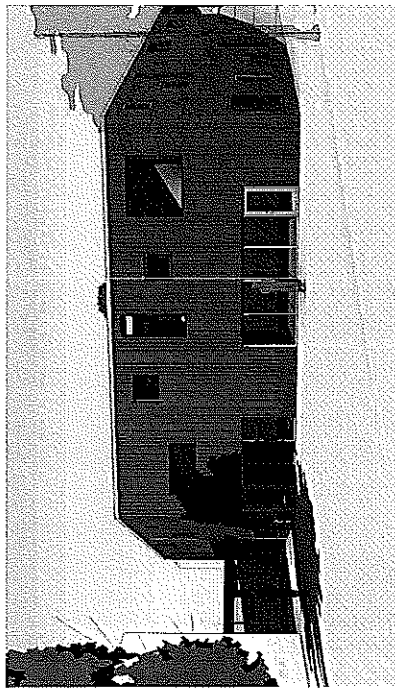


Vedlegg 1

## SOLBERGTUNET BARNEHAGE – SKISSEPROSJEKT UTVIDELSE



JUNI 2013

Utarbeidet av KODA arkitekter AS i samarbeid med  
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS for Ås kommune

**KODA**  
arkitekter as  
Ravleiren 2 • 1430 Ås • www.koda.no

**ARKITEKTHUSET**  
Knut H. Knudtsen AS  
Ravleiren 2 • 1430 Ås  
E-post: knut@arkitekthuset.no  
Tlf: 91 10 10 10

## Solbergturnet barnehage – vurdering av muligheter for utvidelse

### Bakgrunn

Behovet for flere barnehageplasser i området er stort. KODA arkitekter AS i samarbeid med Arkitekturhuset AS har fått i oppgave å vurdere muligheter for evt. utvidelse av Solbergturnet barnehage. Det ble oversendt en foreløpig vurdering/mulighetsstudie 8/4 – 2013 til Ås kommune. Rapporten konkluderte med at det lå til rette for en utvidelse på oversiden av eksisterende barnehage, mot vest. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å konkretisere forslaget ved å tegne ut en løsning for å teste hvor mange barn det er plass til og at bygget blir funksjonelt. Dette fordi tomesituasjonen og reguleringskart med byggelinjer setter begrensninger mht. byggets fysiske utforming. Den 31/5 ble det avholdt møte med representanter fra Ås kommune og bestyrer fra Solbergturnet barnehage. Her ble tegninger gjennomgått og diskutert. Planløsning, snitt, situasjonsplan og 3D illustrasjoner ble fremlagt samt en arealoversikt. Det ble avtalt at KODA arkitekter sluttfører skisseprosjektet med visse justeringer. Deretter forventes det politisk behandling for beslutning om evt. å gå videre med prosjektet til Rammesøknad og tilbudsinnhenting.

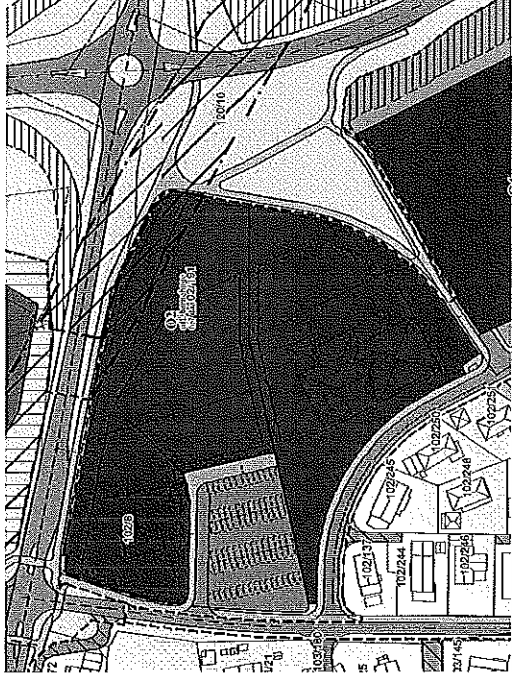
### Forholdet til gjeldende regulering (ref. kart til høyre)

Plassering av nybygg er vurdert mot stedlige forhold og gjeldende regulering. Området inngår i Reguleringsplan for Solberg skole og barnehage. Gjeldende byggelinjer på tomte er vist med stiplet linje på vedlagt reguleringskart. Det betyr at bebyggelse ikke kan settes opp utenfor denne linje uten å søke dispensasjon. Under område O1 inngår et gammelt tun med bevaringsverdige hus som i dag benyttes til skole/skolefridtsordning i tilknytning til Solberg skole. Området er ca. 3200m<sup>2</sup>. Reguleringsbestemmelser sier at det her kan bygges med inntil 15 % bebygd areal (BYA).

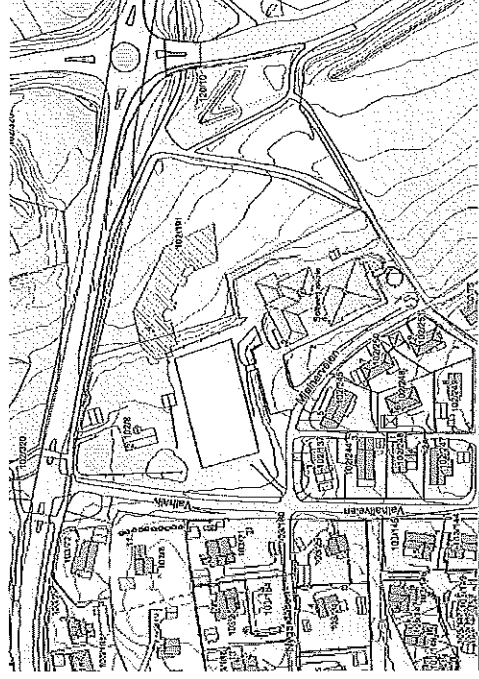
Under område benevnt O2 inngår dagens Solbergturn bhg. Området er ca. 6700m<sup>2</sup>. Bestemmelser sier at området tillates bebygd med barnehage i en etasje med inntil 900m<sup>2</sup> bruksareal innenfor de viste byggegrensene. Fasade/veggiv på eksisterende barnehage følger byggeinjen både mot nord og mot øst. Her er det derfor ingen mulighet for utvidelse iht. dagens regulering. Et stiple/kravert område mot øst er definert som fareområde grunnnet høyspenningsanlegg og kan ikke bygges. Forsiden av barnehagen mot syd benyttes som lekeområde og en utbygging her er vanskelig. Dermed gjensto kun området mot vest som et område for utvidelse.

### Eksisterende bebyggelse

Solbergturnet barnehage ble åpnet desember 2010 og består i dag av 5 avdelinger, med totalt ca. 100 barn. Bebygd areal (BYA) er ca. 1300m<sup>2</sup>. Bygget er i 1. etasje med en mindre underetasje under den sydøstlige delen av bygget. Her inngår teknisk rom og vognrom. Det er også anlagt en utebod mot nordvest. Utvendig lekearealer er hovedsakelig anlagt på sydsiden, men barna kan via asfaltert sykkeløype også bevege seg rundt hele bygget. Lekeareal innenfor gjorde er ca. 3200m<sup>2</sup> som tilsvarer ca. 32m<sup>2</sup> utelområde pr. barn. Parkeringsplassen er anlagt på oversiden, ca. 3,5 meter høyere enn inngangsplaket til barnehage. En gangvei fører besøkende fra parkeringsplass ned til inngang. En støyvoll er anlagt mot Nordbyveien trolig før ny vei til Oslo ble anlagt. Det er lite støy her i dag.



Regulering



Kartutsnitt

### Beskrivelse nybygg

Området mot vest anses som best egnet for en utvidelse. Et nybygg her ligger innenfor regulerte byggeinjer og åpner opp for en spennende utvidelse av barnehagen med en ny fløy som tar i bruk det flotte lekeområdet rundt det gamle tunet. Utelekeområdet, som i dag benyttes som SFO område for Solberg Skole, er på ca. 2300m<sup>2</sup>. Området er tilstrekkelig stort og godt egnet som lekeareal for det antall barn som er planlagt. Den venede bebyggelsen kan rustes opp og benyttes som et supplement til barnehagen.

Terenget faller mot øst og nybygget går derfor over 2 plan. Første etasje ligger på nivå med parkeringsplassen og det øvre "tunet" på cote 144,0, og underetasjen har inngang fra nivå med dagens barnehage på cote 140,5. På den måten etableres det også en innvendig forbindelse mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Nybyggets kommer i konflikt med dagens utebod på nordsiden som må rives. Areal for bod må erstattes enten ved at det bygges et nytt eller ved at bodareal plasseres i u.etg. på nybygget.

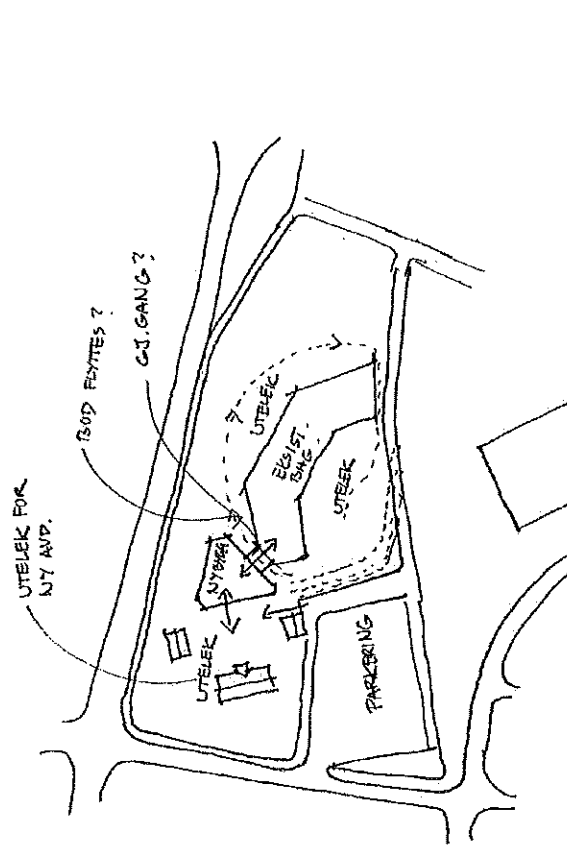
Nybygget som skissert er på ca. 800m<sup>2</sup> (BTA) og rommer 3 nye avdelinger som tilsvarer ca. 75 barn. 2 avdelinger ligger i 1.etg. og henvende seg mot lekeområdet på øvre plan og 1 avdeling er plassert i u.etg. med utgang til lekeområdet på nedre plan som benyttes av Solbergturnet barnehage i dag. Etsajene forbindes med innvendig trapp og heis.

Avdelingene i 1.etg. har separate innganger og henvender seg ut mot tunet med et glassparti som er trukket tilbake under tak. På varme sommerdager kan avdelingene åpnes opp mot det fri med skyvedører. Hver avdeling har egen grovflingarderobe, stellerom og 2 ekstra lekerom. Avdelingene er foreslått delt med foldevegg som kan åpnes opp slik at avdelingene slås sammen og danner et større forsamlingsrom for spesielle anledninger.

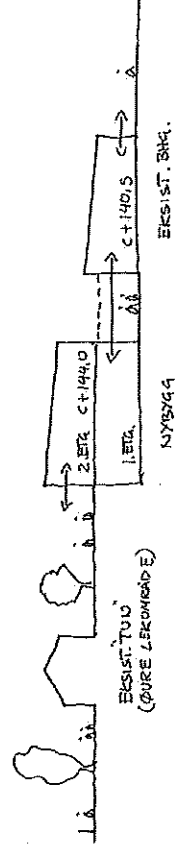
Underetasjen har vinduer mot 3 sider. Her er det planlagt 1 avdeling for mindre barn med noe større arealbehov. De mørke arealene uten vinduer i bakkant benyttes til tekniske rom og lager. Antall personal øker med utvidelsen (men også i forhold til ny barnehage). Dette gjør at dagens personalavdeling blir for liten og må bygges om. Løsninger er ikke drøftet i detalj med brukere, men en mulighet vil være å flytte personalgarderobe og møterom/arbeidsrom til nybygget og etablere et større felles pauserom for ansatte.

Vedlagte skisser viser en innebygget forbindelse mellom eksisterende og ny barnehage. På dagtid kan glassgangen stå åpen slik at barna fritt kan bevege seg rundt det eksisterende barnehagebygget.

Nybygget er skissert med kledning av vedlikeholdsfritt trepanel og med vinduer i ulike farger og former. Taket er flatt, men oppdelt med et høyere parti på midten med overlys. Taket strekkes ut med en arm mot nord som gir et uteområde under tak og en utebod.



Situasjonsplan



Prinsippsnitt

Skisse romprogram

FUNKSJON / ROM	Kommentar	Netto	Lek m2
<b>Avdeling 1 (1.etg)</b>		143,0	111,0
Lekerom 1		16,0	16,0
Lekerom 2		20,0	20,0
Avdeling 1		56,0	56,0
Grovgarderobe		17,0	
Fingarderobe		20,0	10,0
WC		3,0	
Stellerom		11,0	
<b>Avdeling 2 (1.etg)</b>		156,0	110,0
Lekerom 1		20,0	20,0
Lekerom 2		29,0	29,0
Avdeling 2		56,0	56,0
Grovgarderobe		17,0	
Fingarderobe		20,0	10,0
WC		3,0	
Stellerom		11,0	
<b>Avdeling 3 (U.etg)</b>		164,0	122,0
Lekerom 1		21,0	21,0
Lekerom 2		12,0	12,0
Lekerom 3		20,0	20,0
Avdeling 3		59,0	59,0
Grovgarderobe		15,0	
Fingarderobe		21,0	10,0
WC		3,0	
Stellerom		13,0	
<b>Personallrom/felles</b>		135,5	63,0
Møterom /gaderober	Funksjon ikke bestemt	45,0	
HCWC		5,5	
Pers. wc		3,0	
Lager	1.etg	14,0	
Renhold		5,0	
Trenarom	gymnastikk, vannlek, sanserom?	63,0	63,0
<b>Sum Annet</b>		72,5	
Teknisk rom		55,0	
Delarom		2,5	
Felles gang/VF	mellem eksist. og nybygg	15,0	
<b>Sum netto</b>		671,0	406,0
<b>Sum tek og oppholdsareal</b>			406,0
Lekareal pr. barn	75 barn		5,4

Kostnadsvurdering/areal

Nybygget er på 800m2 (BTA). Omtrentlig arealbehov for en barnehage er ca. 10-12m2 pr. barn. Størrelsen på skissert barnehage er derfor nok så riktig. Lekeareal pr. barn er 5,4 m2.

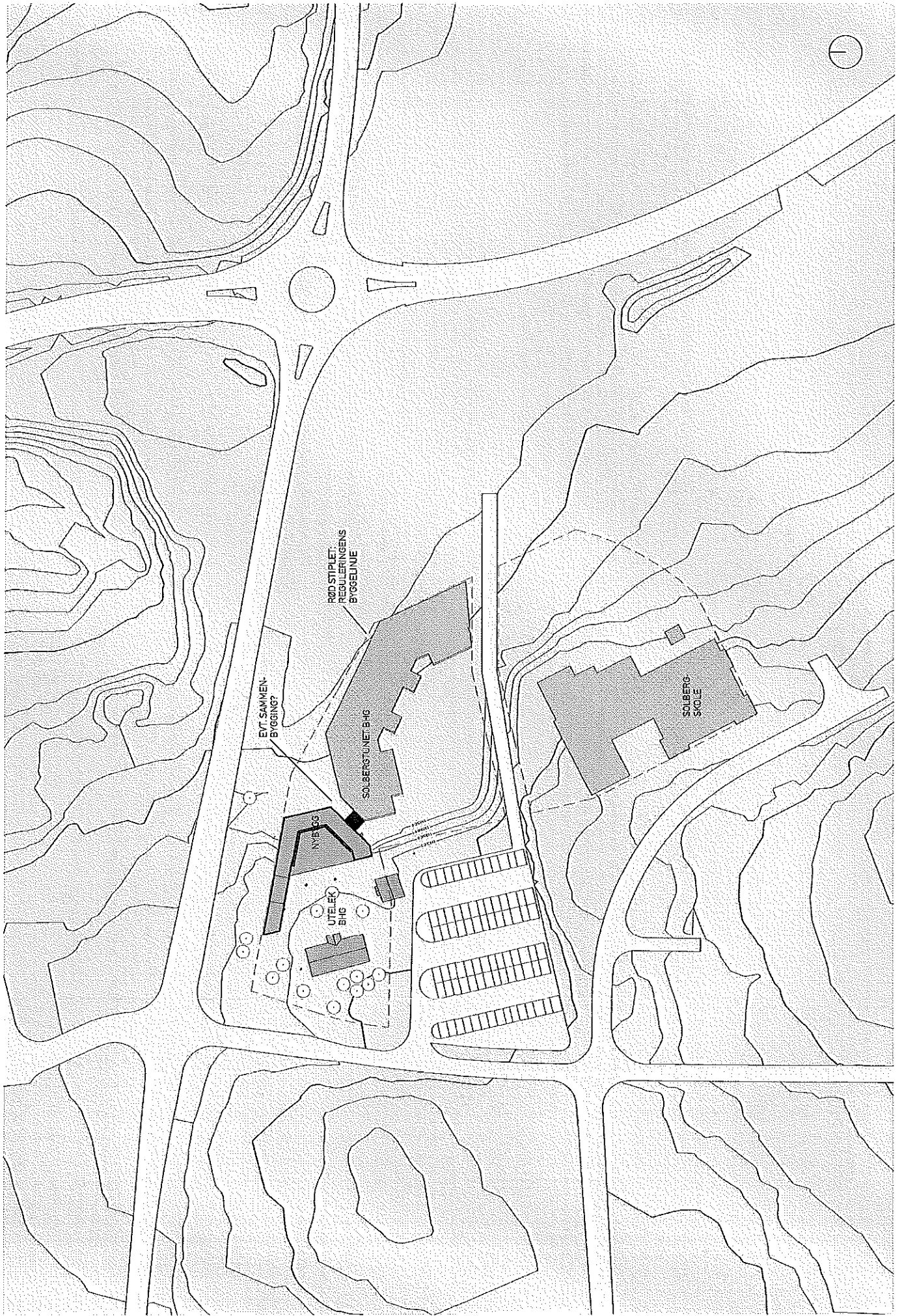
Normal byggekostnad for et barnehagebygg inkludert utelekeområder ligger erfaringsmessig på mellom 20 - 24.000,- pr. kvm. (eks. mva.) Dette gir et grovt anslag på en Huskostnad inkludert utomhus på ca. 19-20 mill. (eks. mva). Investering i infrastruktur som vei og parkering vil være minimale da dette allerede er etablert i området

Oppsummering

Skissene illustrerer at et nybygg som vil være et positivt bidrag for området og som vil kunne gi ca. 75 nye barnehageplasser. Byggets form styres til en viss grad av eksisterende bebyggelse og byggeinjer, men planløsningen viser et rasjonelt og funksjonelt bygg. Det er en fordel at infrastruktur som vei og parkering er etablert. Det ligger en utfordring ved at byggeplassen vil ligge nærme en barnehage som er i drift, men dette anses løsbart med gode HMS rutiner og tilstrekkelig skjerming. Forholdet til gjeldende regulering og vernet bebyggelse må avklares med planavdeling i Ås kommune. Planløsning personalrom må ses på i noe mer detalj. Se for øvrig vedlagte tegninger og illustrasjoner.

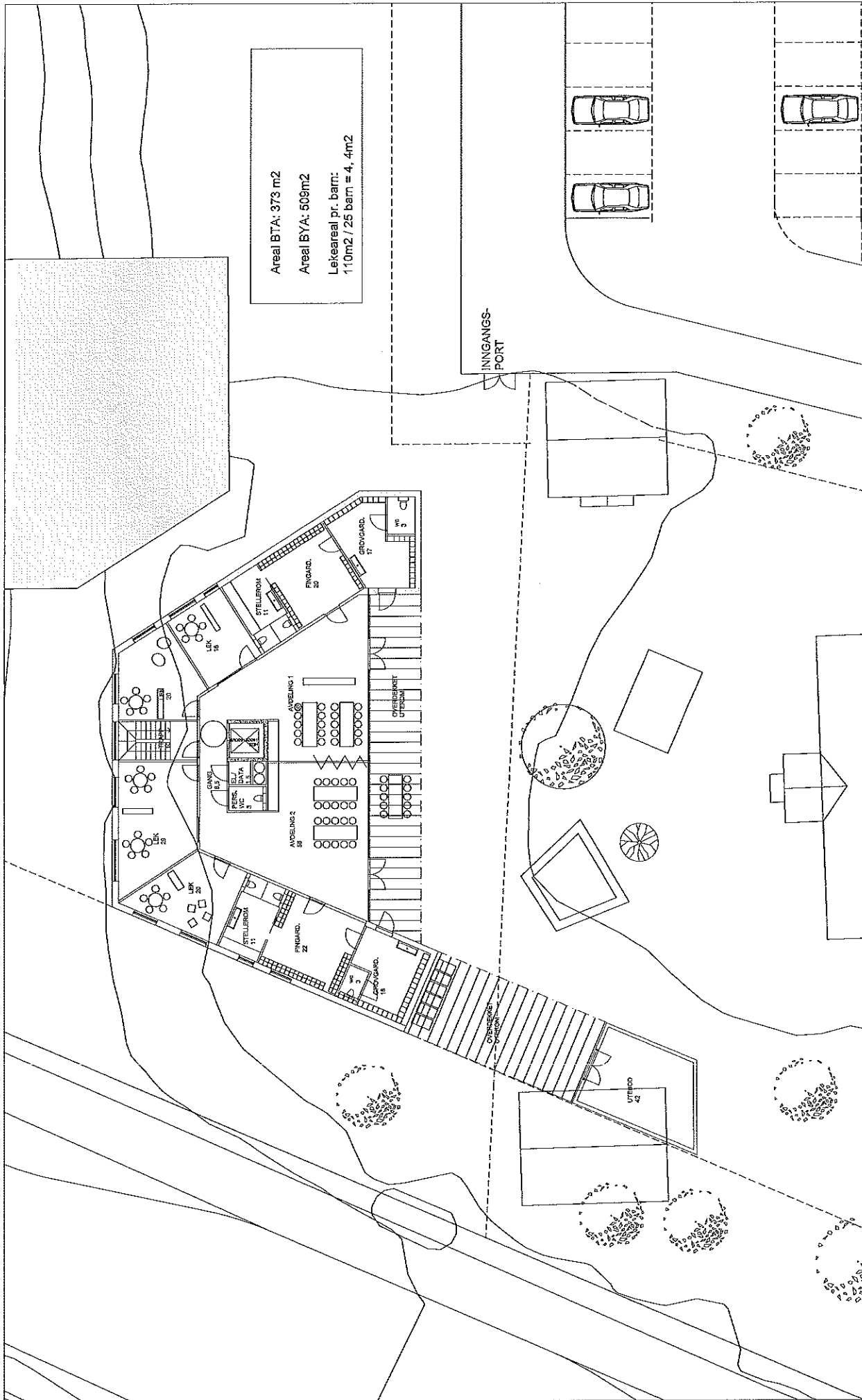
Steffen Emthjellen

Siv.ark. MNAL

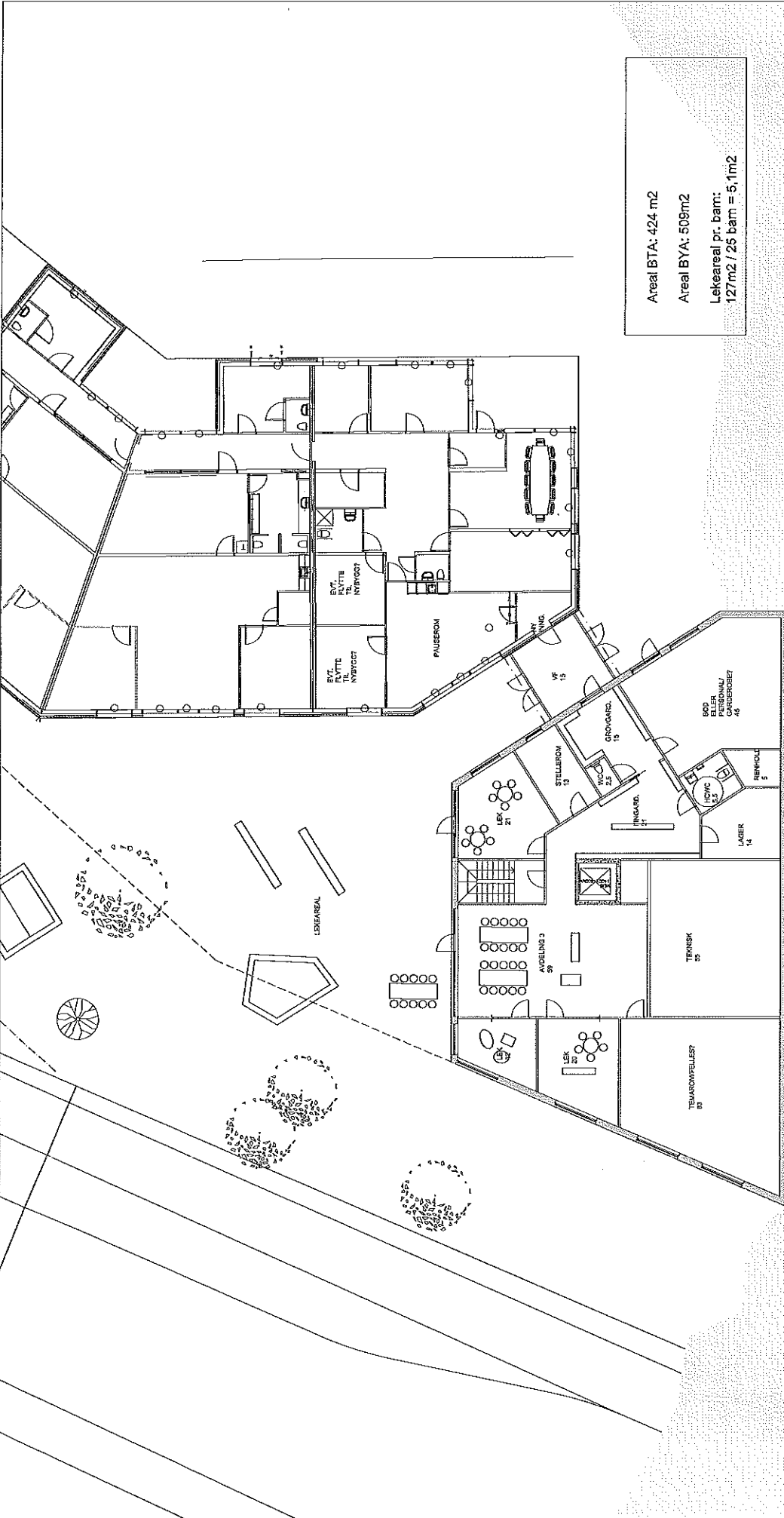




PROJEKT SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY AS KOMMUNE		FRA KODA arkitektur as Revangen 2, 1430 JS		SKISSEPROSJEKT	
INNHOLD PLAN 1. ETG		PLAN 1	SEM SEM	TEGNINGEN SEM SEM	KONTROLLERT SEM SEM
INNSKILT 00000	PROJEKTORETTET 19004	TOTAL OPPRETTE 08.05.2013	MÅL 1:500	A100	
BYGG 00000	PROJEKTORETTET 19004	TOTAL OPPRETTE 08.05.2013	MÅL 1:500	A100	



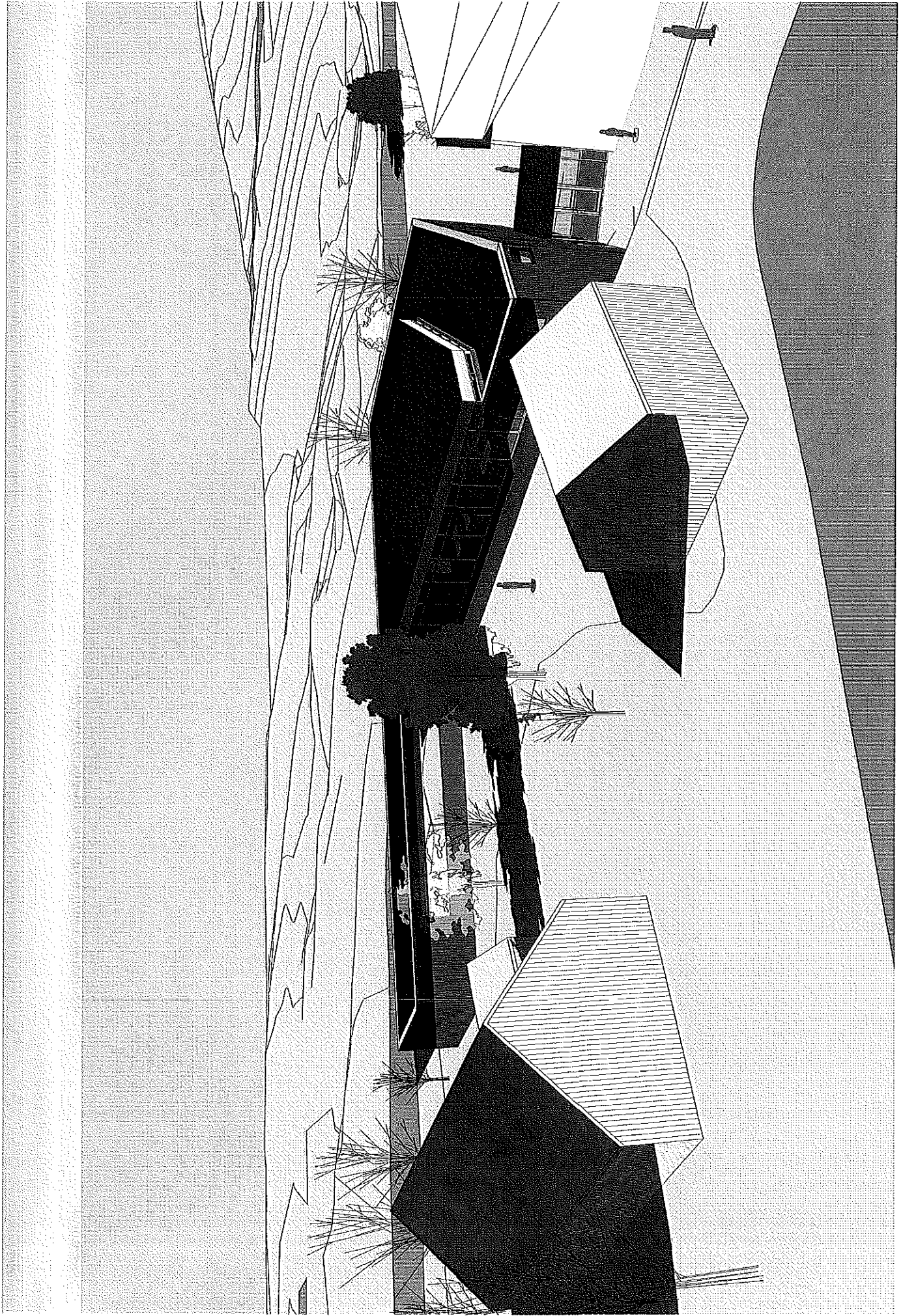
PROSJEKT SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY		PROSJEKTNUMMER 19004		TITEL PLAN 1.ETG		TILBAKESIKRET 25.05.2013		SKAL 1:200	
PROSJEKT AS KOMMUNE		PROSJEKTNUMMER 19004		TITEL PLAN 1.ETG		TILBAKESIKRET 25.05.2013		SKAL 1:200	
PROSJEKT AS KOMMUNE		PROSJEKTNUMMER 19004		TITEL PLAN 1.ETG		TILBAKESIKRET 25.05.2013		SKAL 1:200	
PRØVA KODA-arkitektur as Ravenn 2, 1430 As	PROSJEKT AS KOMMUNE	PROSJEKTNUMMER 19004	TITEL PLAN 1.ETG	TILBAKESIKRET 25.05.2013	SKAL 1:200	PROSJEKTNUMMER 19004	PROSJEKTNUMMER 19004	PROSJEKTNUMMER 19004	PROSJEKTNUMMER 19004
SKISSEPROSJEKT			DRØTT	SEM	SEM	SEM	SEM	SEM	SEM
A102			PROSJEKTNUMMER 19004	TITEL PLAN 1.ETG	TILBAKESIKRET 25.05.2013	SKAL 1:200	PROSJEKTNUMMER 19004	PROSJEKTNUMMER 19004	PROSJEKTNUMMER 19004

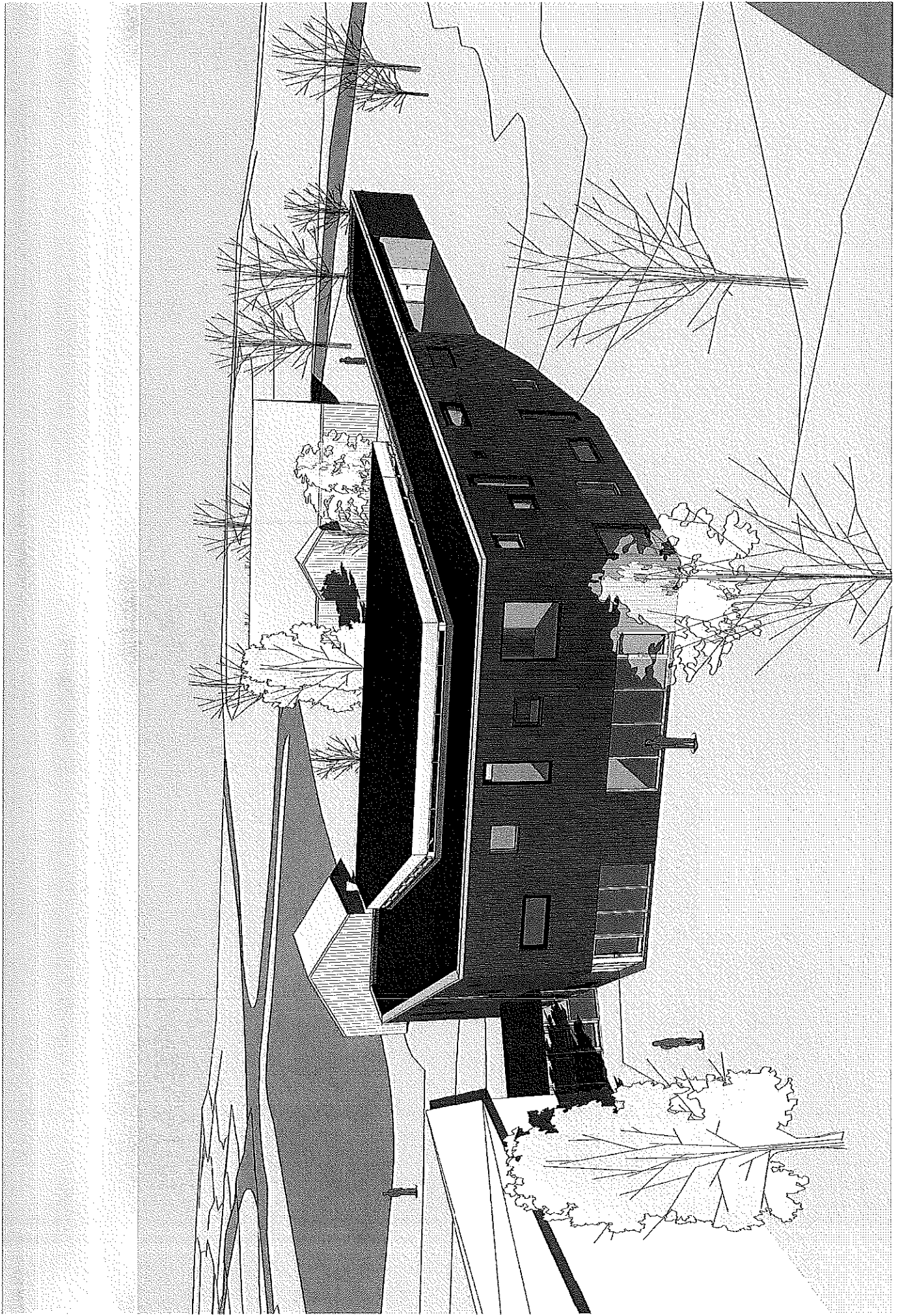


Areal BTA: 424 m2  
 Areal BYA: 509m2  
 Lekeareal pr. barn: 127m2 / 25 barn = 5,1m2

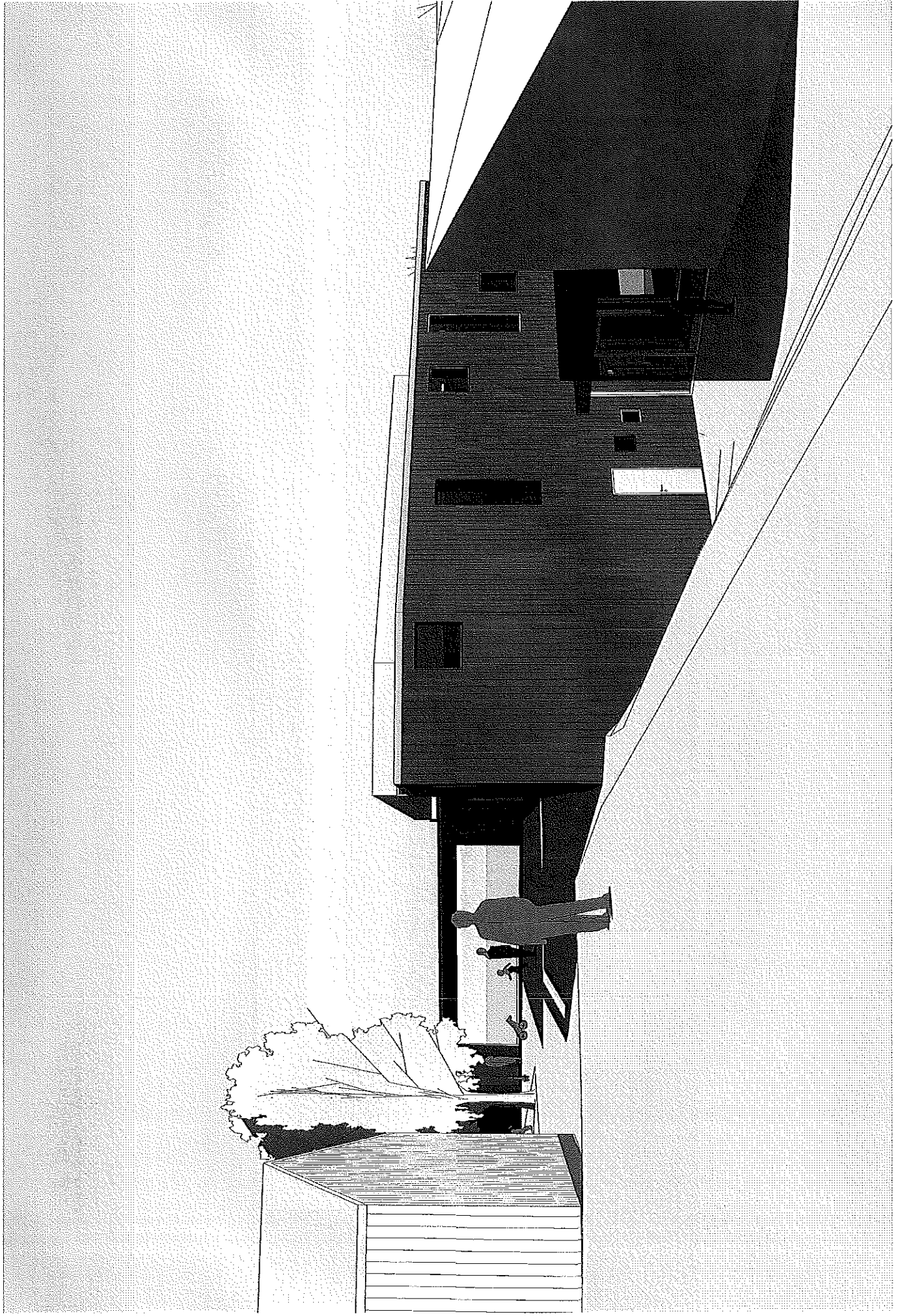
PROSJEKT	SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY AS KOMMUNE			A101	
PROJEKTANT	PLAN U. ETG			A101	
PROJEKTNR. TILFØRHOVA	00000	PROJEKTNR. INTER	13004	MASS	1:200
REVISJON	00000	REVISJONSDATO	25.05.2013		
FORANSLAG					
PRIS					
FASE	SKISSEPROSJEKT		TEKNOLOGISERT	SEM	REV
FIL	KORREKT		SEM	SEM	REV
TEKNOLOGISERT	SEM		SEM	SEM	REV
PROJEKTLEDER					
TEKNOLOGISERT					

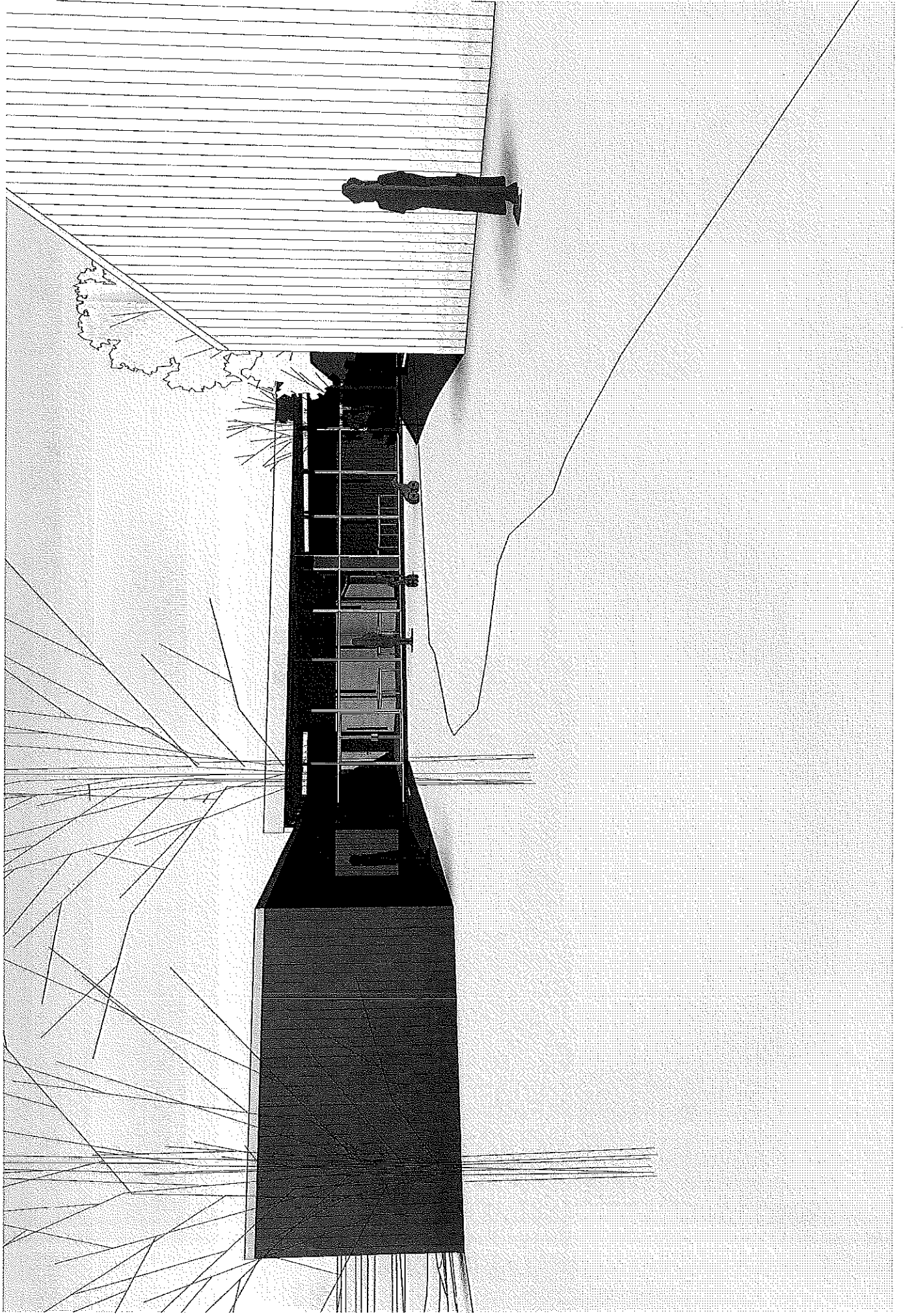








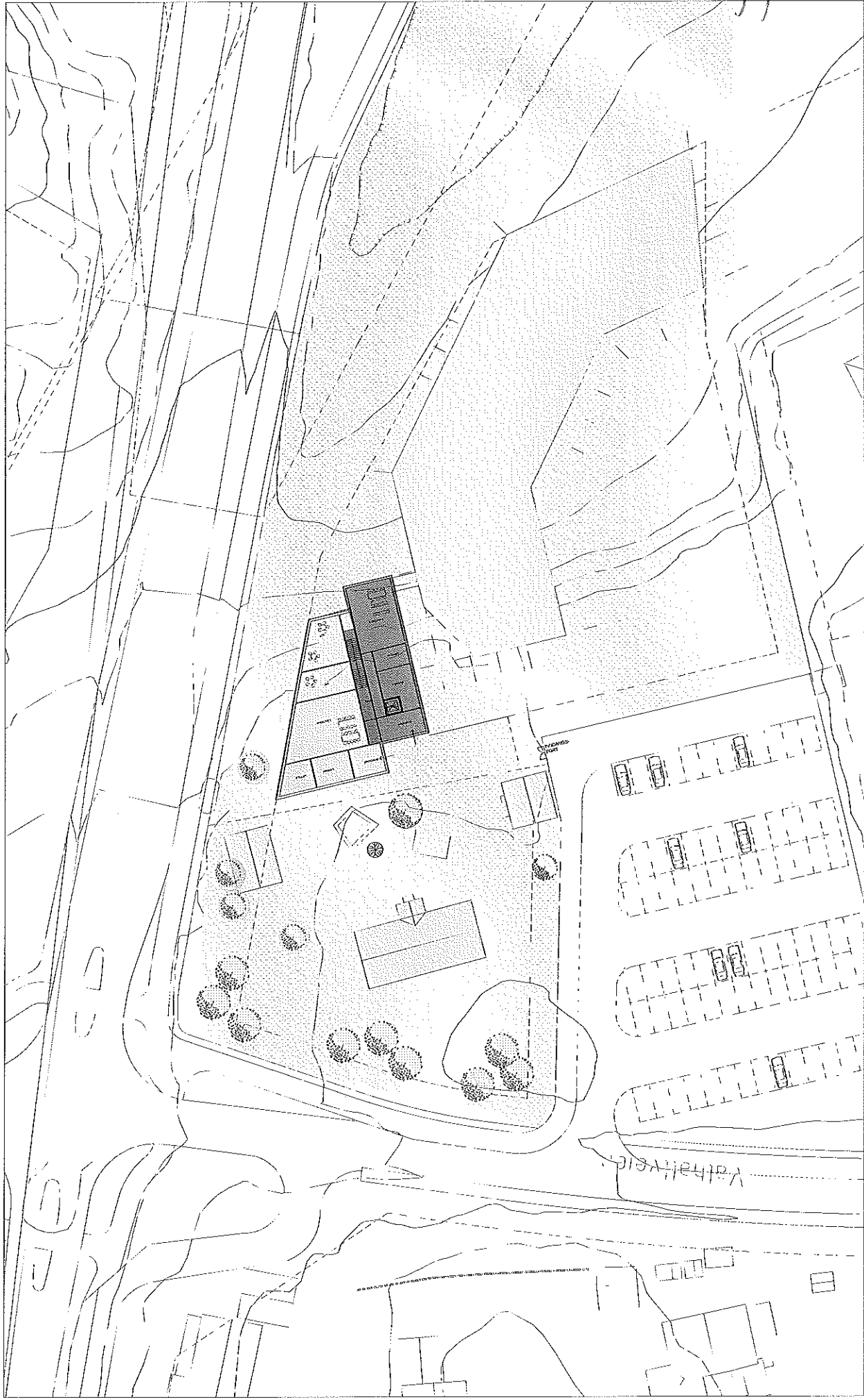






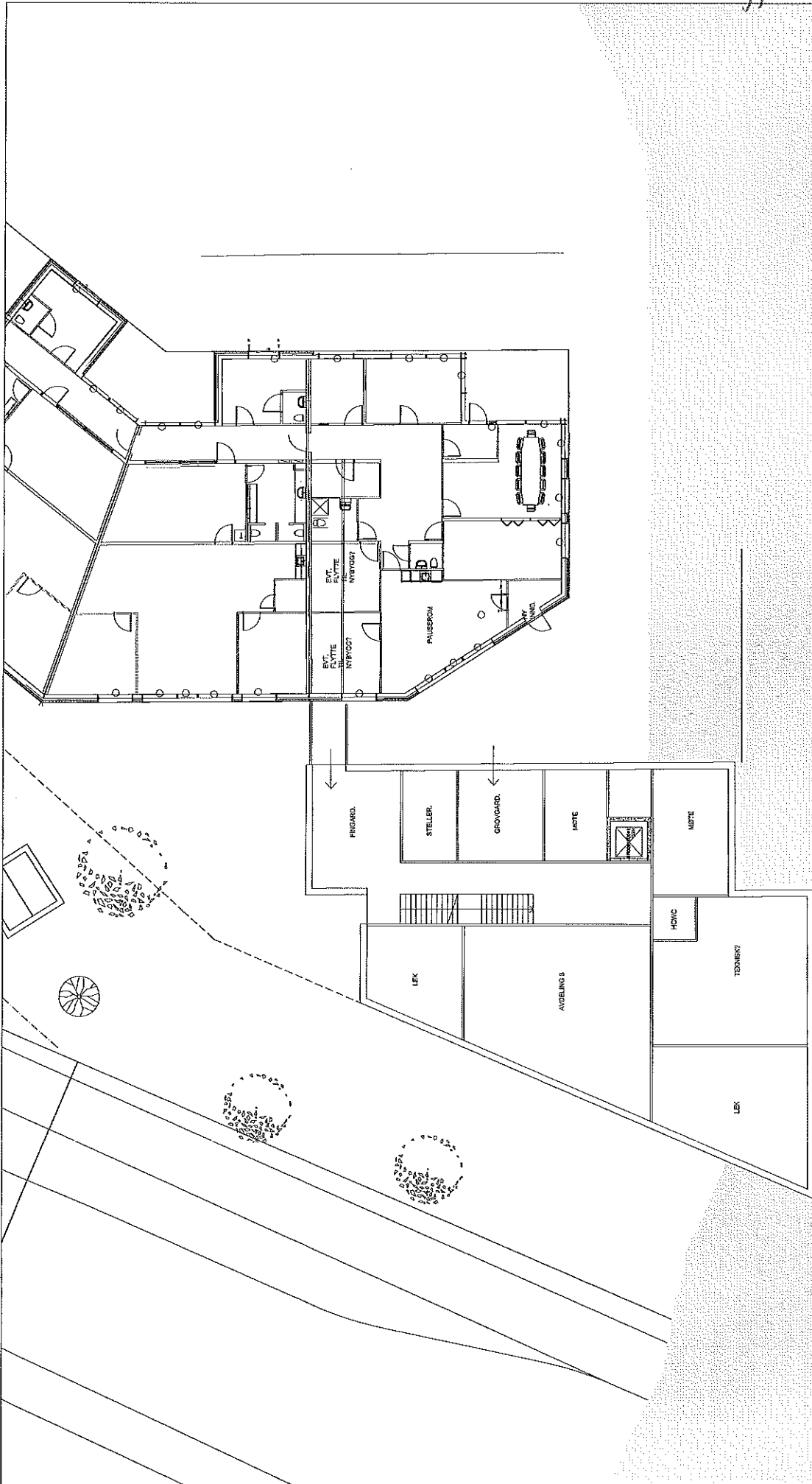


# Vedlegg 2-1



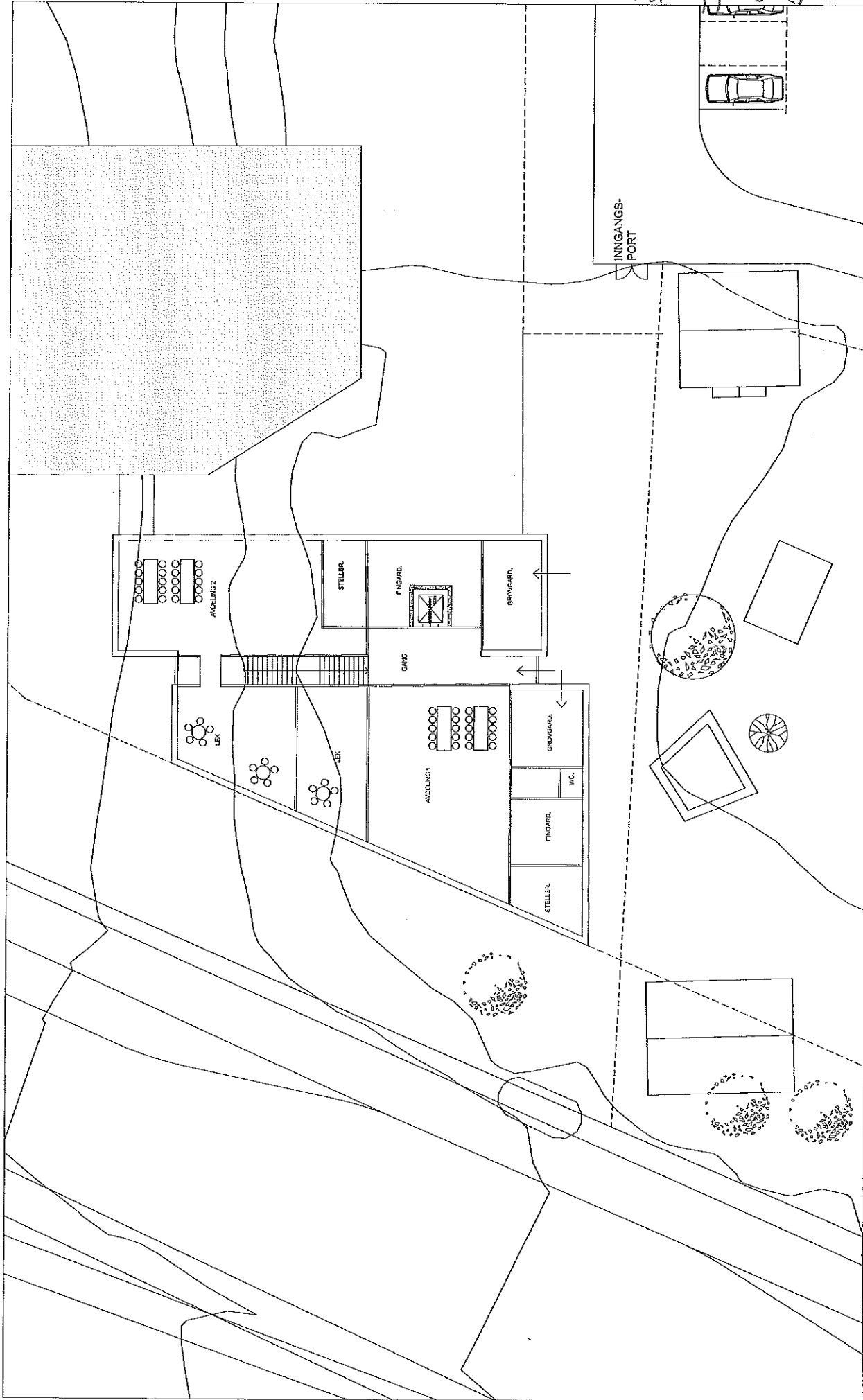
PROSJEKT <b>SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY</b> AS KOMMUNE	PROSJEKT <b>PLAN 1. ETG - Alt. løsning</b>	TEGN. DATED 08.05.2013	MÅL 1:500
	PROSJEKT 00000	PROSJEKT 13004	MA A100
	PROSJEKT 00000	PROSJEKT 13004	MA A100
PROSJEKT 00000	PROSJEKT 13004	MA A100	MA A100

Vedlegg 2-2



PROJEKT SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY AS KOMMUNE		FAMA KODA arkitektur as Revolver 2, 1420 AS	FASE SKISSEPROSJEKT
PLANID PLAN U. ETG - All. løsning		FL. SEM	TITTEL SEM
PROJEKT TILGANGEN 00000		PROJEKT/ITERASJON 18004	TEKNISKNUMMER A101
SKALA 1:200		DATUM 28.05.2013	BLENDE SEM
BYGG 12001001		KONTROLLERT SEM	
BYGG 12001001		BYGG 12001001	

Vedlegg 2-3



PROSJEKT		SOLBERGTUNET BARNEHAGE - NY FLØY		FASE		SKISSEPROSJEKT	
KONTO		AS KOMMUNE		ARK.		SEM	
NUMMER		PLAN 1. ETG - ALT. LØSNING		TEK.		SEM	
PROJEKTANT		13004		TEK.		SEM	
PROJEKTNUMMER		00000		TEK.		SEM	
PROJEKT Dato		25.05.2013		TEK.		SEM	
PROJEKT Skala		1:200		TEK.		SEM	
PROJEKT Tegning		A102		TEK.		SEM	