens bygningsmasse knyttet til kravene i *Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler og i arbeidsmiljøloven* er omfattende og vil utløse krav til hovedombygging for å kunne tas i bruk til enten barnehageavdeling eller administrative arealer. Dette vil utløse krav om at boligen tilfredsstillende gjeldende teknisk standard, TEK 17. Det vil ikke være mulig å oppnå god arealeffektiv drift slik bygget fremstår i dag. Oppgradering av eksisterende bygningsmasse til dagens standard anses ikke formålstjenlig, da det hverken vil gi god arealutnyttelse, bedre arbeidsvilkår, eller tilføre annen pedagogisk kvalitet.

3.7 Trafikkforhold

Det er i forbindelse med planarbeidet blitt gjennomført en trafikkanalyse av Norconsult, som følger planforslaget som eget vedlegg. I analysen ble dagens situasjon kartlagt for alle trafikantergrupper, det ble gjennomført beregninger av trafikk i fremtidig situasjon og de trafikale virkningene av planforslaget er vurdert.

Kjenn inneholder flere kommunale funksjoner, som skoler, rådhus, idrettsarenaer, en barnehage (Kjenn barnehage), i tillegg er det et større eksisterende boligfelt. Dette er derfor et område med en del biltrafikk i ukedager, spesielt morgen og ettermiddag.

Fartsgrensen er 30 km/t og det er fartshumper langs veien. Det er ensidig gang- og sykkelvei langs sørsiden av Kjennveien, adskilt fra kjørebanelen med en 1,5 meter rabatt med smågatestein, trær og belysning. Strekningen fra Mailandveien og østover er skiltet med skilt 370 «Stans forbudt» på begge sider. Kryssingspunktene nærmest planområdet er utformet som opphøyde, tilrettelagte gangkryssinger.

3.8 Trafikksikkerhet

Ifølge Norsk vegdatabank (NVDB) så har det ikke inntruffet noen politiregistrerte trafikkulykker med personskade nær planområdet de siste ti årene, 2012-2022 (Statens vegvesen, 2024).

Under befaringen av start på skoledag i mai 2024 ble det ikke observert noen uheldige situasjoner med hensyn til trafiksikkerhet. Det er likevel identifisert utfordringer i dagens trafikksituasjon som forårsaker trafikkfarlige situasjoner under morgen- og ettermiddagsrushet. Det er trolig mer biltrafikk tilknyttet skolene i området på vinteren og ved dårlig vær.

Beregning av årsdøgntrafikk (ÅDT) i henhold til faktormetoden i Statens vegvesen håndbok V714 gir en ÅDT på 4000 i Kjennveien, gitt antagelse om M1 Bolig-/bygata. Det er betydelig høyere enn oppgitt ÅDT 1100 i NVDB. Det skyldes trolig at makstimeandel av den totale døgntrafikken er mye høyere i Kjennveien enn typiske bolig- og bygater som ligger til grunn for døgntfordelingen i håndboken. I praksis vil dette si at man ikke kan beregne ÅDT i Kjennveien basert på korttidsregistrering i morgen- og ettermiddagsrush.



Figur 14 Eksisterende parkering tilknyttet Lørenskog Rådhus. Bildene er tatt under befaring våren 2024.

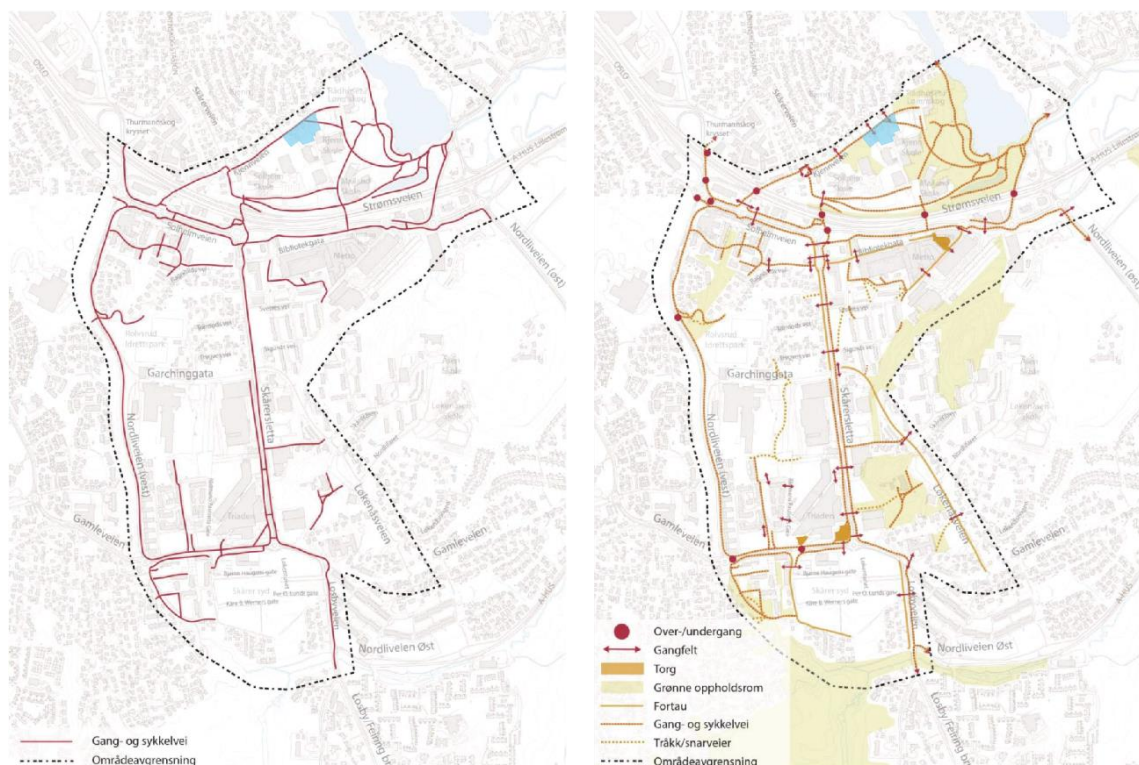
Planområdet ligger i kort avstand til flere bussholdeplasser med høy avgangsfrekvens. Nærmeste bussholdeplass er Haralds vei som ligger i underkant av 4 minutter fra planområdet (300 m) og betjenes av den lokale linjen 120 Nesåsen – Stovner. Bussholdeplassene Lørenskog sentrum og Knatten, med hyppige avganger både lokalt og mot Oslo og Lillestrøm, ligger i 10 minutters gangavstand fra planområdet. Kollektivdekningen i tilknytning til planområdet vurderes som middels god basert på avstand til holdeplass for buss og avgangsfrekvens.

Bussholdeplass	Avstand fra planområdet	Linje	Type	Avganger mandag til fredag
Haralds vei	300 m	120 Nesåsen – Stovner	Lokalbuss	Hvert 30 min
Knatten	700 m	100 Kjeller – Oslo bussterminal	Serviceinje	Hvert 10 min
Knatten	700 m	300 Oslo bussterminal – Blystadlia	Serviceinje	Hvert 10 min
Knatten	700 m	310 Vallerudtoppen – Fjerdingsby	Lokalbuss	Hvert 30 min
Knatten	700 m	315 Ahus - Vallerudtoppen		Hvert 30 min
Knatten	700 m	385 Nittedal stasjon – Lørenskog sentrum	Lokalbuss	Hvert 30 min
Knatten	700 m	2873 Røykåsveien	Lokalbuss	
Knatten	700 m	3073 Vallerudtoppen – Skåreråsen – Ahus - Knatten	Lokalbuss	
Lørenskog sentrum bussterminal	850 m	Betjenes av et flertall busslinjer med avganger lokalt og regionalt	*	*

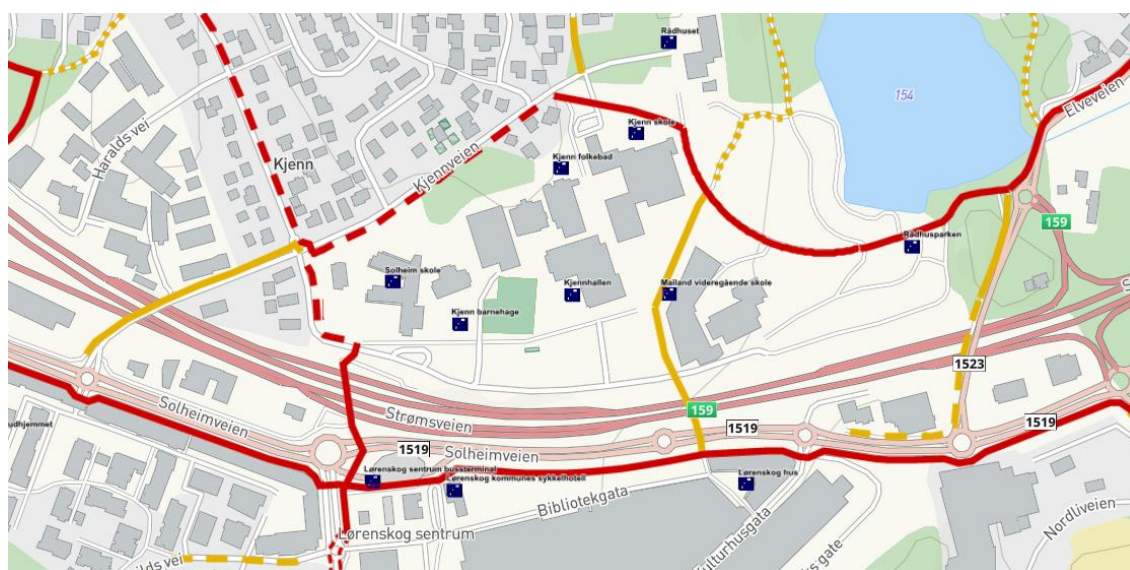
*Avhengig/varierende etter busslinje

3.8.1 Forhold for gående og syklende

Figurene nedenfor viser en oversikt over gang- og sykkeltilretteleggingen i Lørenskog, hvor man kan se Kjenn-området nord for Strømsveien. Kartet viser at det er tilrettelagt for mange trafikanter rundt planområdet. Kjennveien benyttes av fotgjengere og syklister, og inngår i sykkelrutenettet i kommunen. Langs Kjennveien er det adskilt gang- og sykkelvei fra kjøreveien som kobler seg på gang- og sykkelvei som fører ned mot Rådhusparken og over egen gang- og sykkelbru mot Lørenskog sentrum. Disse utgjør grønne forbindelser i området.



Figur 15 Utsnitt av kart fra Gatebruksplan for Lørenskog sentrum som viser gang- og sykkelveier og annen tilrettelegging for mange trafikanter. Planområdet er markert i blått. Kartene viser at det går gang- og sykkelveiforbindelser gjennom Kjenn-området, som knytter området til resten av sentralområdet av Lørenskog kommune.



Figur 16 Utsnitt av sykkelkart som viser sykkelruter i tilknytning til planområdet. Kjennveien er inkludert i hovednettverket for sykkelruter, og det er flere sykkelruter innenfor Kjenn-området.



Figur 17 Fortauet i Kjennveien er adskilt fra kjørevei med rabatter med gatestein, trær og lyktestolper.



Figur 18 Fortauet langs Kjennveien kobler seg på gang- og sykkelvei som krysser over nordre del av barnehagetomta og leder ned mot Rådhusparken.

3.9 Friluftsliv

Planforslaget berører ingen kartlagte friluftslivsinteresser direkte, men kan inngå i en forbindelsessone mellom Rådhusparken og øvrige turveier.

Planforslaget berører skogholtet i vest som daglig benyttes som lekeområde for barn ved Solheim skole og Kjenn barnehage. Det vil ikke gjøres inngrep i dette området som følge av planforslaget.



Figur 19 Bilder av friområdet som benyttes som lekeareal tatt under befaring høsten 2023. Skogbunnen preges av slitasje som følge av bruken.

3.10 Teknisk infrastruktur

3.10.1 Overvann, vann- og avløpsnett

Eksisterende bygninger innenfor planområdet er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett som følger det kommunale veinettet. Det går overvanns-, vann- og spillvannsledning i Kjennveien (framgår i kap. 5.12.1).

Eksisterende ledningskart mottatt fra kommunen viser ikke overvannssystemer innenfor tiltaksområdet. Basert på informasjon hentet fra Gemini VA, skal det ligge en nedlagt overvannsledning nordøst i tiltaksarealet. Denne ledningen skal være nedlagt, og det er avklart med Lørenskog kommune at ledninger ikke kan benyttes.

3.10.2 Energiforsyning

De eksisterende boligene innenfor planområdet forsynes via elektriske anlegg som driftes og eies av Elvia AS, som har områdekonsesjon i Lørenskog kommune. Elvia opplyser i sin uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringen at det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor området for å sikre strøm til ny bebyggelse. Elvia må foreta en effektivvurdering i området for å kunne avgjøre om det er behov for en ny nettstasjon. Elvia skal kontaktes for å avklare strømforsyning samt planlegging av nye elektriske anlegg.

Elvia har informert om at det går et høyspent ledningsanlegg over tomten, som må vurderes lagt om eller flyttet i forbindelse med etablering av barnehagen.

3.10.3 Renovasjon

Lørenskog kommune har rammeavtale med Ragn Sells, som leverer renovasjonstjenestene for de offentlige funksjonene på Kjenn-området. Det ligger et eksisterende avfallspunkt på nordsiden av Kjenn skole. Renovasjonsløsningen består av nedgravde renovasjonsbrønner. Det er i samråd med Ragn Sells blitt vurdert at den eksisterende renovasjonsløsningen til Kjenn skole har tilstrekkelig kapasitet til å kunne betjene både skolen og den nye barnehagen.

3.10.4 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og ifølge Akershus Energi skal alle nye bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.11 Juridiske/eiendomsrettslige forhold

Det er ingen juridiske/eiendomsrettslige forhold som har betydning for gjennomføring av planarbeidet. Hele planområdet eies av kommunen.

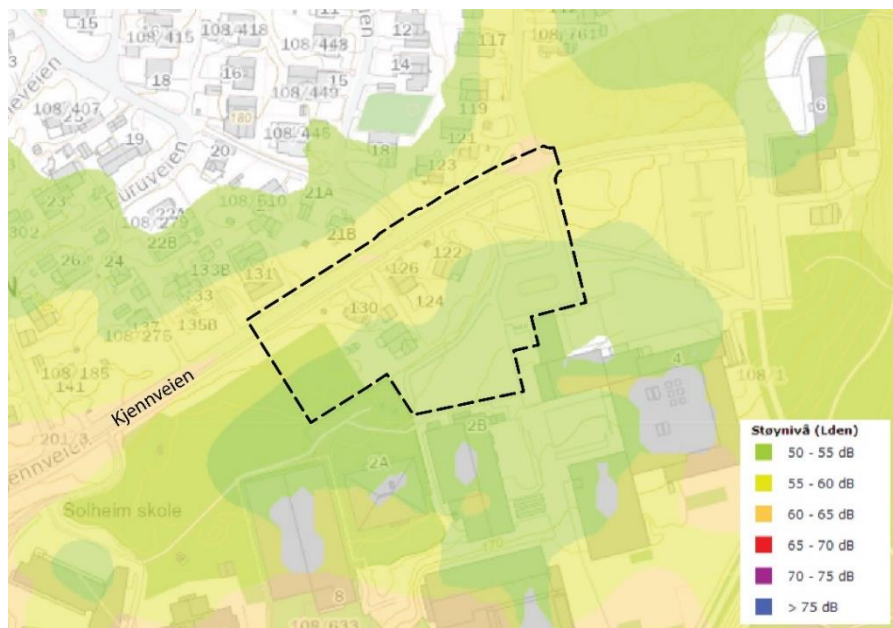
3.12 Arbeidsplasser

Planområdet består i dag av kommunale boliger. Det er ingen arbeidsplasser innenfor

planområdet i dag.

3.13 Støy

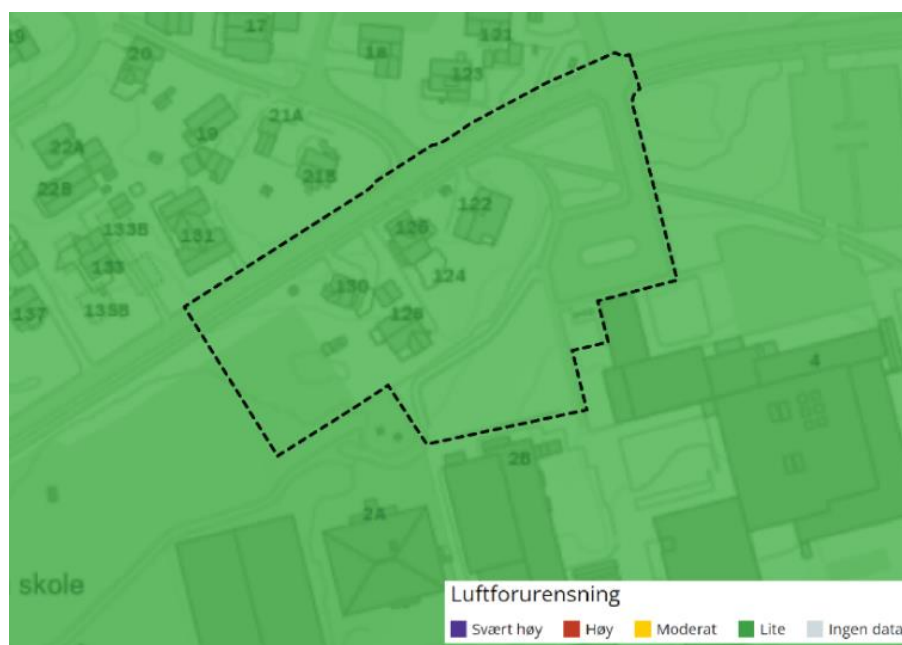
Den nordre delen av planområdet er støyutsatt fra veitrafikkstøy fra Kjennveien. Figur 20 under viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra Kjennveien. Kartet viser at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone (55-60 dB), og resten av området innenfor grønn sone (50-55 dB).



Figur 20 Kartet viser gjennomsnittlig støynivå i området gjennom døgnet. Planområdet er markert med sort stiplet linje. Kart hentet fra Miljøstatus, Miljødirektoratet.

3.14 Luftkvalitet

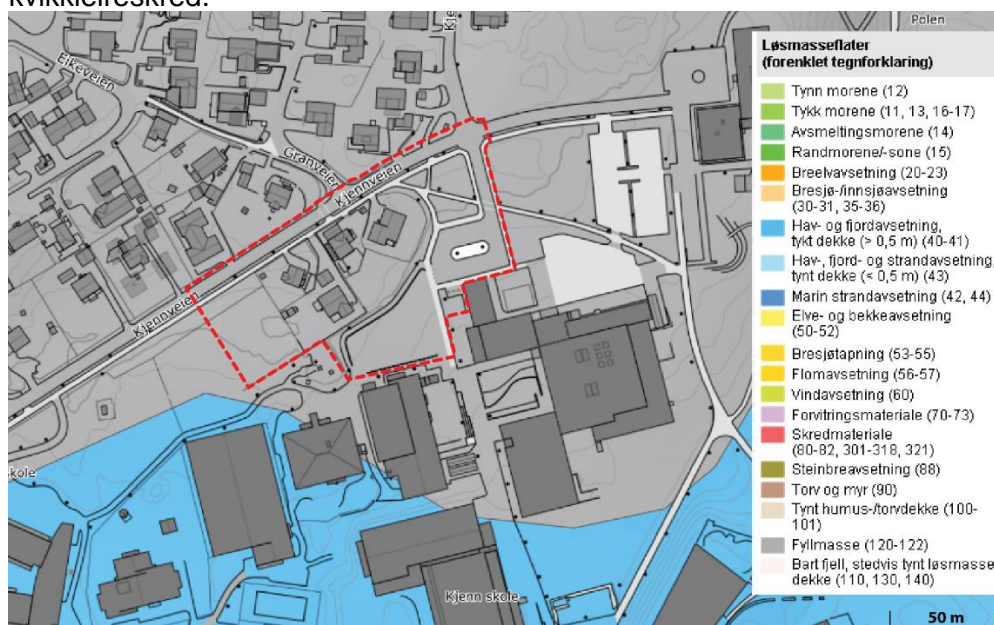
Ifølge Miljødirektoratets digitale tjeneste Luftkvalitet i Norge er det over tid målt lite luftforurensning på Kjenn i Lørenskog. Dette innebærer at nivået av forurensning i luften er så lavt at det er liten eller ingen risiko for helseeffekter og at utendørs aktivitet anbefales.



Figur 21 Kartutsnitt hentet fra Miljødirektoratets tjeneste Luftkvalitet i Norge. Planområdet er markert med sort stiplet linje. Kartet viser at det er lite luftforurensning innenfor planområdet og på Kjenn-området.

3.15 Grunnforhold

I henhold til løsmassekart hentet fra Norges geologiske undersøkelse (NGU), se figur 22, består løsmassene innenfor planområdet i all hovedsak av fyllmasser. Fordi området ligger under marin grense kan man oppleve at slike masser ligger over underliggende marine avsetninger. Området ligger også innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Figur 22 Kartutsnitt hentet fra NGUs løsmassekart. Hentet fra Nasjonal løsmassedatabase, NGU. Planområdet markert med rød stiple linje

Geoteknisk vurdering av områdestabilitet

Romerike Geoteknikk AS har på oppdrag fra forslagstiller utarbeidet et geoteknisk notat med vurdering av områdestabilitet innenfor planområdet. I det geotekniske notatet konkluderes det med at det er hyppige fjellblotninger som omringer reguleringsområdet i alle himmelretninger. Det fastslås at dette innebærer at det er fravær av leire med sprøbruddegenskaper i grunnen og at reguleringsområdet ligger utenfor mulige løsne- og utløpsområder for kvikkleireskred. Konklusjonen er at områdestabilitet er vurdert til å være tilfredsstillende og det er ikke behov for ytterligere undersøkelser av grunnforholdene.

Områdestabilitet iht. NVE er vurdert til å være tilfredsstillende. Det er hyppige fjellblotninger som omringer reguleringsområdet i alle himmelretninger, dvs. fravær av leire med sprøbruddegenskaper i grunnen. Reguleringsområdet ligger utenfor mulige løsne- og utløpsområder for kvikkleireskred. Det vises til vedlagte geotekniske notat.

3.16 Miljøtekniske forhold / Forurensning

Det er ikke stilt krav om miljøtekniske undersøkelser av grunnen i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke sannsynlig at det er forurensning i grunnen her, ut fra en historisk vurdering av området. Miljøtekniske vurdering av bygningene er gjennomført i forbindelse med søknad om riving.

3.17 Flom

Planområdet er ikke utsatt for flom.

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en plan for vann, avløp, overvann og flom (VAOF-plan), hvor blant annet eksisterende flomveier innenfor planområdet er beskrevet.

Det fremkommer også av VAO-planen at aktsomhetsområdet for flom i NVE sine karttjenester

(NVE, 2022) indikerer at Kjennveien ikke er utsatt for flom. Dette underbygges av miljødirektoratets tjeneste miljøstatus.no, som fastslår at planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetssoner for flom eller skred.

3.18 Vannmiljø

Det er ingen vassdrag innenfor eller i nærheten av planområdet. Avstanden til Langvannet er ca. 250 m.

3.19 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante.

Følgende farer har blitt utredet:

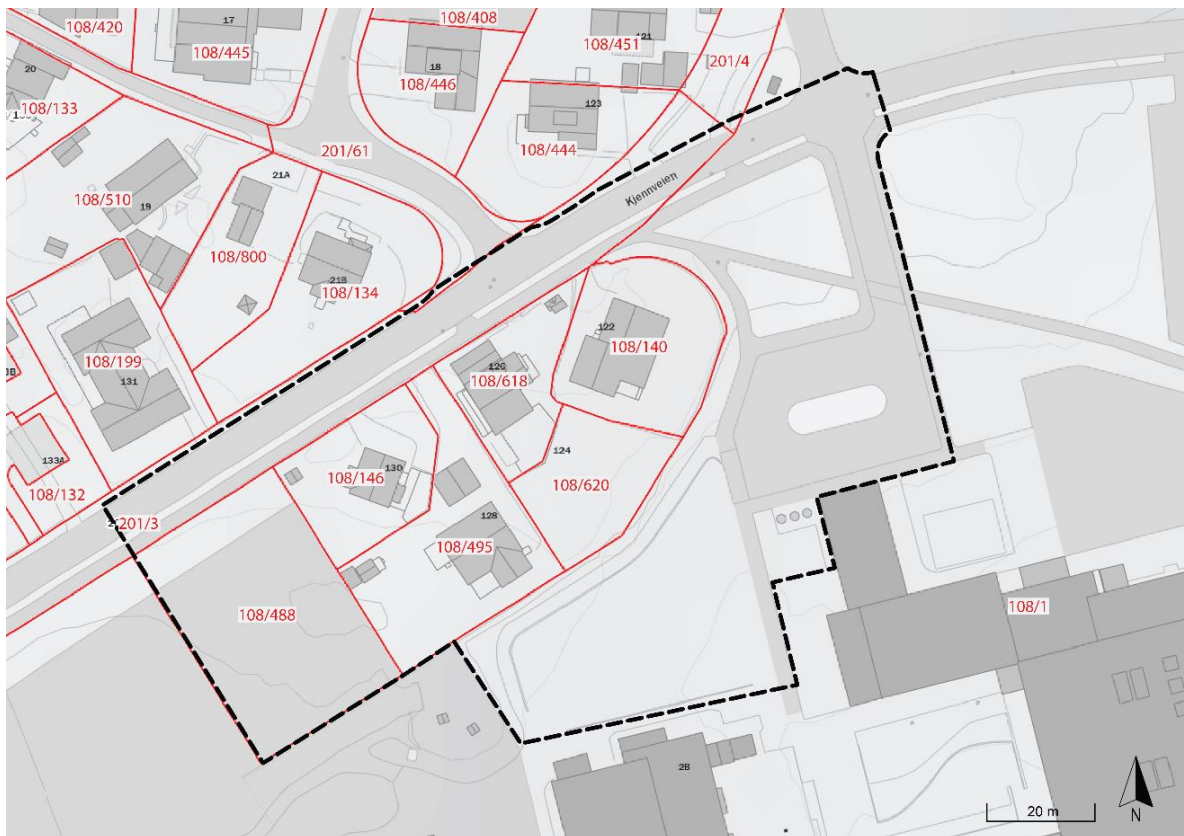
- Grunnforhold/områdestabilitet
- Ekstremnedbør/overvann
- Radon
- Transport av farlig gods
- Elektromagnetiske felt
- Trafikkforhold
- Sårbare bygg

Oppsummering og vurdering av konsekvenser framgår av kap. 7.17.

3.20 Eiendomsforhold

Eiendommene som inngår i planområdet har gnr/bnr. 108/1, 108/140, 108/620, 108/618, 201/3, 108/488, 108/495 og 108/146.

Gnr./bnr.	Eiendommens adresse	Eier	Areal som inngår i planområdet (m ²)
108/1	Ingen adresse. Skoleområdet.	Lørenskog kommune	Ca. 4770 m ²
108/140	Kjennveien 122	Lørenskog kommune	757,6 m ²
108/620	Kjennveien 124	Lørenskog kommune	501,8 m ²
108/618	Kjennveien 126	Lørenskog kommune	498 m ²
201/3	Ingen adresse. Kjennveien.	Lørenskog kommune	Deler av Kjennveien.
108/488	Ingen adresse	Lørenskog kommune	1335,6 m ²
108/495	Kjennveien 128	Lørenskog kommune	954 m ²
108/146	Kjennveien 130	Lørenskog kommune	572,7 m ²

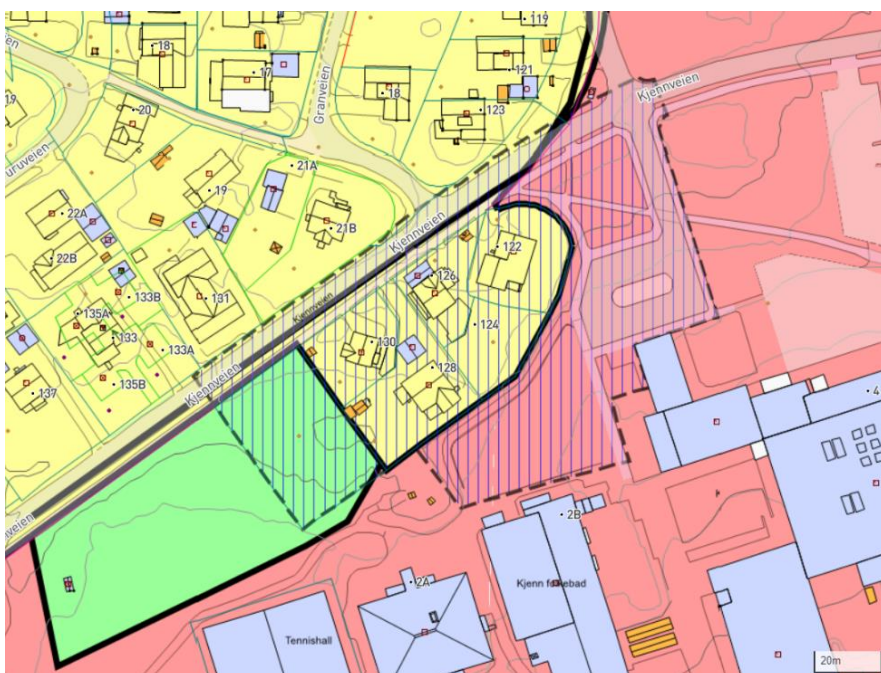


Figur 23 Eiendomsstruktur i planområdet. Stiplet svart strek viser planavgrensningen. Kartkilde: norgeskart.no.

4 Planstatus

4.1 Kommuneplan

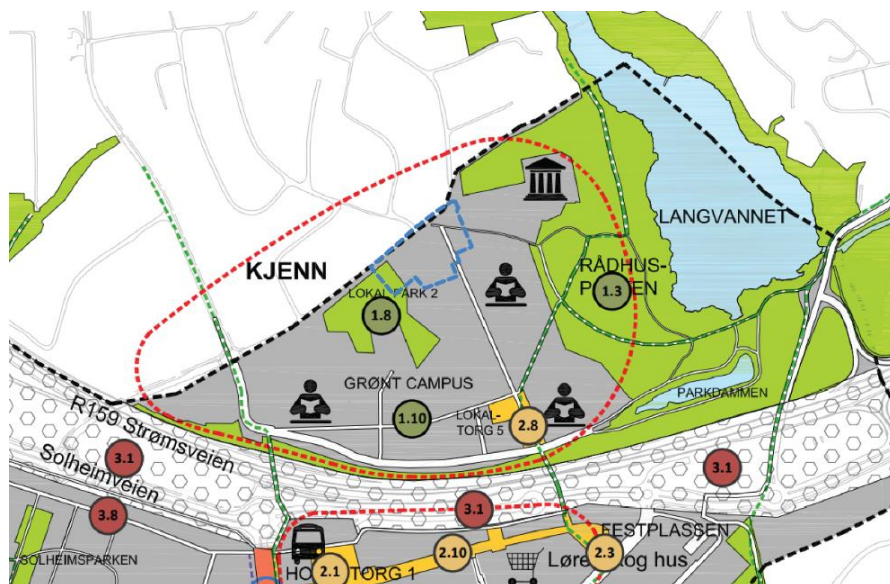
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse, grønnstruktur og nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor utviklingsområdet for Lørenskog sentrum. I punkt 18.1 i kommuneplanens bestemmelser er det spesifisert at arealer avsatt til bolig i arealdelen også kan omfatte andre formål, blant annet barnehager. En ny detaljregulering som legger til rette for etablering av barnehage med tilhørende uteareal og infrastruktur vurderes derfor å være i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 24 Kommuneplan med varslet planområdet angitt med svart stiplet linje og skravert flate. Kartkilde: kommunekart.com.

4.2 VPOR: Veiledende plan for offentlige rom for Lørenskog sentrum

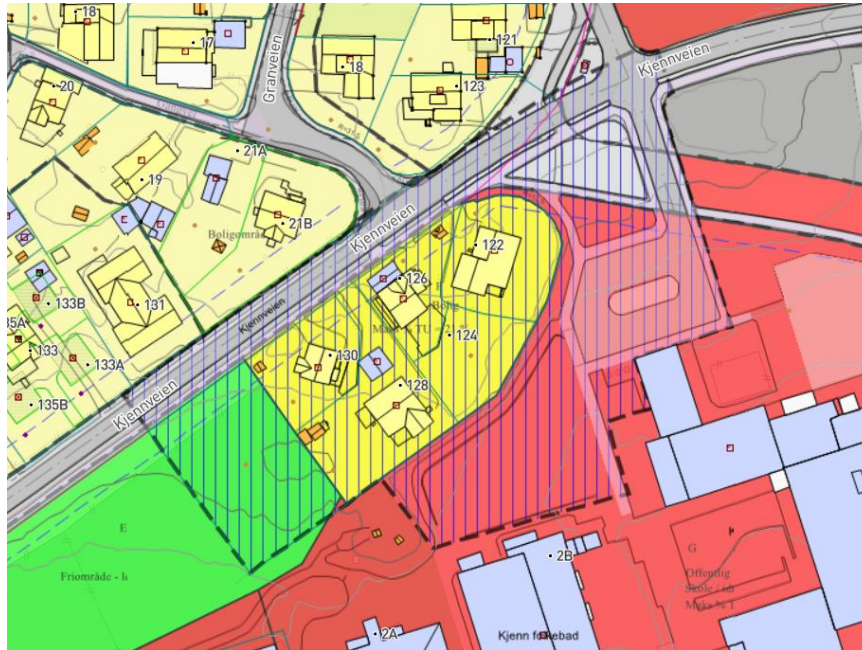
Planområdet ligger innenfor Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lørenskog sentrum, og er en del av "Grønn Campus" på Kjenn. Planområdet er i VPOR vist som bebygd område, men grenser mot lokal park 2 i vest. VPOR identifiserer arealer som et areal for lek og aktivitet/100-meters skog, som bør videreutvikles ved utviklingen av grønn campus.



Figur 25 Utsnitt fra VPOR for Lørenskog sentrum. Planområdet markert med blå stiplet linje.

4.3 Gjeldende reguleringsplan

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. Ny reguleringsplan vil delvis erstatte denne reguleringsplanen.



Figur 26 Gjeldende reguleringsplan med varslet planavgrensning angitt med svart stiplet linje og skravert flate. Kartkilde: kommunekart.com.

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.

Planområdet omfattes også av reguleringsplanene:

- 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.

4.4 Planer og pågående planarbeid for tilgrensende områder

Forslagsstiller er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området.

5 Beskrivelse av planforslaget

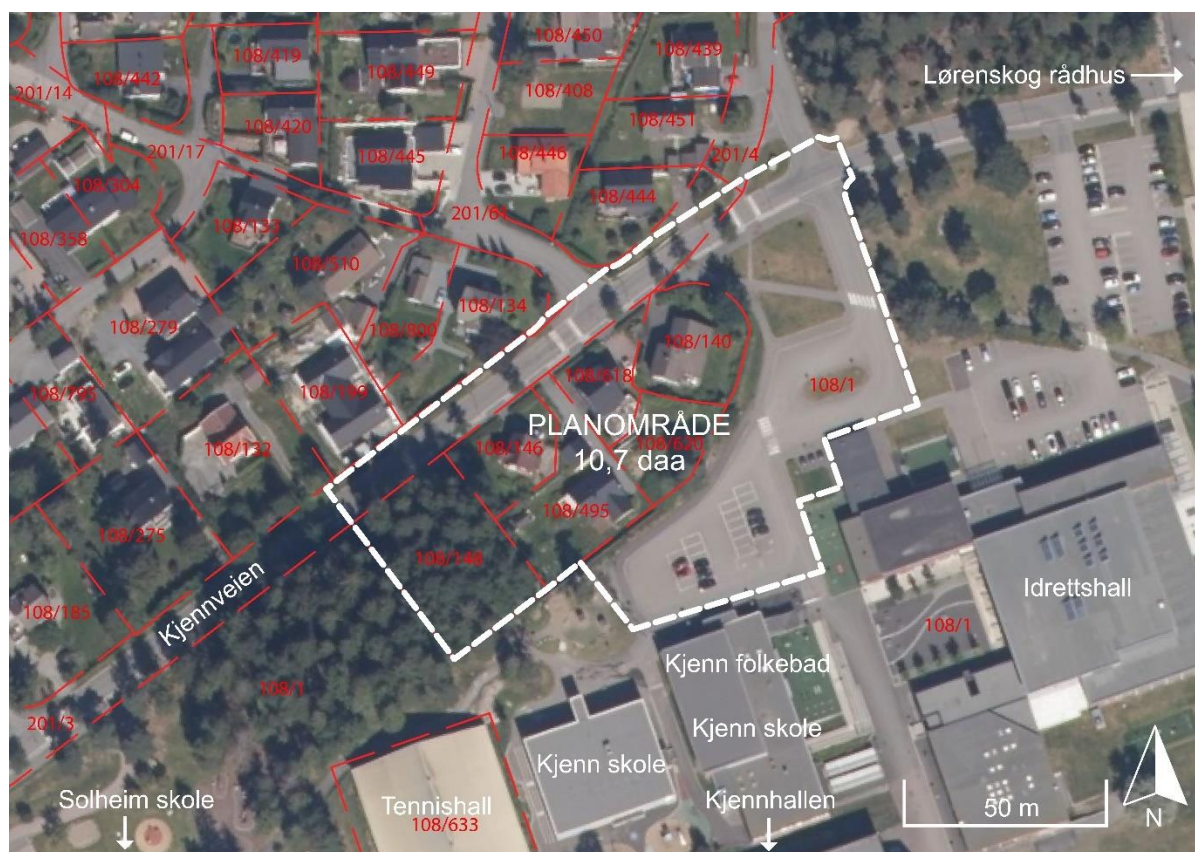
5.1 Planforslagets hovedgrep

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny barnehage i Kjennveien, som imøtekommer kommunens behov, grunnet stor befolkningsvekst i kommunens sentrale områder.

Konseptet bygger på å transformere et sentralt plassert boligfelt til en ny barnehage, som også drar nytte av eksisterende infrastruktur med kjøreatkomst, gangsoner, parkeringsarealer og grønnstruktur. Planen legger opp gjenbruk av planområdets kvaliteter og sambruk med tiliggende funksjoner.

5.2 Planavgrensning

Planområdet utgjør om lag 10,7 daa og omfatter de fem kommunalt eide eiendommene Kjennveien 122, 124, 126, 128 og 130, samt tilleggsareal på om lag 700 m². I tillegg inkluderer planområdet deler av tilgrensende lekeområde i vest, deler av Kjennveien og deler av tilgrensende parkerings- og renovasjonsareal tilknyttet Kjenn skole. Eiendommene som inngår i planområdet har gnr/bnr. 108/1, 108/140, 108/620, 108/618, 108/595 og 108/146.

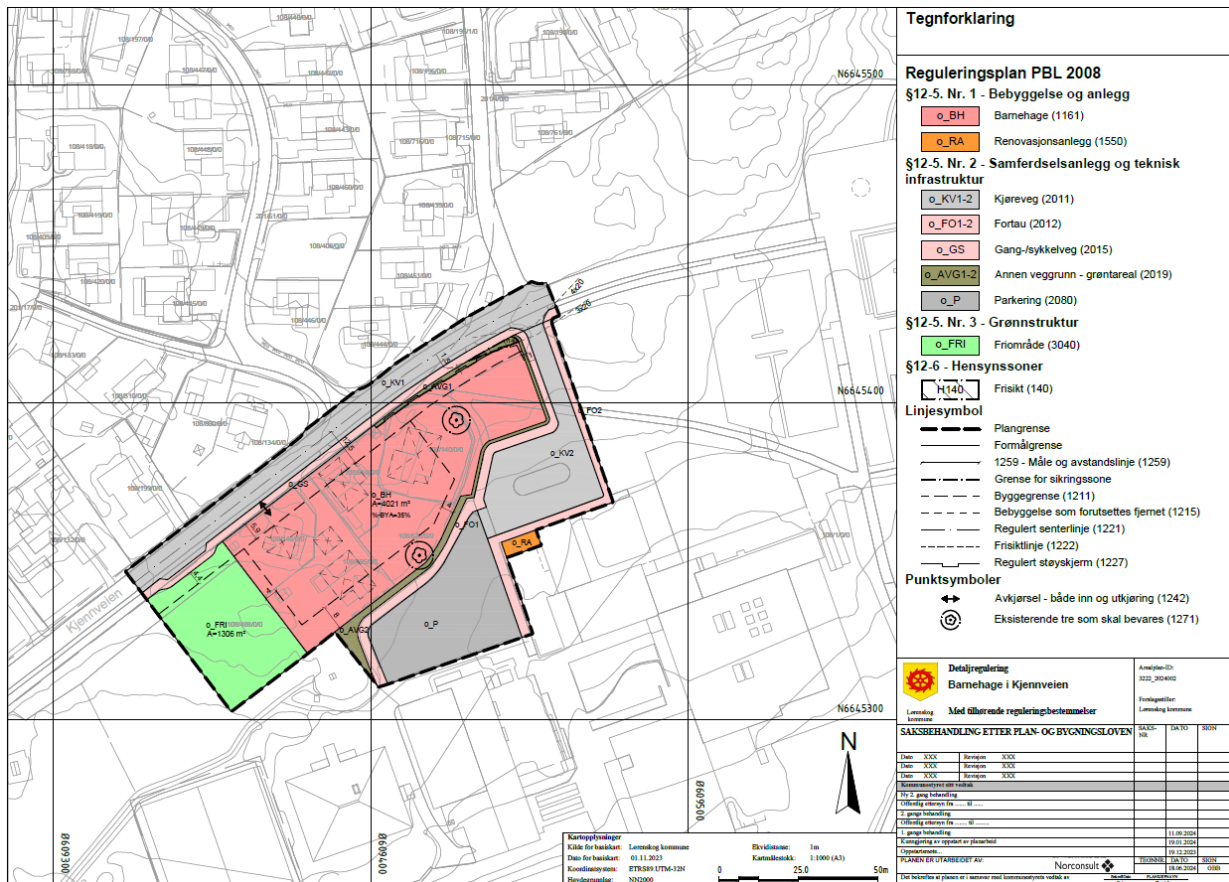


Figur 27 Planområdet markert med hvit stiplede linje. Eiendomsgrenser er markert med rød linje.

5.3 Arealformål og arealoversikt

Arealet som omfattes av reguleringsplanen foreslås regulert til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

AREALFORMÅL	
§ 12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1161 - Barnehage	4,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
Sum areal denne kategori:	4,1
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 – Kjøreveg	2,5
2012 - Fortau	0,8
2015 – Gang-/sykkelveg	0,4
2019 – Annen veggrunn - grøntareal	0,3
2080 – Parkering	1,3
Sum areal denne kategori:	5,3
§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 – Friområde	1,3
Sum areal denne kategori:	1,3
Sum totalt alle arealformål:	10,7 daa
HENSYNSSONER	
§12-6 – Frisiktsone	Areal (m²)
140 - Frisiktsone	21,5 m ²
Sum hensynssoner:	21,5 m²



Figur 28 Utsnitt av plankartet (ikke gjengitt i målestokk).

5.4 Antall barnehageplasser og arbeidsplasser

Det er lagt til grunn at barnehagen skal tilrettelegges for seks avdelinger og gi plass til 120 SBE (storebarnekvivalenter).

Dette vil si at den nye barnehagen vil ha plass til mellom 100 og 120 barn og 24-32 arbeidsplasser. Konkrete dimensjoner og antall barn/arbeidsplasser vil fastsettes gjennom detaljeringsfasen.

5.5 Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %BYA = 35 %

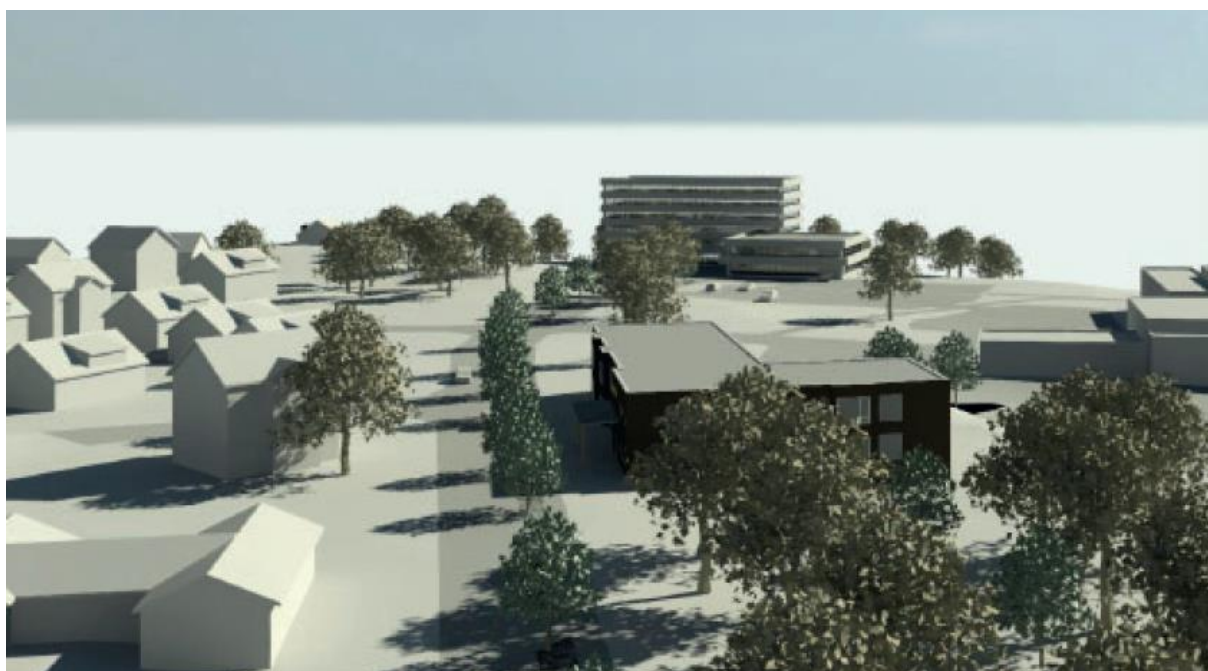
Arealet avsatt til barnehageformål utgjør 4021 m². Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %BYA = 35 % innebærer at det tillates oppført inntil 1408 m² BYA innenfor formålet. Det skal dekke fotavtrykket til barnehagebygget, HC-parkering, sykkelparkering og boders/uthus, både innenfor og utenfor byggegrensen.

5.6 Bebyggelsens plassering og høyder

Det reguleres en romslig byggegrense for plassering av barnehagebygget, for mest mulig fleksibilitet på tomten. Illustrert plassering er trukket så nærme Kjenneveien som mulig, for å skape et større lekeareal på motsatt side, hvor det er gode solforhold og mest mulig skjermet mot trafikkstøy. Byggegrensen langs Kjenneveien, 12,5 meter fra senterlinje vei, innebærer at det blir nærmere 6 meter fra bygget til eiendomsgrensen mot Kjenneveien/GS-veien. Det er videre valgt å trekke byggegrensen med god avstand fra krysset Kjenneveien x Granveien og Hasselveien, bl.a. for å unngå siktproblematikk her.

Bebyggelsen er foreslått formet som en L i to etasjer. Bygningskroppen er omkranset et variert landskapsrom, som er uteoppholdsareal for barnehagen.

Forslaget viser et barnehagebygg med høyde på ca. 8,5 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Byggehøyden er satt til maks kote +185,5 for hovedgesims og maks kote +188 for teknisk takoppbygg, dersom det blir behov for dette. Teknisk takoppbygg skal maksimalt dekke 30% av takflaten og plasseres minimum 1 meter fra fasadelivet på bygget.



Figur 29 Barnehagetomten i fugleperspektiv sett mot rådhuset med foreslått plassering av nytt barnehagebygg. Teknisk takoppbygg er ikke vist på denne illustrasjonen (behov avklares i senere fase).

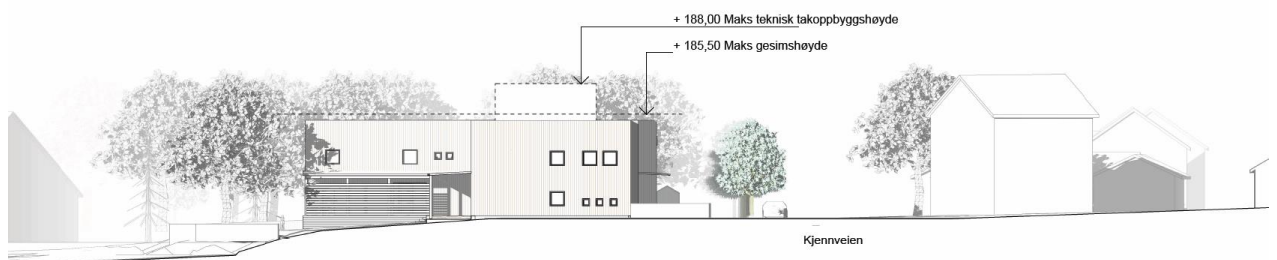
5.7 Utforming/Estetisk redegjørelse

Barnehagebygget skal innpasses omkringliggende bebyggelse i volum, materialer og høyder, både sett mot de kommunale byggene og mot boligområdet i nord. Bygningen vil bestå av ferdige moduler levert fra leverandør, antakelig med trekledning og flatt tak. Det settes ingen spesielle krav til takform i bestemmelsene. Teknisk rom for ventilasjon søkes integrert i takform, men det er tatt høyde for at dette eventuelt må løftes opp på takflaten, og derfor er det illustrert ekstra takhøyde på inntil + 2,5 meter i illustrasjoner og bestemmelser.

Det er ønskelig at barnehagebygget leveres med helhetlig utforming der utspring og variasjoner i fasaden utføres på en gjennomført måte. Byggets funksjoner skal tilpasses det svakt skrånende terrenget på tomten på en god måte. Variasjon i størrelser på vinduer og plassering på veggen vil kunne gi bygget en variert fasade som skaper identitet og bidrar til gjenkjenning for barna. Inngangspartier markeres og gis en overdekning for beskyttelse mot nedbør.



Figur 30 Forslag til utforming av barnehagen. Perspektiv sett fra Kjennveien, med sikt ned mot rådhuset.



Figur 31 Fasade/landskapssnitt sett fra rådhuset som viser høyden på det nye barnehagebygget.

5.8 Utomhus-/uteoppholdsareal og MUA

Barnehagetomten vil i størst mulig grad imøtekomme kravene til MUA (minste uteoppholdsareal) som er 6 ganger innendørs lekeareal for hvert enkelt barn. Det regnes med 24 m² MUA per SBE (storebarnsekvivalenter) som gjennomsnitt. Det vises til eksempel utregning av MUA i vedlegget «Redegjørelse Landskap». Endelig utregning av MUA og BYA skal framgå i søknad om byggetiltak.

I henhold til plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog kommune kan det tillates å inkludere inntil 20% av totalt arealkrav for MUA fra friområder i nærheten, med forutsetning at det er trygge, bilfrie forbindelseslinjer mellom barnehagen og disse grøntarealene. Nøyaktig beregning av MUA vil skje i detaljprosjekteringen til rammesøknaden. Aktuell grønnstruktur som man ser for seg å benytte hvis det blir for lite uteoppholdsareal er tilgrensende hundremeterskog langs Kjennveien og Rådhusparken. Gul støysone kan ikke medregnes i MUA.

I illustrasjonene som følger planforslaget er barnehagebygget plassert mot Kjennveien, slik at det frigir mer plass mot sør og øst. På denne måten utnyttes de mest solrike delene av tomten

best, samtidig som uteoppholdsarealene skjermes fra trafikken i Kjennveien. Utearealene er også gitt god forbindelse med skogholtet i vest, og tilrettelegger for muligheten å skape et sammenhengende uteoppholdsareal rundt bebyggelsen som kobler seg på dette friområdet. Uteoppholdsarealet på barnehagetomten må gjerdes inn, men skogholtet er tenkt tilgjengeliggjort gjennom en port i gjerdet.

Den direkte tilgangen til friområdet i vest fra barnehagens uteareal er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Barnehagens lekearealer bør utformes slik at de er tilpasset de ulike avdelingene og barnas alder. Lekearealene skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse, læring og allsidig lek. Lekearealene foreslås organisert slik at de er sammenhengende rundt hele barnehagebygget, dermed vil det være mulig å etablere ulike stier og "runder" som gir varierte lekemuligheter for barna.

Den store furua og eiketreet som står innenfor planområdet i dag skal bevares forutsatt at de er friske. Disse vil være verdifulle tilskudd til lekearealet i sin naturlige form som grønne elementer som kan tilby skygge og ly, samt benyttes til lek og opplæring.

5.9 Trafikkforhold

Det er tre avkjørslers fra Kjennveien langs planområdet i dag, der kun én opprettholdes i planforslaget. Øvrige avkjørslers fjernes og etableres med standard kantstein vis (12 cm). Hensikten er å unngå at biler stopper i avkjørslene i forbindelse med henting og levering med bil i barnehagen. Det er viktig ikke å tilrettelegge for stopp mellom de to eksisterende kryssingspunktene over Kjennveien da dette kan skape uoversiktlige situasjoner og medføre økt konfliktnivå mellom biler og myke trafikanter. Skilting med «Stans forbudt» i Kjennveien kan videreføres for å redusere risikoen for parkering langs veien.

Den gjenværende avkjørselen vil kun være til HC-plassen. Gitt at den brukes i tråd med ønsket regulering så vil det være minimalt med biltrafikk i avkjørselen. Det er foreslått å etablere en lomme i Kjennveien for å tilrettelegge for varelevering til barnehagen, i tillegg vil denne lommen kunne brukes til korttidsparkering i tilknytning til barnehagen. Lommen er plassert vest for barnehagen grunnet de to eksisterende kryssingspunktene.

Det vises til vedlagt trafikkanalyse, utarbeidet av Norconsult.

5.10 Parkering

Kommuneplanens bestemmelser inneholder et maksimumskrav til bilparkering for barnehager (maks 0,7 per årsverk), men ikke et minimumskrav. I og rundt planområdet er det i dag opparbeidet parkeringsplasser som ansatte og brukere av den nye barnehagen vil kunne benytte i sambruk med eksisterende brukere.

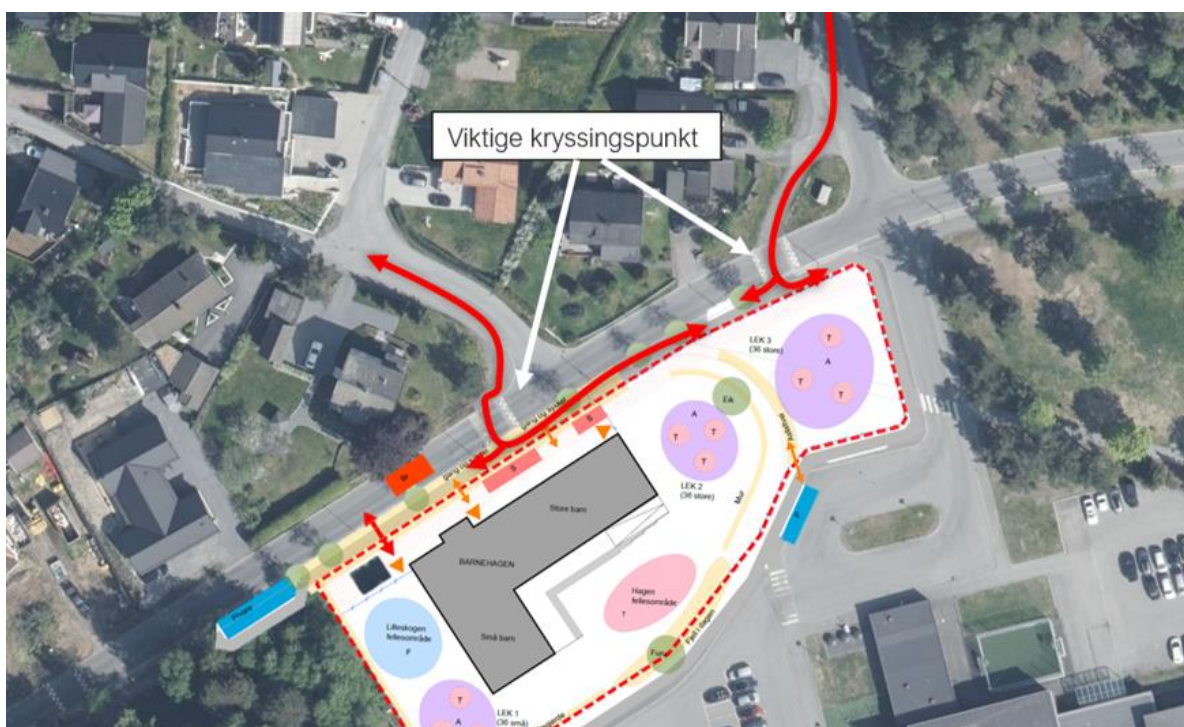
Det reguleres for etablering av én HC-parkingsplass med snuareal innenfor barnehageformålet (o_BH). Nøyaktig plassering vil avklares i forbindelse med rammesøknad, og er i illustrasjoner som følger planforslaget vist på nordsiden av barnehagebygget med direkte adkomst fra Kjennveien.

Planforslaget tilrettelegger for henting og levering utenom ordinær parkering, i tråd med kommuneplanens bestemmelser om krav til korttidsparkering tilknyttet barnehager. Plassering av korttidsplassene reguleres ikke i detalj, men det vises eksempelvis i illustrasjonene hvor det kan innpasses 8-10 slike plasser, hvorav inntil tre plasser er tenkt plassert i vareleveringslommen langs Kjennveien. Dimensjoner og sporing av illustrerte korttidsparkingsplasser er kvalitetssikret i planarbeidet. Det vil imidlertid være opp til kommunen og skilt-myndigheter å avklare endelig antall og plassering av disse parkingsplassene.

Det illustreres sykkelparkeringsplasser på nordvestsiden av bygget, mot Kjennveien, tilknyttet to separate adkomster for gang- og sykkel. Forslaget imøtekommer kommunens normkrav om 0,8 sykkelparkeringsplasser per årsverk (ved antall årsverk mellom 24 og 32). Sykkelparkeringen tilrettelegger for både vanlig sykkel og lastesykkel, iht. reguleringsbestemmelsene.

5.11 Gang- og sykkelveier/forbindelseslinjer

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Kjennveien videreføres i reguleringsplanen for barnehagen. Der det reguleres en ny vareleveringslomme vil gang- og sykkelveien få en utposning.



Figur 32 Viktige kryssingspunkt for skoleelever og andre myke trafikanter (ref. Trafikkanalysen, Norconsult)

Dagens fortau langs atkomstvei til parkeringsplass videreføres i reguleringsplanen. Dagens gangforbindelser som krysser fra skoleområdet over grøntareal og videre til Kjennveien, vil legges rundt nytt barnehageareal.



Figur 33 Fotografiet viser gangforbindelser som ligger over deler av framtidig barnehageareal. Disse vil legges om og rundt den nye barnehagen.

5.12 Tekniske planer

Plan for teknisk infrastruktur og VAOF-plan skal foreligge til rammesøknad og tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse. Renovasjonsløsning skal vises i utomhusplanen som følger rammesøknad.

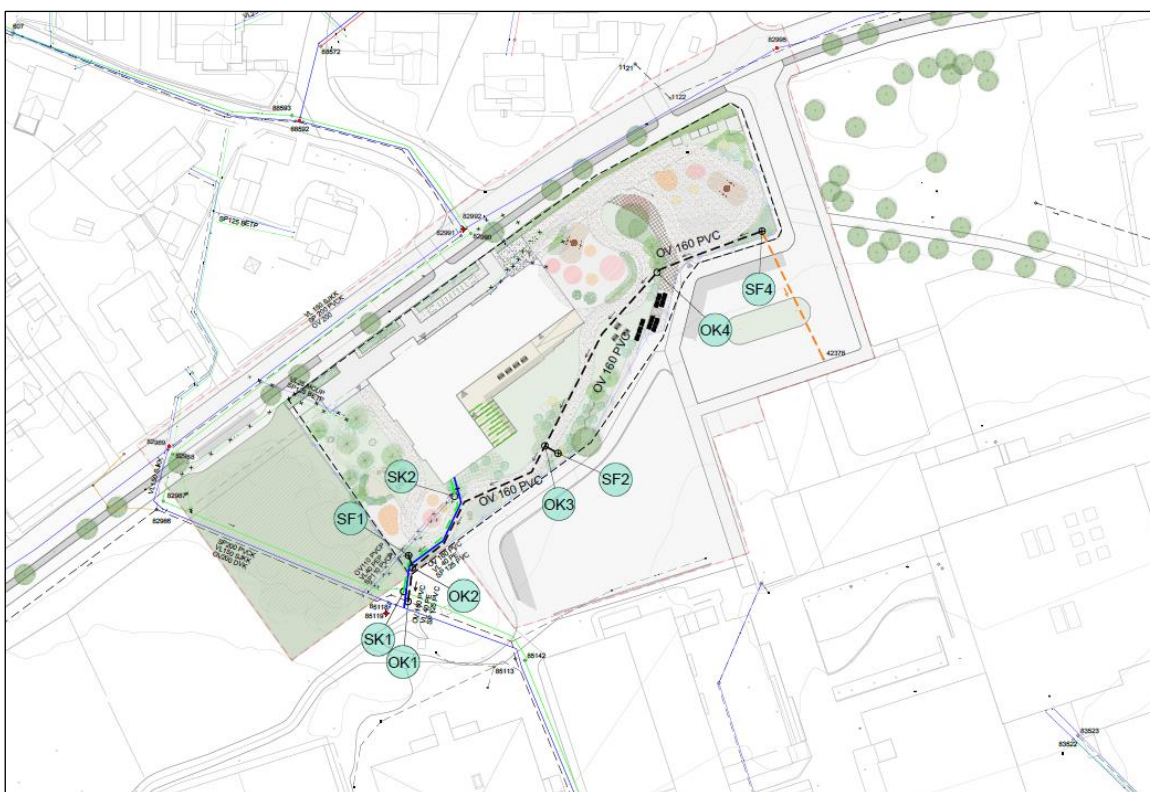
5.12.1 Overordnet vann- og avløpsplan, overvann og brannvann

Norconsult har utarbeidet en plan for vann, avløp, overvann og flom (VAOF-plan) som følger vedlagt planforslaget.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med kommunale ledninger. Stikkledninger fra tiltaksbygget tilknyttes eksisterende kommunale ledninger vest for tiltaksbygget. Det blir etablert to stk. nye kummer: en for spillvann og en for overvannsledning på eksisterende ledninger, mens stikkledningen for forbruksvann er tenkt tilknyttet eksisterende kommunale ledning.

Permeable flater og grøntstruktur som planen vil øke sjansen til å holde og forsinke overflatevann, og gi mulighet til at overvannet infiltreres sakte ned i grunnen. De øverste fyllingsmassene på de grønne flatene vil gi økt fordrøyningsmulighet uavhengig av underliggende masser. Dette vil også redusere faren for oversvømmelse nedstrøms.

Det ligger i dag to brannkummer i Kjennveien, og en brannhydrant sørvest for tiltaksbygget. Ved måling 50 meter avstand/radius fra eksisterende kum/hydrant ligger tiltaksbygget innenfor kravet. Plassering av nye kummer og tilgjengelighet til brannvesenet må vurderes i samarbeid med brannrådgiver i detaljeringsfasen. Modellering av eksisterende ledningsnett viser at ved uttak på 50 l/s er resttrykk som bekrefter at eksisterende ledningsnett i planområdet har nok kapasitet for brannvann.



Figur 34 VAO-kart over planområdet. Utarbeidet av Norconsult Norge AS.

5.12.2 Energiforsyning

De eksisterende boligene innenfor planområdet forsynes via elektriske anlegg som driftes og eies av Elvia AS. For etablering av barnehagen er det estimert et elektrisk effektbudsjett på $30\text{W/m}^2 \times 1400\text{m}^2 = 42\text{ kW} = 105\text{A}/230\text{V}$. Elektrisk effekt inkludert elektrisk oppvarming ved bortfall av fjernvarme $70\text{W/m}^2 \times 1400\text{m}^2 = 98\text{ kW} = 250\text{A}/230\text{V}$.

Kapasiteten i Kjennveien i dag er 230V, og det vurderes i denne fasen at kapasiteten er tilstrekkelig for etablering av en ny barnehage med tilkobling til energiforsyningen i Kjennveien.

Elvia må foreta en offisiell effektvurdering i området for å kunne avgjøre om det er behov for etablering av ny nettstasjon for å forsyne barnehagen. Eksisterende ledningsanlegg som går over planområdet skal vurderes lagt om innen igangsettingstillatelse gis.

5.12.3 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Ifølge kommuneplan skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget.

5.12.4 Renovasjon

Barnehagens renovasjon planlegges løst gjennom sambruk av eksisterende nedgravde avfallscontainere utenfor Kjenn skole, i felt o_RA. Renovasjonstjenestene i området leveres av Ragn Sells, og det er i samråd med dem vurdert at kapasiteten er tilstrekkelig for å kunne betjene både Kjenn skole og den nye barnehagen.

Det er sikret tilkomst for renovasjonskjøretøy fra Kjennveien. Både renovasjonskjøretøy og varelevering vil skje fra Kjennveien og på parkeringsarealet utenfor Kjenn skole.

5.12.5 Støy

Den nordvestlige delen av planområdet ligger langs Kjennveien og innenfor gul støysone som

følge av avstanden til veien. Det er ikke krav om å gjøre støyskjermende tiltak for bruk av tomt eller bygg, men gul støysone utendørs vil ikke kunne medregnes i MUA (ref. kap. 5.8). Det vil derfor gi et økt uteoppholdsareal dersom deler av lekeområdet langs kjørevei kan skjermes, og samtidig utnyttes/utformes på en kreativ måte. Det vises til illustrasjoner og fotomontasjer. Støyberegning viser minimale overskridelser på fasade mot vei, noe som ikke krever spesielle støyskjermingstiltak, men det anbefales at funksjoner i bygg som krever ro/stillesoner legges vendt bort fra støykilden.



Figur 35 Støyberegningsskart vist med støyskjerming langs Kjønnveien i nordre del. Plassering følger krav til siktlinjær i kryss. Kilde Norconsult

5.13 Landskap og vegetasjon

De to største trærne som står innenfor planområdet, ei eik og ei furu, er sikret bevart gjennom planbestemmelsene, og framgår i plankartet med symbol for «eksisterende tre som skal bevares». Trærne vil være fine tilskudd i barnehagens utearealer som naturlige elementer som tilbyr skygge og le. Videre er det en intensjon å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet i tillegg til eika og furua. Særlig gjelder dette hekkene som står langs Kjønnveien samt gatetrær i Kjønnveien, buskvegetasjon og små trær i området der det er fjell i dagen (i den eksisterende hagen ved Kjønnveien 124). Også buskvegetasjon/hekk langs topp støttemur og selve muren (i den eksisterende hagen ved Kjønnveien 122) er kvaliteter som bør tas med videre i planlegging av barnehagen. Det er også viktig å bevare områder med fjell i dagen eller fjellformasjoner som ev. avdekkes der disse kan innlemmes og tas i bruk som en del av utearealene til barnehagen.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Det vises til rekkefølgekrav i bestemmelsene, §§ 7.1 – 7.15.

Dokumentasjon og redegjørelser skal generelt framgå sammen med rammesøknad, som i denne plansaken blant annet omfatter:

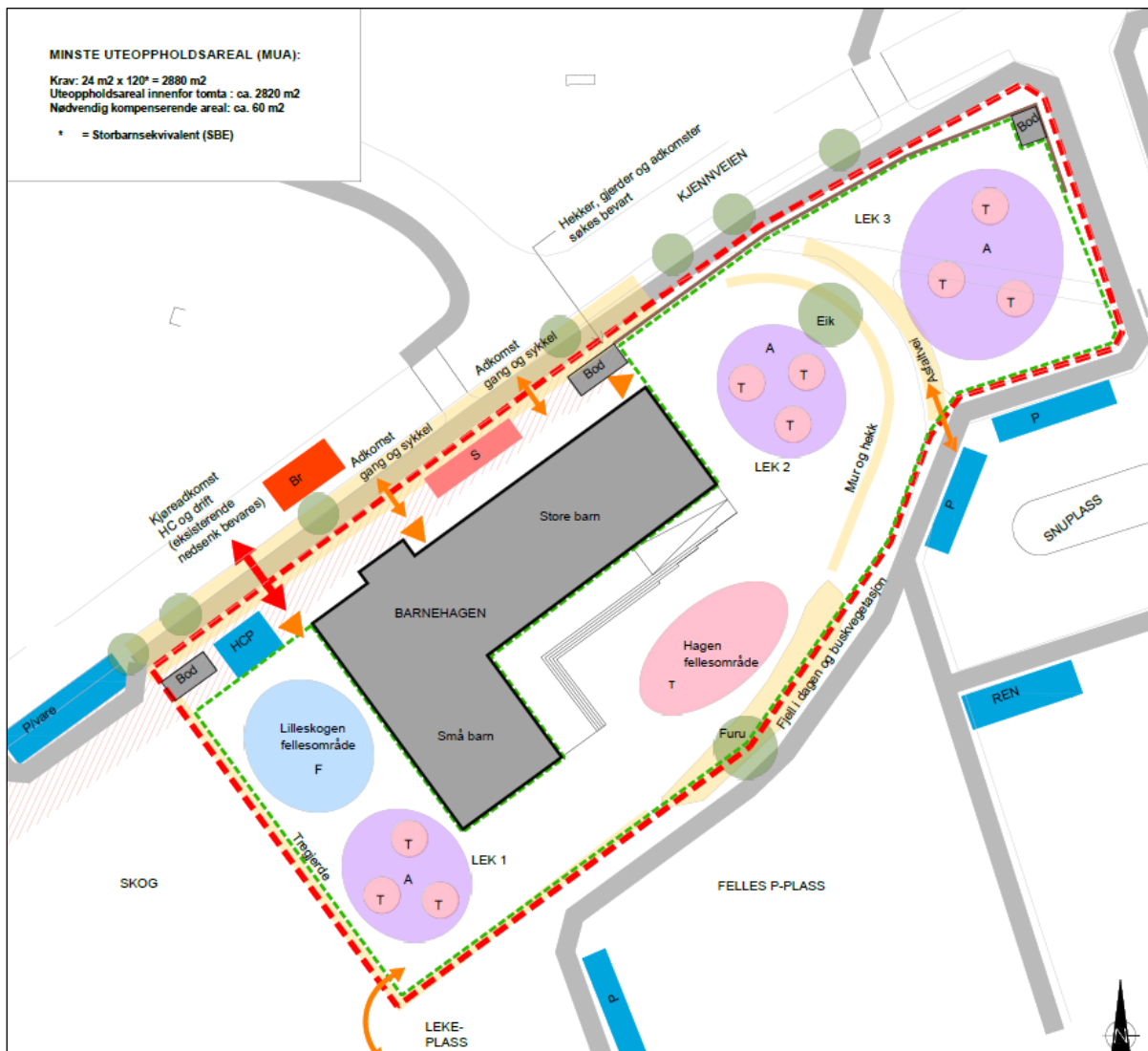
- Godkjent utomhusplan
- Kartlegging av fremmede arter
- Redegjørelse for estetiske løsninger

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til hvilke tiltak som skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, dette omfatter blant annet:

- Utomhusarealer

- Støyskjerming
- Tekniske tiltak (vei- og vann/avløp)
- Tilrettelegging for brannvesenet

6.2 Landskapsplan – konsept for logistikk og arealbruk



Figur 37 Landskapsplan som illustrerer forslag til konsept for logistikk og arealbruk.

Det planlegges innkjøring og adkomst fra Kjennveien på nordsiden av planområdet, og vil være felles med dagens innkjøring til Kjenn skole og parkeringsplass på sørøstsiden. Det foreslås én HC-kjøreadkomst direkte fra Kjennveien inn på barnehagetomta, plassert ved byggets hovedinngang. Denne vil også kunne benyttes av driftskjøretøy ved behov for vedlikehold eller annet. Videre foreslås to adkomster for gang- og sykkel direkte fra gang- og sykkelveien langs Kjennveien. Adkomstene som er vist i landskapsplanen viderefører dagens plassering av adkomster, men dette er ikke et krav i reguleringsplanen.

I tillegg til de tre adkomstene på nordsiden av bygget, foreslås det etablert ytterligere to gangadkomster i tomtens sørvestlige og sørøstlige hjørne. Disse gangadkomstene er tilknyttet parkeringsarealene på sørsiden av tomten for å effektivisere henting- og bringing for de som parkerer her, samt for å videreføre en trygg gangforbindelse mellom skoleområdet, øvrige funksjoner og den nye barnehagen. Adkomsten i sørøst ved den eksisterende snuplassen vil kunne få universell tilgjengelighet, mens adkomsten i sørvest ved eksisterende lekeplass vil bli en sekundær stiadkomst via skogen med en åpning/port i gjerdet.

I planarbeidet er det avdekket potensiale for bedre utnyttelse av parkeringsarealene sør for tomten og sambruk er vesentlig for at parkering i området skal fungere best mulig. Muligheten for etablering av korttidsparkeringsplasser er derfor skissert i landskapsplanen.

I konseptet er det vist en inndeling i lekeområder som bygger videre på kvaliteter som ligger i områdene og som kan være en mulighet for organisering av utelek i eksempelvis tre grupper. Lekeområdene er tenkt organisert med aktive og trygge soner, samt et eget større areal for fri lek nær eksisterende skog. Ved fellesområdet tett på barnehagen kan det også settes av areal for mer trygg lek.

Det vises til vedlagte soneplan som illustrerer en soneinndeling av barnehagens utearealer. Utearealene foreslås inndelt i ulike soner hvor det tilstrebes å skape en hensiktsmessig inndeling av utearealene med soner tilegnet lek og ulike aktiviteter, men også mulighet for ro, trygghetsfølelse og hvile. Det foreslås at det utarbeides en rundløype, en oppmerket asfaltert sykkelløype med sløyfer, som også gir tilkomst for drift året rundt. Denne rundløypen er også med på å binde de ulike sonene sammen.

6.3 Ombruk av eksisterende vegetasjon og kvaliteter

Dagens gateutforming og rabatter langs Kjennveien med trær, steindekke og nedsenk er verdifulle kvaliteter som foreslås bevart. Det foreslås ombruk i så stor grad som mulig av eksisterende gjerder og porter i tomtegrensen langs Kjennveien ved etablering av barnehagen. Hekker bør bevares i utstrakt grad.



Figur 38 Dagens gateutforming og rabatter langs Kjennveien med steindekke og trær er verdifulle elementer som foreslås bevart. Dagens nedsenk ved Kjennveien 130 opprettholdes for kjøreadkomst, mens øvrige nedsenker saneres ved å heve kantstein og med gatestein i rabatt slik rabattene ellers har.

Fjell i dagen innenfor planområdet kan utnyttas som en kvalitet til bruk i lek. Det samme gjelder den eksisterende treskjermen på sør og vestsiden av Kjennveien 128 og 130. Denne er solid og kan beholdes som inngjerding, i tillegg til at det kan etableres muligheter for lek og klatring på innsiden av skjermen. Det foreslås også å lage en åpning i treskjermen for adkomst fra parkeringen sør for planområdet.

Muren som avgrenser Kjennveien 122 mot parkeringsplassen foreslås bevart og utnyttet i barnehagens utearealer. Nivåforskjellen kan benyttes til lek, som for eksempel til klatring, aking, oppføring av sklier eller terrassert dyrking. Den asfalterte gangveien på nedsiden av muren kan vurderes beholdt som en intern forbindelse innenfor planområdet.



Figur 40 Inspirasjonsbilder som viser mulig aktivisering av eksisterende treskjerm innenfor planområdet. Bilder hentet fra landskapsvedlegget.



Figur 39 Inspirasjonsbilder som viser mulig innpassing av eksisterende mur i barnehagens utearealer. Bildene er hentet fra landskapsheftet.



Figur 41 Eksisterende mur langs den østlige tomtgrensen til Kjennveien 122.

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 Konsekvenser ift. overordnede planer og mål

I kommuneplanen er barnehageområdet avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, punkt 18.1, som innebærer at arealer avsatt til bolig også kan omfatte andre formål, blant annet barnehager.

Bestemmelser for parkering er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, som kun stiller maksimumskrav til antall parkeringsplasser og slår fast at det må legges til rette for henting/bringning.

Planforslaget er i tråd med Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, revisjon 2021.

7.2 Bolig

De fire eksisterende eneboligene som i dag står oppført innenfor planområdet må rives som følge av planforslaget, og reguleres revet. Alle boligtomtene eies av Lørenskog kommune og boligene er kommunale utleieboliger. Det vurderes at den nye barnehagen imøtekommer et større behov for kommunen enn utleieboligene, de neste årene. Det tilrettelegges ikke for oppføring av nye boliger innenfor planområdet.

7.3 Sosial infrastruktur

I nærheten av planområdet ligger Kjenn ungdomsskole, Kjenn folkebad, Solheim barneskole, Mailand videregående skole, en tennishall og idrettshall. Rådhuset ligger i nærheten. Planforslaget imøtekommer kommunens behov for økt barnehagedekning som følge av økt befolkning i kommunen.

7.4 Universell tilgjengelighet

Utearealene utformes i henhold til TEK17 med krav om universell utforming. Planforslaget vil sørge for en bedre tilgjengelighet innenfor planområdet enn for dagens bebyggelse og imøtekomme krav og lovverk for tilgjengelighet.

7.5 Trafikk og parkering

Det vises til vedlagte trafikkanalyse for nærmere beskrivelser av trafikale konsekvenser av planforslaget. Gitt en ÅDT i Kjennveien i dag på 1 100 så er estimert fremtidig ÅDT 1 300. Reell økning kan være noe lavere da det er begrenset med parkeringskapasitet og planforslaget kan medføre at reisende til nærliggende virksomheter som i dag benytter bil må i stedet gå, sykle eller reise kollektivt.

Barnehager har typisk tydelige toppler i biltrafikken i forbindelse med henting og levering på morgen og ettermiddag. Det er derfor sett på forventet makstimetraffikk. Alle vil ikke komme samtidig, og biltrafikken forventes å fordele seg i tidsrommene mellom 07.30 og 09.00, og mellom 15.00 og 17.00. Undersøkelser av henting og levering i barnehager viser at rundt 70 % leveres/hentes i løpet av makstimen på morgen og ettermiddag (ref. trafikkanalyse s. 19). Trafikkberegninger viser at det kan bli rundt 60 biler i største time for henting og levering i barnehagen, gitt dagens reisevaner. Det må forventes økt belastning på eksisterende veier og plasser i tidsrommene med henting og levering til skole og barnehage.

Planforslaget vil ha en mindre negativ konsekvens på forholdene for gående og syklende i Kjennveien. Planforslaget vil gi en økning i biltrafikken, og gående og syklende vil merke økt trafikkbelastning i tidsrommene ved levering og henting i barnehagen. Konsekvensene med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående forventes likevel å være minimale da

det er tilrettelagte krysningspunkter og gang- og sykkelanlegg med god standard som separerer myke trafikanter fra biltrafikken.

I dag er det gang- og sykkelveier over østsiden av tomta som brukes av de fleste gående og syklende til/fra Kjennveien og områdene nord for planområdet. Planforslaget fjerner denne diagonale forbindelsen over østre del og myke trafikanter får derfor en liten omvei da de må via avkjørselen og snuplassen. Det er fortau langs adkomsten og det er derfor ikke behov for tiltak, men en konsekvens kan være at noen velger å krysse utenfor krysningspunktet fra Kjennveien. Da det er usikkert om det faktisk vil være tilfelle så foreslås det ingen avbøtende tiltak, men det anbefales at kommunen følger med på situasjonen.

Planforslaget innebærer etablering av ca. 100 – 120 nye barnehageplasser og 28-32 nye arbeidsplasser, som vil gi noe mer trafikk i Kjennveien, spesielt i morgen- og ettermiddagsrushet. Det vil også medføre et økt behov for parkering og korttidsparkering for levering og henting til barnehagen.

Parkeringskapasiteten i området er begrenset og det er ikke areal for nye parkeringsplasser i planområdet. Sambruk av eksisterende parkeringsplasser i området vil innebære en reduksjon i parkeringstilgangen for eksisterende brukere. Det vil søkes å optimalisere parkeringskapasiteten på eksisterende arealer for å utnytte arealene best mulig og oppnå flest mulig plasser. Korttidsplasser for henting og levering vil bli prioritert.

Det er i dag skiltet «parkering forbudt» på snumrådet og inne på parkeringen mellom ny barnehage og SFO/Kjennbadet, med unntak av på merkede plasser. Det er ikke skiltet «all stans forbudt» og randsonene til snuplass og parkeringsplass benyttes til på- og avstigning i dag. Kommunen bør vurdere om enkelte av disse skal skiltes spesielt for barnehagen og for SFO i aktuelle tidsrom for levering og henting.

Ved ivaretagelse av dagens tilrettelegging for gående og syklende, samt etablering av flere sykkelparkeringsplasser for vanlig sykkel og lastesykkel ved barnehagen, tilrettelegges det for at trafikkøkningen av kjøretøy reduseres i forhold til hva utvidelsen av barnehagen tilsier. Det vises til vedlagt trafikkanalyse, utarbeidet av Norconsult.

Det er nødvendig å se på parkeringssituasjonen i Kjennområdet helhetlig og ikke bare innenfor planområdet. Lørenskog kommune planlegger å igangsette et arbeid som ser på parkeringen i hele denne delen av Kjennområdet, og det er derfor ikke gjort noen nærmere vurderinger av parkering her.

7.6 Friluftsliv

Ingen friluftslivsinteresser vil konkret berøres av planforslaget. Friområdet som delvis inngår i den vestre delen av planområdet vil bevares slik det er i dag, og fortsette å være tilgjengelig for allmennheten utenfor skolens og barnehagens åpningstider. Dagens gang- og sykkelveiforbindelse som leder ned til Rådhusparken vil i all hovedsak beholdes slik den er i dag.

7.7 Kulturminner

Ingen bevaringsverdige kulturminner eller kulturmiljøer vil berøres av planforslaget, jf. kap. 3.6. Kjennveien 130, et bolighus oppført i 1928, har vært gjenstand for vurdering om bevaring. Huset er ikke et registrert kulturminne, og er ikke nevnt i kommunens kulturminneplan. Vurderingen konkluderte med at det ikke er økonomisk forsvarlig å utbedre boligen til dagens standard og at den ikke er egnet til bruk for barnehageformål.

7.8 Sol/skygge

Det er gjennomført solstudier som viser sol- og skyggediagram for aktuelle tidspunkter ved høysommer, 1. mai og vår/høstjevndøgn kl. 9, 12, 15 og 18. Det nye barnehagebygget vil ikke medføre ulemper i form av skyggelegging på tiliggende eiendommer.

7.9 Støy og luftkvalitet

Planområdet er noe utsatt for støy fra trafikk i Kjennveien, slik støyberegningene av dagens situasjon viser. Det er vurdert at det ikke er behov for støyreducerende tiltak som følge av etableringen av barnehagen, men det er samtidig vist at ved å støyskjermte utearealer langs Kjennveien vil man kunne få større arealer under gul støysone, 55 dB. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for støy på tilstøtende områder.

Luftkvaliteten i området er god og vil ikke reduseres ved gjennomføring av planforslaget.

7.10 Forurensning og grunnforhold

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet, og grunnforholdene er sjekket ut. Planforslaget vil ikke påvirke nærområdet når det gjelder forurensning eller grunnforhold.

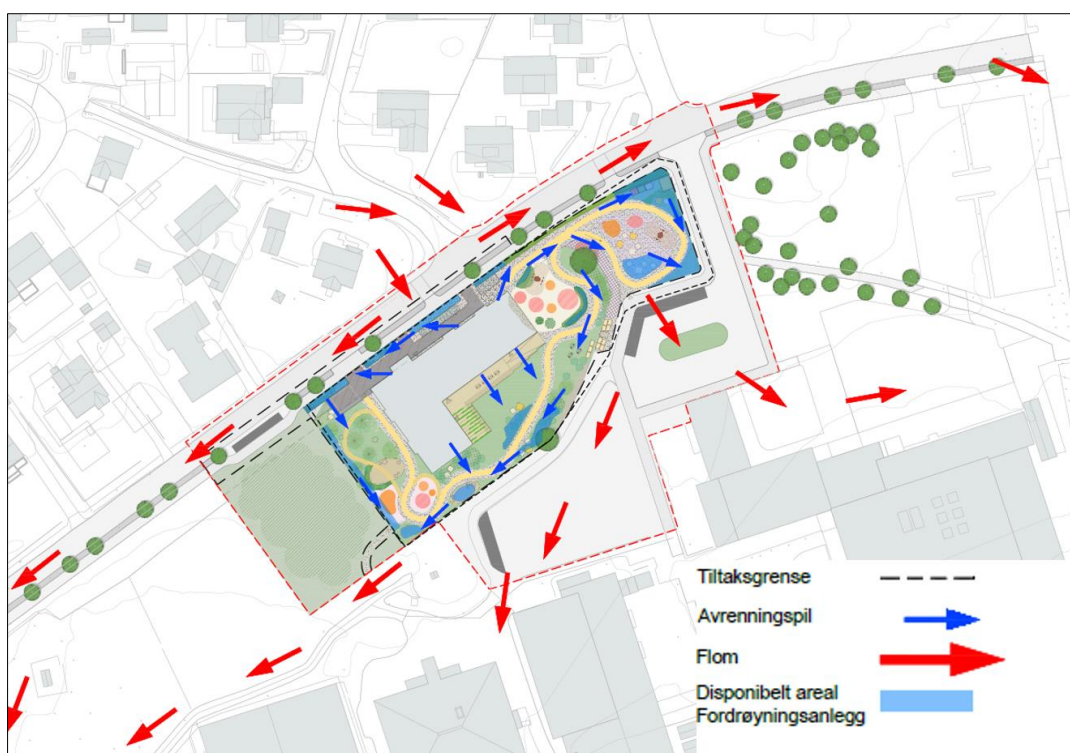
7.11 Teknisk infrastruktur

Tiltaket kommer ikke i konflikt med kommunale ledninger. Stikkledninger fra tiltaksbygget tilknyttes eksisterende kommunale ledninger vest for tiltaksbygget. Det blir etablert 2 stk. nye kummer: en for spillvann og en overvannsledninger på eksisterende ledninger, mens stikkledningen for forbruksvann er tenkt tilknyttet eksisterende kommunale ledning.

7.12 Overvann

Overvann fra planområde på egen eiendom håndteres ved fordrøyning. Overvannet (trinn 2) blir fordrøyet i et åpent fordrøyningsanlegg, og kontrollert mengde overvann ledes til nærliggende eksisterende overvannsledning. Overvannsmengden som slippes ut til kommunalt overvannsnett, avtales og godkjennes av VA-ansvarlig hos Lørenskog kommune.

Det er ingen flomvei som krysser over eiendommen, tiltaksområdet er dermed ikke direkte utsatt for flom. Ved ekstreme nedbør (trinn 3) vil overvann fra planområdet fordele seg ut fra tiltaksområdet til alle kanter. Etablering av oversvømmelsesarealer innenfor tomten kan bidra til å redusere avrenning ut av planområdet, og dermed redusere faren for oversvømmelser nedstrøms mot Kjenn ungdomsskole og Kjenn folkebad. Planområdet har stort areal med potensial for etablering av regnbed og nedsenkede områder. Med optimal planlegging av fordrøynings- og oversvømmelsesarealer kan det tilrettelegges for fordrøyningsarealer som håndterer større gjentakintervall opp mot ca. 50-års regn.



Figur 42 Oversiktsplan for avrenning flom i planlagt situasjon (Norconsult)

7.13 Konsekvenser for landskap og vegetasjon

Barnehagen skal tilpasses terrenget innenfor planområdet, og eksisterende vegetasjon på tomten søkes bevart under byggingen. De to største trærne innenfor planområdet, ei furu og ei eik, foreslås bevart gjennom planforslaget. Det er foretatt vurderinger av naturmangfold etter Naturmangfoldloven, og vurdert at planforslaget ikke vil berøre spesielle naturverdier.

7.14 Brannkonsept

Brannoppstilling er avklart med driftsavdeling i kommunen, og det tillates oppstilling av brannbil i Kjennveien.

7.15 Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny barnehage med potensiell plass til mellom 100 og 120 barn. Denne etableringen er viktig for å imøtekomme nødvendig barnehagedekning i kommunen. |

Tilrettelegging for en ny og moderne barnehage, som ligger sentralt plassert i et populært boligområde, anses som positivt for barn og unges interesser. Planforslaget vil skape en god situasjon for barn og unge, både for brukere av barnehagen, elever ved skolene i området og barn som bor i nabolaget. Det vil opparbeides lekearealer av god kvalitet som vil være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, som vil utgjøre et positivt tilskudd i nabolaget. Barnehagens tilgang til friområdet i vest, som skal beholdes slik det er i dag, samt nærheten til Rådhusparken er også verdifulle utearealer for barnehagen.

Barnehagen vil ha god tilgang på friluft-, leke- og rekreasjonsområder også utenfor selve barnehagen.

Gjennom å tilrettelegge for etablering av en ny barnehage i tilknytning til eksisterende skoler og barnehage på Kjenn, tilrettelegger man for at flere barn i kommunen kan få barnehageplass i et område hvor de har muligheten til å fortsette skolegangen helt ut videregående innenfor samme område. Dette bidrar til å skape et sosialt bærekraftig miljø for barna som får mulighet

til å kjenne på tilhørighet, trygget og bygge seg varige relasjoner i et og samme miljø gjennom barnehage- og skolegangen. Det tilrettelegger også for muligheten for at flere søsken kan gå på barnehage og skole innenfor samme område, som vil gjøre hverdagslogistikken enklere for mange familier og innebærer en trygghet for barna i hverdagen.

7.16 Konsekvenser i anleggsperioden

Det ikke lagt en plan for gjennomføring av anleggsfasen på dette stadiet i prosessen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av de trafikale konsekvensene i denne fasen. I planlegging av faseplaner så vil det være viktig å ha fokus på ivaretagelse av skoleveier med hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Det anbefales at anleggsadkomst er via Kjennveien for å unngå anleggstrafikk tett på skolen og konflikt med gangkryssingene. Anleggstrafikk bør forsøkes unngås i periodene det er mest trafikk knyttet til levering og henting av barn til skolen.

De omkringliggende offentlige virksomhetene må skjermes fra både støv og støy, i tillegg til at sikkerhet for annen trafikk, gående og syklende må sikres.

Parkeringsmulighetene i området vil kunne påvirkes en begrenset periode som følge av anleggsarbeidet. Midlertidig skilting vil være viktig i anleggsperioden.

Forurensning og utslipp fra maskiner fra anleggsarbeidet må sikres. Berørte naboer og omkringliggende virksomheter vil holdes orientert under anleggsperioden.

Tilgrensende friområde/skogholt skal ikke berøres av anleggsvirksomhet.

7.17 Risiko og sårbarhet

I risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget er det identifisert uønskede hendelser. Det er redegjort for identifiserte uønskede hendelsene i planforslaget på følgende måte:

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerende tiltak
Ustabil grunn (områdestabilitet)	Det er vurdert at tomta ikke ligger innenfor løsne- eller utløpsområder for områdeskred [9]. Lokal stabilitet forutsettes ivaretatt gjennom detaljprosjektering.
Ekstremnedbør/ overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og redegjørelse og tiltak knyttet til overvannshåndtering og flomveier gitt i VAO-plan som skal utarbeides i forbindelse med planforslaget.
Skogbrann	Det må etableres et vegetasjonsfritt område inn mot bygninger. Det må også sikres god brannberedskap i tørre perioder, i forbindelse med anleggsarbeidet.
Radon	Det forutsettes at planlagt bygg etableres iht. kravene til sikkerhet mot radon i TEK17. Det forutsettes at radonkartlegging gjennomføres iht. anbefalinger fra DSA.
Elektromagnetiske felt	Evt. ny nettstasjon må plasseres, og høyspent ledningsanlegg over tomten legges om eller flyttes, slik at elektromagnetisk feil ikke overstiger 0,4 µT.
VA-anlegg/-ledningsnett	Nye VA-anlegg skal tilpasses aktuelle tiltak. Eksisterende VA-ledninger innenfor planområdet må hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.
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. Det ligger brannhydrant og brannkummer innenfor 50 meter radius, antatt med god kapasitet for slokkevann. Dette må følges opp gjennom videre detaljprosjektering. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må også ivaretas for

	eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden. Det forutsettes også at Nedre Romerike brann- og redningsvesens veiledning legges til grunn ved videre prosjektering [7]
Trafikkforhold	Trafikksikkerhetstiltak som er anbefalt gjennom trafikkanalysen [11] forutsettes gjennomført for å ivareta trafikksikkerheten i området.
Sårbare bygg	I planlegging av faseplaner for anleggsfasen så vil det være viktig å ha fokus på ivaretagelse av skoleveier med hensyn til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Det anbefales at anleggsadkomst er via Kjennveien for å unngå anleggstrafikk tett på skolen og konflikt med gangkryssingene. Anleggstrafikk bør forsøkes unngås i periodene det er mest trafikk knyttet til levering og henting av barn til skolen. Det skal også gjennomføres SHA-vurderinger for denne fasen, iht. krav i byggherreforskriften. Disse vurderingene skal også omfatte tredjeperson og myke trafikanter.

7.18 Eierforhold

Gjennomføring av planen forutsetter ikke erverv av grunn eller rettigheter. Hele planområdet besittes av Lørenskog kommune.

I dag består planområdet av flere eiendommer. I forbindelse med gjennomføring av planforslaget planlegges det sammenslåing av eiendommene og etablering av nye eiendomsgrenser.

7.19 Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av planen følger kommunens budsjetterte planer.

7.20 Juridiske konsekvenser

Planvedtak gir iht. loven rettigheter til å etablere en offentlig barnehage innenfor planens avgrensning, og plikter til å gjennomføre prosjektet med de krav og betingelser som reguleringsplanen legger til grunn.

7.21 Utbyggingsavtale

Det er ikke ansett nødvendig med forhandlinger om utbyggingsavtale.

7.22 Framdrift

Lørenskog kommune har mål om ferdigstilling av barnehagen til høsten 2025.

8 Bemerkninger

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10.01.2024 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 12 merknader.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, og veileder til utforming av barnehagens utearealer, og at planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Det vises videre til nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, og at det er viktig at støyforholdene avklares tidlig i planleggingen. Statsforvalteren viser også til rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og ber om at det planlegges for at flest mulig kan benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra området. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet, og restriktiv parkeringsdekning.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at merknadene anses å være ivaretatt i planforslaget. Planforslaget sikrer gode leke- og uteoppholdsarealer, trygge ferdselsårer, støyutredning er utført, og parkering er sterkt begrenset.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen oppfordrer til å sikre god medvirkning, særlig for grupper som ofte faller utenfor planprosessene, som barn og unge. Det vises videre til veilederen for utforming av barnehagens utearealer, og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Det anbefales at området utvikles slik at det blir en attraktiv sosial møteplass for nærområdet utenom skolenes og barnehagenes åpningstid. Når det gjelder friområdet i vest anbefales det at bevaringsverdige naturkvaliteter sikres tidlig i planfasen, og at det stilles krav om sikringstiltak i bestemmelsene.

Fylkeskommunen viser videre til at flom og skredfare må undersøkes, og at risiko- og sårbarhetsanalyse også må kartlegge og vurdere andre eventuelle farer. Det vises også til krav i vannforskriften og regional plan for vannforvaltning, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og at tilgjengelighet for alle (universell utforming) må sikres.

Fylkeskommunen viser til at planarbeidet er forenlig med føringene i regional plan for areal og transport. Det bes om at tilgjengelighet for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen, at det legges opp til begrenset parkeringsdekning, og gode sykkelparkeringsløsninger. Fylkeskommunen støtter felles parkeringsløsninger i området.

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner, eller nyere tids kulturminner av regional eller nasjonal verdi i planområdet. Kjennveien 130 kan ha lokal verdi som kulturminne og det er positivt at det skal gjennomføres en vurdering av dette. Fylkeskommunen motsetter seg ikke tiltaket og overlater videre vurdering til kommunen.

Forslagsstillers kommentar

Det vises til at det er dialog med barnehage- og skolekontoret gjennom planarbeidet, og at programmering av barnehagen vil skje i samarbeid med brukergruppen. Naboer og interessenter vil informeres i pågående planprosess. Barn og unges behov, og Det ligger til rette for økt bruk av kollektiv, sykkel og gange, og legges opp til sambruk av parkering med eksisterende virksomheter. Ny parkering er begrenset til 1 HC-plass og korttidsplasser for henting og levering. Farer og risiko er utredet gjennom ROS-analyse. Tiltaket vil ikke påvirke miljømålene i regional plan for vannforvaltning, støy er utredet, og universell

utforming ivaretas i den grad det er mulig i utforming av barnehagen, utearealer og adkomst med parkering.

Når det gjelder Kjennveien 130 vises det til at boligen er i svært dårlig forfatning og krever totalrehabilitering. Den vurderes ikke egnet til barnehagedrift uten omfattende endringer. Totalrehabilitering av eksisterende bygningsmasse vil ikke gi god arealutnyttelse, gode arbeidsvilkår eller tilføre annen pedagogisk kvalitet til formålet.

Kommunedirektørens kommentar:

Angående Kjennveien 130 vises det til kommunedirektørens vurdering i saksfremlegget. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE minner om at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, og at det må gå tydelig fram av plandokumentene hvordan ulike interesser er vurdert og innarbeidet i planen dersom NVEs saksområder er berørt.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

DSB har sendt automatisk tilbakemelding grunnet manglende kapasitet til å gå inn i alle plansaker. DSB informerer om hvilke områder de har innsigelseskompetanse på etter plan- og bygningsloven, og at det er statsforvalteren som har overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. DSB samarbeider med statsforvalteren og gir innspill til statsforvalteren om nødvendig. Dersom planarbeidet gjelder anlegg som omfattes eller kan omfattes av storulykkeforskriften bes det om at saken sendes DSB på nytt.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Planforslaget omfattes ikke av storulykkeforskriften.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

5. Akershus Energi AS

Informerer om at tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Barnehagen planlegges å tilknyttes fjernvarme.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)

NRBR har sendt et generelt innspill. Det vises til viktigheten av at krav i teknisk forskrift om at tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt, ikke minst behov for vannforsyning utendørs. Dette gjelder også i anleggsperioden. Det bes om at det stilles krav om at det som hovedregel skal være brannhydranter i stedet for brannkummer ved nye brannvannsuttak, og at det må redegjøres for hvordan brannvannsdekning er tenkt løst. Det vises videre til at utomhusplan må vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet, og at tilrettelegging for brannvesenet må være ivaretatt før brukstillatelse kan gis. Det foreslås konkrete rekkefølgekrav for å ivareta dette. Det vises også til hensyn som viktig å ivareta i byggesaken.

Forslagsstillers kommentar:

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, samt tilgjengelighet til bygning og vannforsyning er sikret gjennom planarbeidet. Utomhusplan vil vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet. Dette er sikret gjennom planens rekkefølgebestemmelser. De opplistede hensynene vil ivaretas i byggesaken. Brannvesenet vil holdes orientert i det videre planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

7. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF)

ROAF viser til at det ikke er krav om kommunal renovasjon for næringsvirksomhet og at eier/bruker står fritt til å velge leverandør av renovasjonstjenester. Det anbefales at det settes av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og manøvrering for renovasjonsbil på tidlig tidspunkt i prosessen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er sikret tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og manøvrering av renovasjonsbil i tilknytning til barnehagen og omkringliggende institusjoner. Barnehagen vil benytte seg av eksisterende nedgravd renovasjonsløsning ved Kjenn skole.

Kommunedirektørens kommentar

Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Elvia AS

Elvia har elektriske anlegg i området. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det forutsettes at det tas kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og avklare om det er behov for en ny nettstasjon. Det foreslås også en konkret bestemmelse for å tillate nettstasjoner utenfor byggegrense og at det ikke skal regnes med i utnyttelsesgraden.

Forslagsstillers kommentar:

Forslaget til bestemmelse tas til følge. Uttalelsen tas for øvrig til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

9. Bridget Rønning

Rønning informerer om at hun bor i Kjennveien og har barn som går i Kjenn barnehage og på Solheim skole. Hun påpeker hvilke tre hovedområder som bekymrer familien ifm. etablering av barnehage i Kjennveien:

1) Det må legges til rette for trygge muligheter for henting og levering ved både den nye barnehagen og Solheim skole sitt paviljongbygg som rommer 1. og 2.klassinger. Det er per i dag allerede en utfordrende situasjon med henting og levering av de to første trinnene ved skolen, dette skjer i området markert på vedlagt kart. Det er ikke mulig å hente barn i 1. og 2. klasse uten å gå fysisk inn til SFO og hente ut. Dette krever at man må parkere i 5-10 minutter. Det er også veldig begrenset med sykkelparkeringsmuligheter for både barna og de som kommer med lastesykkel, dette finnes kun utenfor skolens tomt uten oppsyn. På vinterstid er det krevende ift. lagringsplass for snø og det bes om at det tas særlig hensyn til praktiske løsninger året rundt. Tidligere var det en stor grustomt på sørsiden av "grønn campus", som kunne benyttes av ansatte ved kommunale bygg i området. Det er nå svært begrenset antall plasser nedtanke på antall virksomheter som holder til i området, i tillegg til idrettslag og rekreasjonsmuligheter i parken.

2) Trafikksikkerhet og tilkomst langs Kjennveien i rushtid, særlig ved krysset med Skårerveien/Mailandveien og ved krysset hvor Kjennveien svinger nordover/Hasselveien, er høyt belastet og trangt. Om vinteren er det ofte uoversiktlig pga. store snøhauger. Dette prosjektet gir en god anledning for å bedre situasjonen ved Hasselveien, potensielt med å ha separert innkjørsel og utkjørsel.

3) Hun reagerer på at kommunen selv søker dispensasjon ifra regelverket for tilkobling av fjernvarmenett. Dette bygg er av permanent art og bør kobles på, samfunnet må bli villig å investere i CO2 besparende løsninger, et 10 års perspektiv er lenge og sannsynligvis vil bygget stå lengre enn det. Kommunen bør stå frem som et positivt eksempel på denne fronten.

Videre påpeker Rønning at skogholtet/100-metersskogen vest for tiltenkt område er særlig viktig for alle barnehage og skolebarn i området og må bevares. Det bør tas i betraktning hvor mange barn som skal benytte seg av dette og hvilke skader dette kan ha på skogen.

Hun påpeker avslutningsvis at en konstruktiv dialog med alle skoler, barnehage, FAU og idrettslag som benytter området vil bli avgjørende for et godt gjennomført prosjekt. Hun legger til at hun synes at listen over interessenter virker kort.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Forslagsstiller vil tilrettelegge for trygge muligheter for henting og levering for brukere av barnehagen og skolen. Det vises for øvrig til trafikkanalysen.

Avkjørselssanering fra Kjennveien er et bidrag til trafikksikkerhet sammenlignet med dagens situasjon. Barnehagen planlegges tilknyttet fjernvarme. Friområdet vil hensyntas. Bruken som friområde og uteområde for skolen vil videreføres.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er kjent med de trafikale utfordringene i Kjennveien, og dette har vært en sentral del av vurderingsgrunnlaget i arbeidet med planforslaget. Kommunedirektøren bemerker at den nye barnehagen kan bidra til en mer oversiktlig situasjon for henting og levering ved at soner for dette blir oppmerket og skiltet riktig. Videre vil muligheten til å bruke ny vareleveringslomme til korttidsparkering gi økt kapasitet til slike plasser i området, men samtidig vil antall brukere av plassene øke. Det er ikke foreslått etablert nye sykkelparkeringsplasser for eksisterende virksomheter i området eller gjort endringer i kjøremønster/skilting i Kjennveien da dette er forhold som ikke kan løses i denne reguleringsplanen. Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurdering av trafikk i saksframlegget og forslagsstillers kommentar.

10. Anders Hauger

Hauger viser til informasjon om at barnehagen skal bestå av 4 – 6 avdelinger, og uttrykker bekymring for hvordan tiltaket vil påvirke den allerede overbelastede og problematiske trafikale situasjonen i området. Han påpeker at det er en kaotisk situasjon i Kjennveien til tider, og at det kan være kø helt ned til Solheim skole, og noen ganger helt til rundkjøringen i Solheimveien.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Det vises til trafikkanalyse som følger planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens kommentar til Bridget Rønnings merknad over og kommunedirektørens vurdering av trafikk i saksframlegget.

11. Nikola Loric

Lovic påpeker at en barnehage med opptil 6 avdelinger består av et betydelig antall barn, som vil bidra til vesentlig økning av trafikken i den allerede høytrafikkerte delen av

Kjennveien. Det påpekes at det i dagens situasjon er kaos i morgen- og ettermiddagstrafikken, med køer som strekker seg fra rådhuset til Solheimveien. Dette fører til mange farlige situasjoner og nestenulykker som forsterker seg i vintermånedene med mye snø og høye brøytekanter. Denne økte risikoen samt den ekstra belastningen dette utgjør for boligområdet kan unngås ved at adkomsten etableres via Mailandveien/mellom tennisbanen og Kjennhallen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Forslaget om å etablere adkomsten via Mailandveien tas ikke til følge. Det vises til trafikkanalyse som følger planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Adkomst mellom tennisbanen og Kjennhallen er ikke mulig pga. paviljongen til Solheim skole. Det er heller ikke ønskelig å legge en adkomstvei over det relativt nylig opparbeidede parkanlegget der, eller å trekke trafikken over gangveien mellom Mailand videregående og Solheim skole. Økt trafikk i Mailandveien vil for øvrig også belaste krysset Mailandveien/Kjennveien/Skåerveien, som bidrar til trafikkutfordringene i Kjennveien. Det vises for øvrig til kommunedirektørens kommentar til Bridget Rønnings merknad over, og kommunedirektørens vurdering av trafikk i saksframlegget.

12. Isabella Sandra Gulbrandsen

Gulbrandsen bor på Kjenn og mener at et viktig moment i planarbeidet er vurderingen av om Kjennveien 130 skal bevares. Hun savner mer klassisk og tidløs arkitektur i Lørenskog fremfor moderne fasader med mørke farger og skarpe kanter. Hun viser til miljøpsykologien, hvor det slås fast at farger og utforming påvirker vår trivsel. Hun ønsker ikke harde og kalde fasader, som kan skape uhyggelige miljøer, og håper at man vil velge "myke" og innbydende farger.

Hun påpeker videre at barnehagen etableres i et sentralt område med turmuligheter, og ønsker derfor at barnehagen skal oppleves som et interessant blikkefang for turgåere som passerer barnehagen. Hun foreslår at det kan tilrettelegges for informasjonspunkt med historiske opplysninger i området. Hun tenker her på skogen/friområdet, da hun antar at barnehagens område vil være stengt etter åpningstid.

Gulbrandsen uttaler videre at hun er opptatt at både barna vil trives i barnehagen, og at andre besøkende også vil kunne ha glede av etableringen i form av et flott nytt bygg i Lørenskog.

Hun viser til et godt eksempel, som hun håper kan være til inspirasjon – spesielt med tanke på bevaring av Kjennveien 130, og integrering av dette bygget i ny barnehagebebyggelse; Blokkajordet barnehage i Oslo.

Gulbrandsen påpeker videre at hensynet til naturmangfold er viktig, og at all natur bidrar til en helhet i området. Dette er viktig til tross for at det ikke er noen spesielt verneverdig natur i området. Det er viktig med grønne lunger, og hun synes det er flott at hundremeterskogen er bevares. Skogen er viktig som en del av utearealet til skolebarna og bidrar til å skape en unik skolegård. Hun legger til at dette passer godt med profilen til Lørenskog som er en kommune med mye skog, og historie med tømmerarbeid. Hun påpeker videre at hun opplever at det er et nokså rikt fugleliv i hundremeterskogen. Hver vår er det mye fuglesang å høre, og året rundt søker større flokker med kråker ly for natten i de høye trærne. Hun har lagt ved et bilde som viser hvordan kråkene samler seg om kvelden.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Barnehagens uteområder vil være åpne og tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid. Barnehagen vil oppføres som en midlertidig barnehage bestående av ferdige moduler. Det vil ha en enkel utforming med kvaliteter som tilfredsstillende

kravene til denne typen barnehagebebyggelse. Naturmangfoldet er redegjort for. «Hundremeterskogen» skal bevares.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen skal få en god utforming som står i samsvar med bebyggelsens forventede levetid. Bevaring av Kjennveien 130 har blitt vurdert i forbindelse utarbeidelse av planforslaget. Det er ikke vurdert som økonomisk forsvarlig å utbedre bygget for å ta det i bruk til barnehageformål. Det er verken egnet til administrasjonsbygg eller godkjent leke- og oppholdsareal. Det vil være vanskelig å oppnå god arealutnyttelse, gode arbeidsvilkår eller pedagogisk kvalitet. Det vises videre til tilstandsrapport og kommunedirektørens vurderinger i saksframlegget. Det vises ellers til forslagsstillers kommentar.

13. Kari og Geir Frøyland

Frøyland protesterer mot at en lettvinnt barnehageløsning legges i et pressområde med mye trafikk, hvor Kjennveien er adkomst til hele området og mange offentlige funksjoner. Det er i dag stopp- og parkeringsforbud fra krysset Skårerveien/Kjennveien og innover. Fra krysset med Hasselveien og innover har ikke Kjennveien fortau. Det er i perioder stor trafikk til rådhuset, skoler o.l. i området, og de opplever at stoppforbudet ikke overholdes, noe som bidrar til å skape trafikkproblemer. Det vises videre til at Kjennområdet består av sammenhengende, tett villabebyggelse, og de mener det er totalt uakseptabelt å bygge en barnehage her da dette vil skape en uholdbar trafikksituasjon for boligene i området. De mener også man kun ønsker å hasteløse et barnehageproblem uten å tenke på konsekvensene. De stiller også spørsmål ved bruken av konsulentfirma for en jobb man kan forvente at kommunen har kompetanse til å gjøre selv og om hva dette sier om kommunens økonomistyring.

Istedenfor å etablere en ny barnehage i området foreslår de å heller utvide den eksisterende barnehagen og beholde adkomsten fra Mailandveien. Alternativt foreslås det å omregulere et friområde ved Haralds vei/Skårerveien til barnehage eller at det vurderes andre muligheter utenfor pressområder. Frøyland påpeker også at man ved å bygge barnehagen på foreslått plassering må rive 4 etablerte, private boliger. De påpeker også at veien inn mot rådhuset tidligere har blitt bygd om slik at hovedveien (Kjennveien) har fått en skarp, trafikkfarlig sving mot venstre rundt eksisterende trafokiosk. De fleste må dermed bruke blinklyset for å vise at de skal følge Kjennveien videre, noe de mener er en elendig løsning som utløste kraftige protester da den ble anlagt. Avsutningsvis foreslår Frøyland at man heller bør prioritere å etablere fortau videre innover i Kjennveien da etablering av nye funksjoner med adkomst fra Kjennveien, etter deres mening, vil være svakt planarbeid.

Kommunedirektørens kommentar:

De fire boligene i planområdet eies av kommunen og har blitt brukt som kommunale utleieboliger. Planområdet er vurdert som egnet for formålet, og en barnehage kan også realiseres der på kort sikt. Fortau er etablert i den delen av Kjennveien med mest trafikk, nemlig inn til rådhuset. Eventuelt fortau videre innover i Kjennveien kan uansett ikke løses i denne plansaken. Tidligere kryssløsning Kjennveien/Hasselveien var uoversiktlig både for bilister, gående og syklende. Dagens løsning ble vurdert som den mest hensiktsmessige da dette ble lagt om i ca. 2010. Den nye barnehagen vurderes ikke å utløse behov for en ny kryssløsning. For kommentarer til trafikk for øvrig, vises det til kommunedirektørens kommentar til Bridget Rønnings bemerkning over, samt kommunedirektørens vurdering av trafikk i saksframlegget.



Lørenskog
kommune

Lørenskog kommune
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog
Telefon: 67 93 40 00 postmottak@lorenskog.kommune.no www.lorenskog.kommune.no