

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Ramstadsbogen barnehage, gnr/bnr 435/131, 436/1 og 103 m.fl.



Utarbeidet av: Lillestrøm Arkitekter AS

Dato: 12.09.23

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Lillestrøm Arkitekter AS
	Adresse	Torvgata 6, 2000 Lillestrøm
	Org.nr	968877356
	Kontaktperson	Ingunn A. Øhra
	E-post	ingunn@lilleark.no
	Telefon	92810665
Forslagsstiller	Firma	Lillestrøm Kommune
	Adresse	Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
	Org.nr.	820710592
	Kontaktperson	Per Kristian Vange
	E-post	perkristian.vange@lillestrom.kommune.no
	Telefon	90572822
Hjemmelshaver	Navn	Lillestrøm Kommune
	E-post / Telefon	hans.tokvam@lillestrom.kommune.no

Fakturaadresse for plansaksgebyr: Kommunalområde Eiendom, avdeling Byggherre

Bestillerreferanse: 43100015 Elektronisk adresse: 820710592

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å muliggjøre utvidelse av Ramstadskogen barnehage med 65 nye barnehageplasser. Dette er i tråd med Barnehagebehovsplanen for Lillestrøm Kommune, vedtatt av kommunestyret i september 2020. Det er stor utbygging i Løkenåsen og Granåsen, og har også vært det på Ramstadskogen.

2.2 Planområdet



Planområdet ligger på Ramstadskogen, i tidligere Fet kommune. Planområdet ligger nord for rv.170, og ca. 4 km øst for Fetsund sentrum.

Eksisterende barnehage ligger i utkanten av et relativt nybygget boligområde. Mot øst grenser det til eldre spredt villabebyggelse og mot nordøst til landbruksarealer.

Mellom rv.170 og eksisterende barnehage ligger Dulpemyra, som fungerer som idrettsplass med fotball på sommeren og skøytebane om vinteren. Øst for Dulpemyra er det regulert utbyggingsareal for demensboliger/ servicesenter – «Lyfjell». For å få en tilstrekkelig stor og sammenhengende tomt for barnehagen må regulert innkjøring til dette området flyttes, og inngår dermed i planområdet.



3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes oppført et nybygg som skal romme 4-6 avdelinger og noe personalrom. Eksisterende barnehage er bygget som basebarnehage, men ønskes bygget om til en avdelingsbarnehage, det er derfor litt usikkert hvordan fordelingen av arealer for barn og personale i de to byggene blir. Dette avklares i løpet av planprosessen. Det vil også bli behov for nye uteboder bl.a en ny vognbod.

For å få en sammenhengende barnehagetomt må kjøreadkomst til Lyfjell flyttes, i tillegg kan en gangadkomst til Dulpemyra inngå i planforslaget.

3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Nybygget vil bli i 2 etasjer. Dersom nybygget får saltak, slik eksisterende barnehage har, vil mønehøyde kunne bli opp mot 12-13m, og gesimshøyde ca. 9m.

Bygget antas å få en grunnflate på mellom 500-700m². Dette vil bli klarere i løpet av planprosessen, når forholdet mellom innhold i eksisterende og ny del er avklart.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nybygget skal inneholde 4-6avdelinger, samt personalarealer. Nybygget ønskes primært bundet sammen med eksisterende barnehage med en 1 etasjes gangforbindelse, slik at det blir innvendig adkomst til/fra nybygget. Eksakt plassering er ennå ikke avklart.

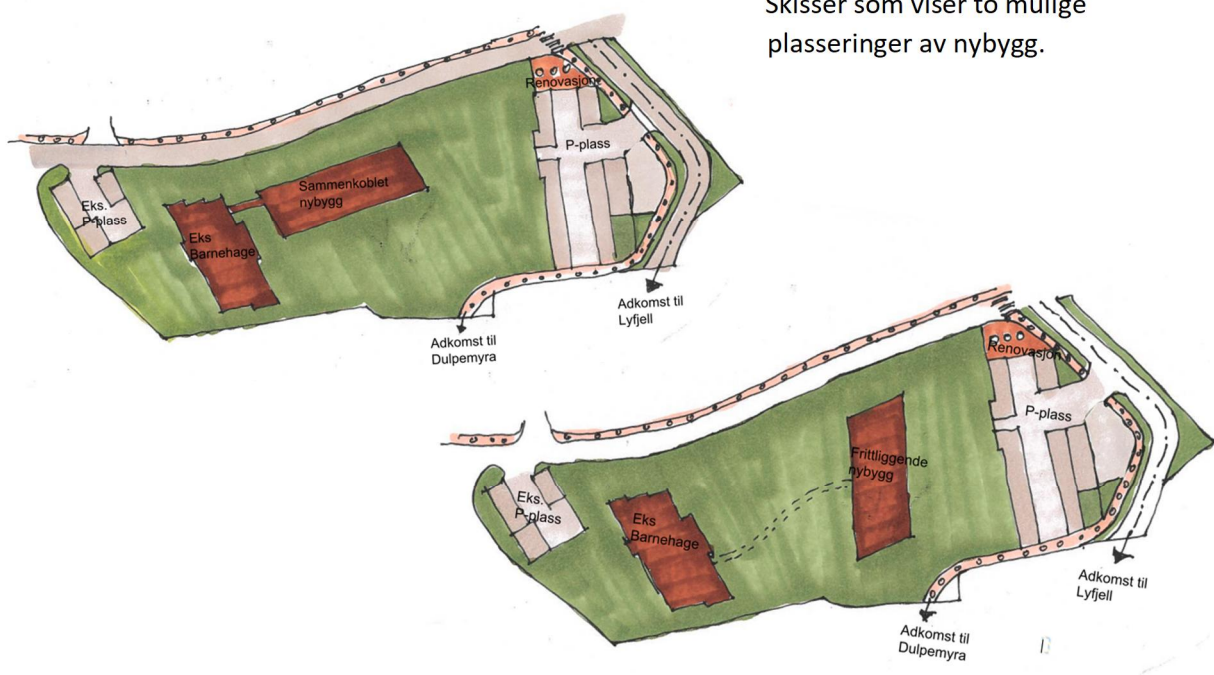
Eksisterende barnehage er i 2 etasjer, men ligger i skrått terreng, slik at begge etasjene har adkomst direkte til terreng. Nybygget blir liggende på flatt terreng og blir også et bygg i 2 etasjer.

En videreføring av materialer og formspråk i nåværende bygg vil være naturlig.

Lillestrøm kommune har miljøambisjoner for alle sine nybygg, noe som skal følges opp her.

Barnas uteareal skal oppfylle normkravet om at utearealet skal være seks ganger så stort som det godkjente leke- og oppholdsarealet innendørs.

Eksisterende barnehage sett fra øst og vest:



Skisser som viser to mulige plasseringer av nybygg.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen



Området er i gjeldende kommuneplan, vedtatt 14.06.23, avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Relevante kommuneplanbestemmelser:

§1.8.2 Dokumentasjon til Reguleringsforslag

Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapsilhouetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene. Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforslaget. Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse

Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk

Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon

I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som

belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell. Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak. Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse. Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av " Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen". Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
 - Løsne- og utløpsområder
 - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
 - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
 - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

§1.12.1. Krav til Parkeringsdekning

Barnehage i sone D:

- 2 biloppstillingsplasser pr. 100m² BRA. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 10% - evt. 15%, (denne bestemmelsen er på ny høring, etter endring gjort sammen vedtak 14.06.23).
- 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. 20% skal være dimensjonert for lastesykler.

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy

Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan. Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet

Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen. Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur.

I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling. Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gulsone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

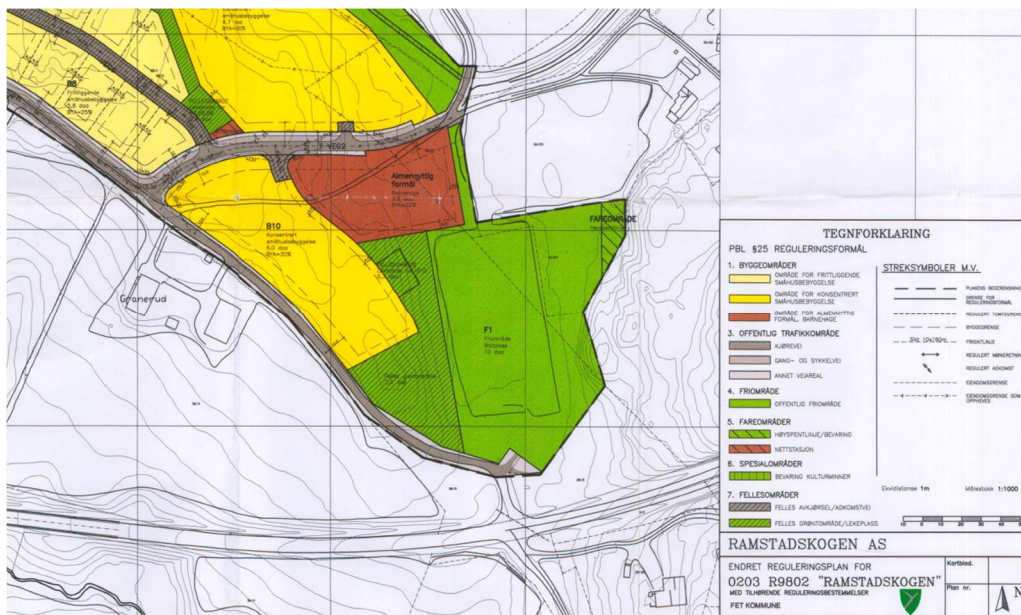
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

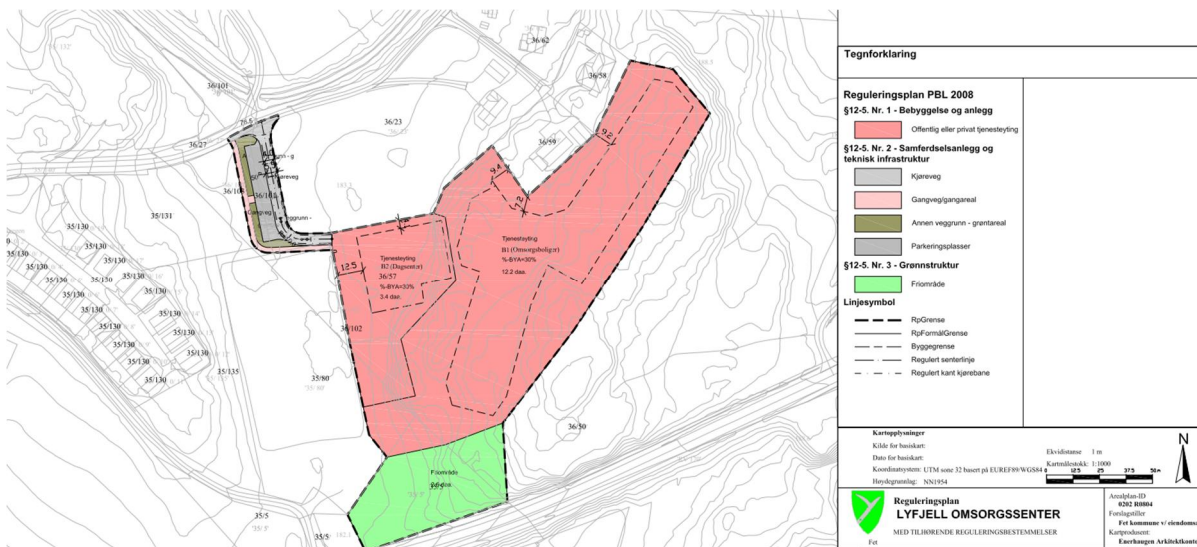
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Plan for «Ramstadskogen» vedtatt 20.06.2005



I planbestemmelsene til eksisterende barnehage står det at det kan oppføres barnehage i en etasje. Terrenget bidro her til at barnehagen fikk en underetasje, og derfor fra øst fremstår som et 2 etasjes bygg. Utnyttelsesgraden på eiendommen var på maks BYA = 22%.

Reguleringsplan «Bokollektiv Lyfjell, del av gnr. 36 bnr. 1», vedtatt 29.08.2011



Reguleringsplanen for Lyfjell ble utarbeidet for å legge til rette for omsorgsboliger og dagsenter innenfor området. Terrenget er relativt kupert og iht. planbestemmelsene skal bebyggelse tilpasses terrenget og ha flatt tak eller skråtak. Omsorgs- og aktivitetssenteret (dagsenter) er plassert på en flattere del av tomten og tillates å ha et større volum. Det er usikkert om og evt. når prosjektet vil bli realisert. Bestemmelsene stiller krav til at dominerende fasademateriale skal være i tre.

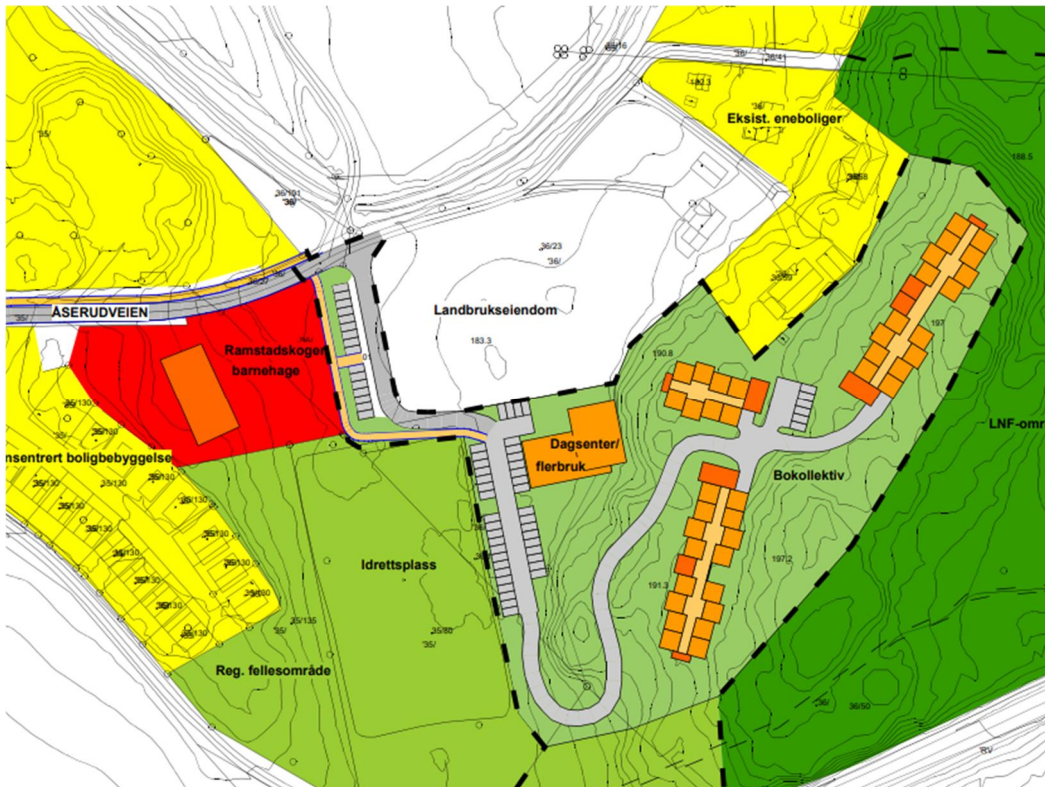
Fra reguleringsbestemmelsene:

Innenfor Felt B1 omsorgsboliger tillates bebyggelse i 1 etasje med evt. underetasje der terrenget tillater dette. Maksimal gesims/mønehøyde er på 3,8m/7m dersom bebyggelsen oppføres med pulttak og 3,8m/7,5m ved saltak. Maksimalt tillates det her 40 boenheter fordelt på 3 eller flere boligkomplekser.

Innenfor Felt B2 Dagsenter tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer med maksimal gesimshøyde 10m ved flatt tak og gesims/mønehøyde på 7m/10,5m ved saltak. Deler av takplan tillates benyttet til takterrasse.

Planen har er rekkefølgebestemmelse som sier at byggearbeider på B1 og B2 ikke tillates igangsatt før følgende anlegg er ferdigstilt i henhold til godkjent plan:

- «Utbedring av Dulpemyrveien og Åserudveien, inkludert fortau langs Åserudveien.
- Avkjørsel og adkomstvei inn til bo- og dagsenteret, P-område for Ramstadskogen og gangvei inn til idrettsplassen.»



Illustrasjon som viser mulig utbygging for Lyfjell (ill. Enerhaugen Arkitektkontor AS)

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som Strategi 5 å «opprettholde gode og stabile bomiljø utenfor de prioriterte vekstområdene». I følge R4: «Utvikling utenfor prioriterte vekstområder» bør denne utviklingen skje innenfor allerede etablerte byggeområder, noe som er hensikten her.

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

I forhold til RPR (rikspolitiske retningslinjer) for barn og unges oppvekstmiljø, skal: «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare». Det skal også utarbeides retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

I reguleringsplanen vil det måtte synliggjøres at barnehagens utearealer er gode og tilstrekkelige.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ubebygget del av planområdet er flatt og omkranset av skogbevokste høyder mot sørøst og øst. Mot vest er det også stigende terreng, men der grenser området til eksisterende rekkehusbebyggelse og mot nord til konsentrert bebyggelse (lavblokk) i 2 etasjer med parkering i underetasjen.

Tiltaket vil ikke ha virkning på nabobebyggelsen, og 2 etasjer synes uproblematisk da eksisterende barnehage også er i 2 etasjer sett fra øst, hvor nybygget blir liggende.

Det synes naturlig å videreføre uttrykket fra eksisterende barnehage, og også beholde materialvalget på fasadene – trekledning. Temaplaner viser en dreneringslinje fra Dulpemyra over planområdet til Kanalen. Denne må vurderes i forbindelse med håndtering av overvann.

Med flere barn i barnehagen vil trafikken øke, noe som igjen medfører økt belastning på veisystemet. Evt. utvidelse av vei og anleggelse av fortau vil være et tema i plansaken, slik det var i reguleringsplanen for Lyfjell. Endret adkomst til Lyfjell og gangadkomst til Dulpemyra vil også være temaer som påvirker planarbeidet.

Foruten noe økt trafikk vil ikke planarbeidet få virkninger utenfor planområdet. Dersom flere barn fra Granåsen og Løkenåsen får plass i barnehagen vil kanskje flere kunne sykle eller gå til barnehagen i forhold til i dag.

6 Samfunnssikkerhet

Det skal utføres en ROS-analyse i planarbeidet. Viktige momenter er bl.a:

- Området er ikke flomutsatt, men dreneringslinje fra Dulpemyra må utredes og ivaretas i forbindelse med prosjektering av overvann.
- Området er ikke utsatt for ras, og ligger ikke i kvikkleiresone. Geotekniske undersøkelser skal uansett utføres iht. §1-10 i kommuneplanens bestemmelser.
- Det er kun boligbebyggelse nært barnehagen, og derfor ingen bebyggelse med brann og eksplosjonsfare i nærheten. Som barnehage vil bygget bli særskilt brannobjekt.
- Trafikksikkerhet for gående og syklende, samt for biler må ivaretas i planforslaget.
- Planområdet er iht. temakart og kart over luftkvalitet hos Miljødirektoratet ikke utsatt for hverken støy eller luftforurensning.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planarbeidet er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Planens formål inngår ikke i tema (i forskriftens vedlegg I eller II), som skal konsekvensutredes i henhold til §6 og §8. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Utbygging av barnehagen berører tilkomst til regulerte omsorgsboliger og dagsenter på Lyfjell. Ny adkomst for disse må planlegges i samarbeid med eiendomsavdelingen, avdeling for bemannede boliger og strategi og analyse.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Det er først og fremst barnehagen og brukere av dens lokaler som blir berørt, herunder ansatte, barn og driftspersonell samt evt. lag og organisasjoner som låner barnehagens lokaler utenfor brukstiden. Foreldreutvalg vil naturlig nok være interesserte i tiltak som påvirker barnas hverdag.

Langs planområdet ligger Åserudveien, som delvis er privat langs planområdet. Veggen er smal og har bare fortau fram til Kanalen borettslag. Det vil sannsynligvis være behov for å oppgradere veien.

Som følge av ny bygningsmasse vil det være behov for orientering av nettverksleverandør for strøm, samt kommunal infrastruktur vann og avløp.

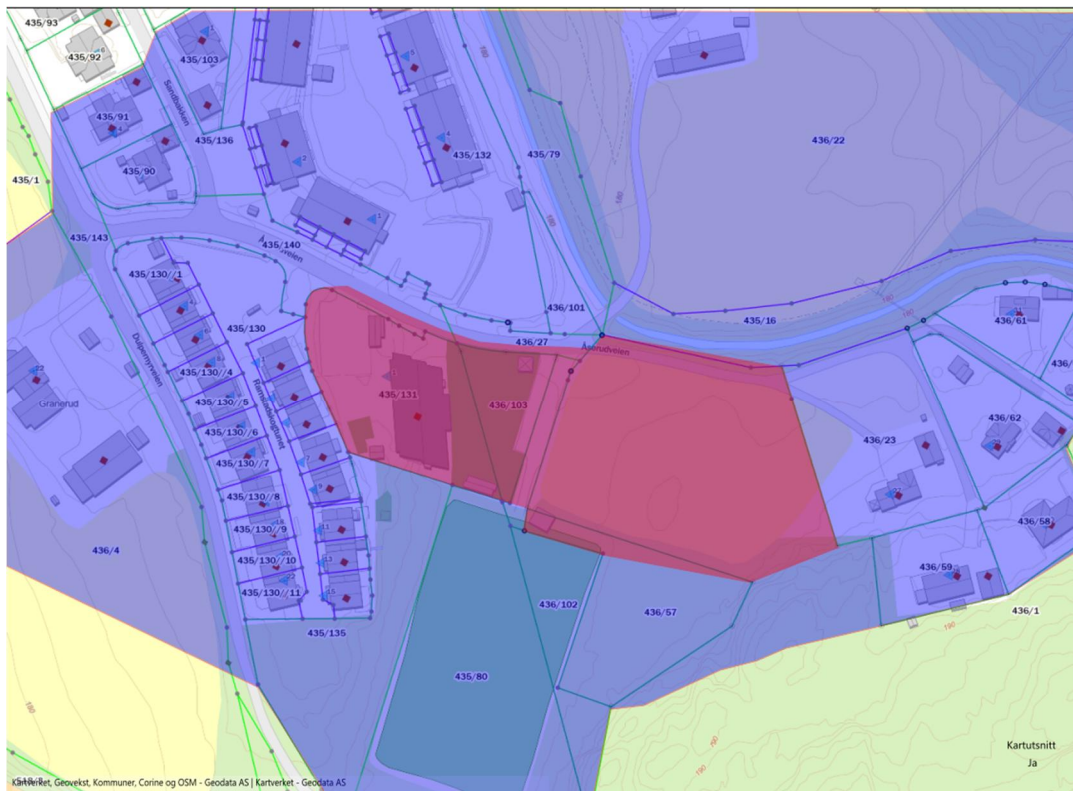
Øvrige naboer og velforening, samt brukere av Dulpemyra idrettsbane, vil trolig ha interesse av planarbeidet, og kanskje ha ønsker for planlegging av parkering og adkomst.

8.3 Medvirkning

Det er allerede startet brukarmedvirkningsmøter med barnehagens administrasjon og verneombud for utarbeidelse av romprogram og skisse til plassering av nytt tilbygg.

Det vil være naturlig å ta opp tiltaket med barnehagens foreldreutvalg.

Det bør vurderes i hvilken grad det er behov for ytterligere brukarmedvirkningsprosesser; herunder informasjonsmøte for naboer, idrettsforeninger og andre frivillige interesseorganisasjoner.



Illustrasjonen viser tentativt planområde i rødt, og eiendommer som bør varsles i forbindelse med oppstart av planarbeidet i blått.

8.4 Fremdrift

Det er ønskelig å varsle oppstart snarest mulig etter avholdt oppstartsmøte. Det er ønskelig å levere planforslag i løpet av desember.