

## **Forslag til reguleringsplan for Nordby barnehage (Nasjonal plan-ID: R-315)**

### **Forslagsstiller:**

Ås kommune  
Prosjektavdelingen – teknikk og miljø  
v/Glenn Møller Johannessen  
Skoleveien 1  
1430 Ås

e-post: Glenn.Moller.Johannessen@as.kommune.no  
mob. 916 58 5561

### **Fagkyndig plankonsulent:**

Rambøll Norge AS  
Avd. Fredrikstad v/Per Atle Tangen  
Pb. 383  
1601 Fredrikstad  
www.ramboll.no

e-post: per.atle.tangen@ramboll.no  
mob. 911 86 887

**Dato:** 12.06.2017

**Sist revidert:** 30.06.2017

## Sammendrag

Ås kommune har behov for å øke barnehagekapasiteten, og har ønske om å etablere en ny barnehage ved Nordby idrettsanlegg. Det er ønskelig å legge til rette for en barnehage med 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse med ytterligere to avdelinger. Forut for arbeidet med reguleringsplanen ble det utarbeidet en mulighetsstudie av KODA arkitekter AS. I denne studien ble det lagt mest vekt på planløsning og romfordeling i selve bygningen. Dette er forhold som ikke styres eller vises i en reguleringsplan.

Planområdet ligger nordvest for idrettsanlegget på Nordby, og innlemmer blant annet den nordre halvdel av grusbanen og den eksisterende parkeringsplassen nord for denne. Adkomst til barnehagetomta vil skje direkte fra fylkesveg 56, Askehaugveien. Det er en enkel adkomstveg her fra før, men denne må utbedres før den kan tas i bruk som adkomst til barnehagen. Det må også legges til rette for gående og syklende i form av fortau langs adkomstvegen. Det går gang-/sykkelveg langs nordsiden av Askehaugveien. Det må derfor etableres en fotgjengerkryssing over mot denne, og krysset med Askehaugveien må for øvrig opparbeides i henhold til vegvesenets normaler.

På plankartet er ikke de interne løsningene på barnehagetomta vist. Det er gitt en byggegrense som avgrenser området hvor bebyggelsen kan oppføres. Blant annet har det vært et poeng at bebyggelsen ikke skal ligge ute på grusbanen, slik at det kan være enklere å tilbakeføre dette arealet til idrett dersom barnehagen kan få utearealer et annet sted. Plankartet gir for øvrig en pekepinn om at parkering er tenkt opparbeidet i den nordre delen av tomta. Dette for å unngå kjøring inne på eller forbi barnehagen. For øvrig er det tenkt uteområder både nord og sør for bygget, og det er fine uteområder/ turområder vest for barnehagen, som barnehagen også vil kunne benytte seg av. Langs tomtas østside går det en liten bekk som rennet ut i Askehaugtjernet. Bekken er ikke vist i plankartet, men det er gitt bestemmelser om å ivareta og forsterke bekken med tilhørende randsoner. Detaljer i utformingen av barnehagetomta skal vises i påfølgende utomhusplan.

Målsettingen er at den nye barnehagen skal være operativ fra høsten 2019.

# Forslagsstillers planbeskrivelse

## Innhold

1	Bakgrunn .....	3
2	Planstatus og rammebetingelser.....	4
3	Beskrivelse av planområdet .....	7
4	Beskrivelse av planforslaget .....	20
5	Virkninger av planforslaget .....	26
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet ....	34
	Vedlegg.....	37

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Sakens historie

Det er tidligere utredet behov for barnehager i Ås kommune, i barnehagebehovsplan 2015-2018. Her framkommer det et behov for økning av barnehagekapasiteten, og det er lagt opp til en barnehage på Nordby, blant annet til erstatning for Togrenda barnehage. Det er utredet et behov for en barnehage på 8 avdelinger, men en mulig utvidelse til 10 avdelinger.

På bakgrunn av dette definerte behovet, ble det utarbeidet en mulighetsstudie av KODA arkitekter AS, datert 01.12.2016. Denne studien la mest vekt på romprogrammet i bebyggelsen. Politikerne tok stilling til denne mulighetsstudien i plan- og byggekomiteen den 15.02.2017. Politikerne ønsket imidlertid en noe annen løsning enn den som ble skissert, blant annet i forhold til plassering av adkomst. Uavhengig av mulighetsstudien, vil en ny barnehage forutsette en forutgående detaljregulering. I samme møte ble også utarbeidelse av reguleringsplan bestilt, og det ble fastslått at mulig framdrift i prosjektet tilsier en åpning av Nordby barnehage innen høsten 2019. På denne bakgrunn ble derfor planarbeidet iverksatt våren 2017.

### 1.2 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for utbygging av ny barnehage på Nordby. Dette innebærer også å legge til rette for en god og sikker adkomst for både kjørende, gående og syklende. I tillegg er det viktig å ta hensyn til adkomst til idrettsanlegget og omkringliggende friluftsområder. Ønsket framdrift er at ny barnehage skal være operativ høsten 2019.

### 1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 24.03.2017.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 03.04.2017 (annonser, brev).
- Saken ble drøftet i hovedutvalg for teknikk og miljø 4. mai 2017.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

De relevante temaene i denne saken, er RPR for barn og unge samt SPR for samordnet areal-transportplanlegging.

#### **Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)**

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging SPR BATP (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

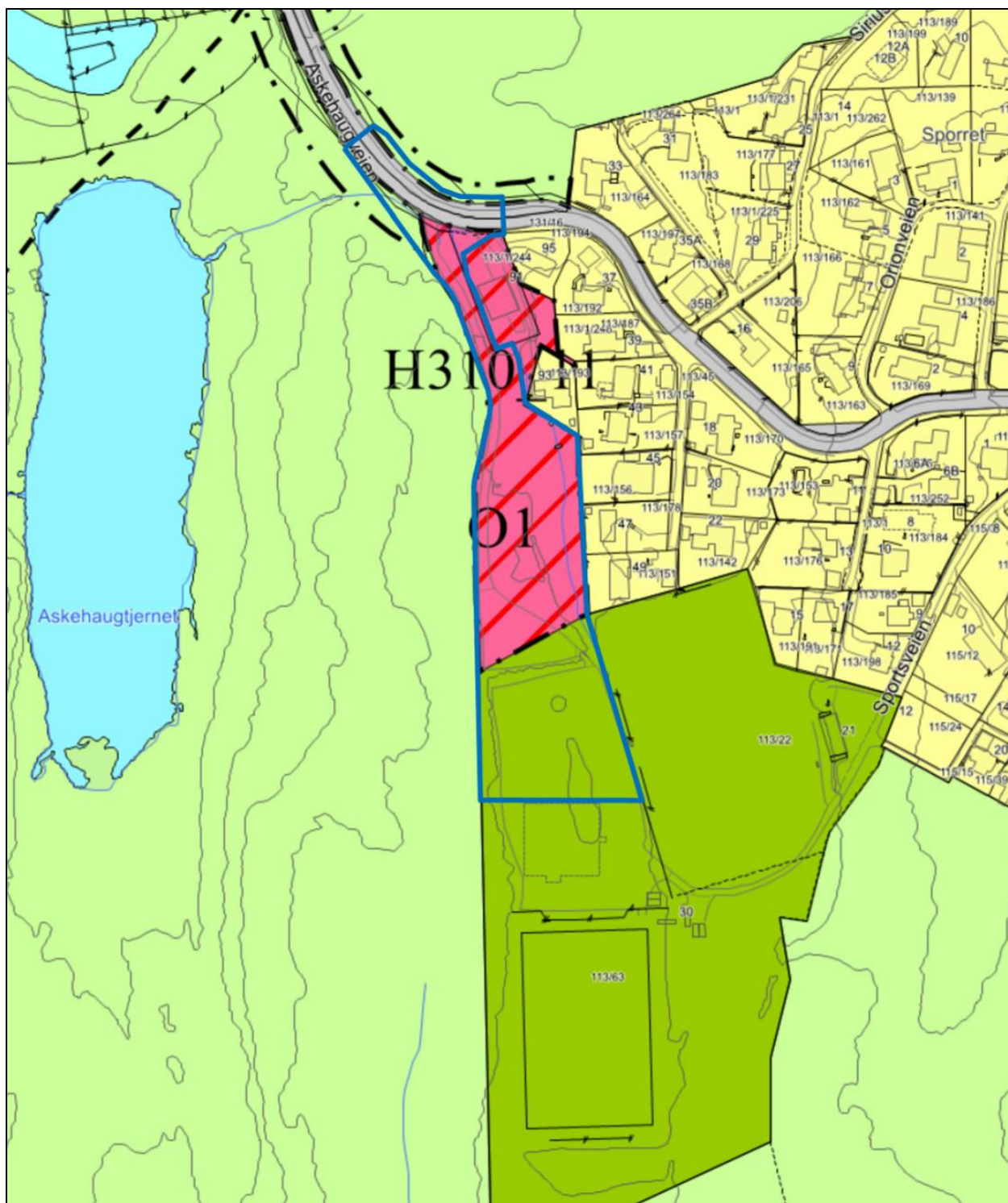
- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
- Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

### 2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

### 2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

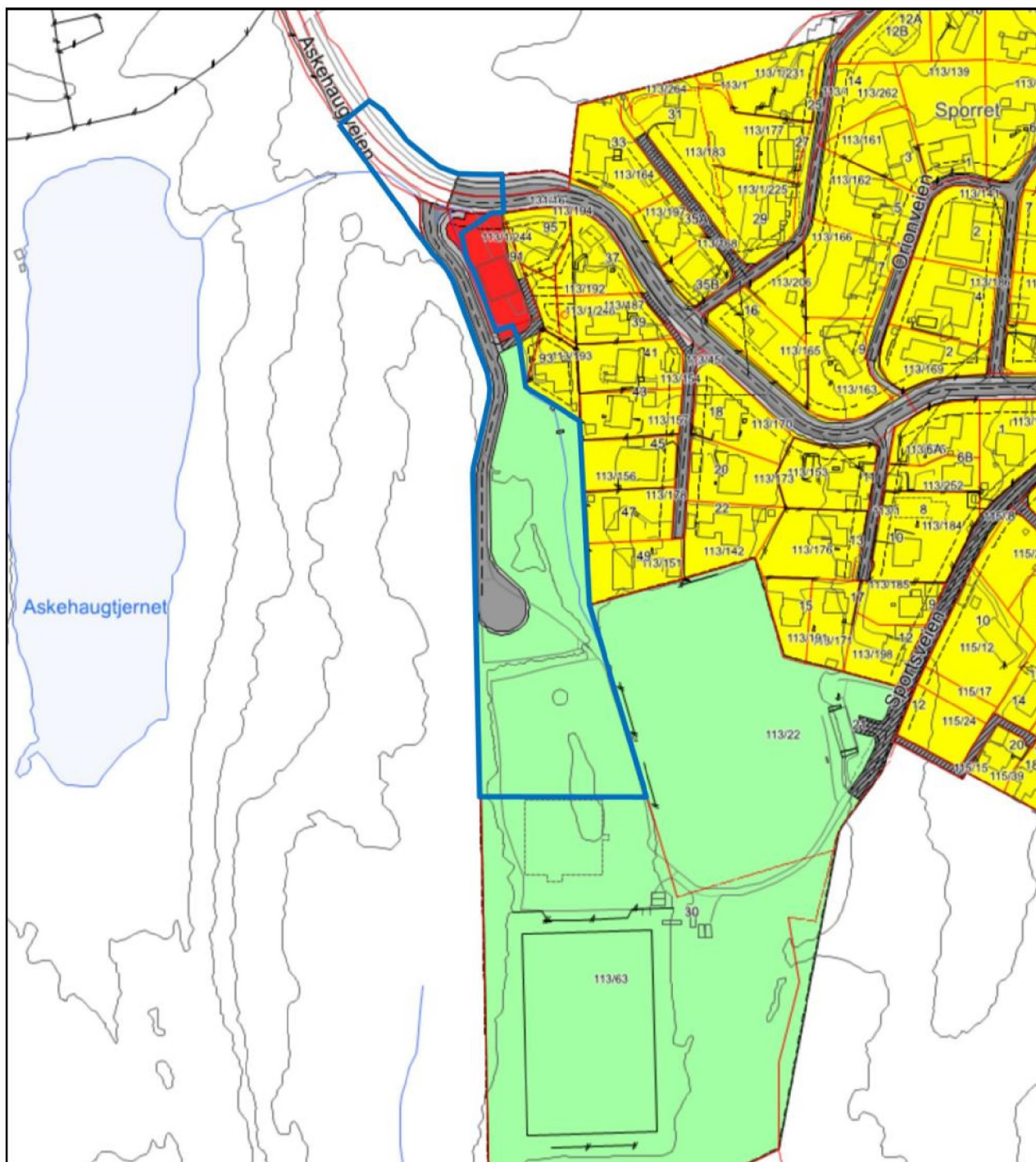
Området er dels vist som framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (O1, vist med rød farge på kartet nedenfor) og dels vist som nåværende idrettsanlegg (grønn farge på kartet nedenfor). Innenfor O1 er det vist faresone ras- og skredfare (H310\_11, vist med rød skravor). Barnehagen med tilhørende uteområder vil gå ut i areal avsatt til nåværende idrettsanlegg.



Figur 1: Utsnitt med kommuneplanens arealdel. Varslet planområde vist med blå strek.

## 2.4 Gjeldende regulering

Planområdet utgjør ca. 15,7 daa og inngår i all hovedsak i reguleringsplanen for Nordby idrettsanlegg, vedtatt 02.04.1986 (plan-ID 075). Planområdet er regulert til park (grønn farge på kartet nedenfor) samt adkomstveg. Forholdet til gjeldende reguleringsplan framgår av kartet nedenfor.



Figur 2: Planområdets avgrensning og forholdet til gjeldende reguleringsplan. Varslet plangrense vist med blå strek.

## 2.5 Aktuelle politiske vedtak

Sak 14/03600 Kommunestyrets vedtak 19.11.2014. Barnehagebehovsplan 2015-2018.

Sak 15/01747 Kommunestyrets vedtak 09.12.2015. Handlingsprogram 2016-2019.

Sak 14/01965 Kommunestyrets vedtak 03.02.2016. Forslag til kommuneplanens arealdel 2015-2027.

Kommunestyrets verbalvedtak nr. 7, 09.12.15, samt siste beregnede befolkningsprognoser.

PBK-sak 9/16.

Sak 3/17 Plan- og byggekomiteen vedtak 15.02.2017. Mulighetsstudie.

## **2.6 Pågående planarbeid**

Det er ikke pågående planarbeid i eller nær planområdet.

## **3 Beskrivelse av planområdet**

### **3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk**

Planområdet ligger i direkte forbindelse og til dels inne på området for Nordby idrettslag. Dette ligger sørvest for det meste av bebyggelsen på Nordby. Varslet planområde er ca. 15,6 daa. Det omfatter den nordre halvdel av grusbanen (nord for plasthallen) (ca. 4 daa), parkeringsplassen (ca. 1,1 daa) og adkomstvegen inn fra Askehaugveien i nord. I tillegg omfattes et område langs østsiden av eksisterende adkomstveg. Dette arealet (ca. 4,3 daa) består av blandingskog med noe fjell i dagen og til dels lav bonitet. Langs planområdets nordøstre side, mot eksisterende bebyggelse nordøst for planområdet, går det en liten bekk som går ned til Askehaugtjernet. For øvrig omfatter planområdet en strekning av fv. 56, Askehaugveien, og gang-/sykkelvegen langs nordsiden av denne.

Planområdets arealbruk framgår av utsnitt med flyfoto nedenfor.





### **3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter**

Planområdet ligger i direkte tilknytning til idrettsanlegget. Sørøst for planområdet ligger gressbanen. Like sør for planområdet ligger plashallen og kunstgressbanen. Vest for planområdet og sør for kunstgressbanen ligger naturområder med friluftlivsverdier.

Bebyggelsen på Nordby ligger i all hovedsak øst og nord for planområdet. Bebyggelsen består i all hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger fra 1960- og 1970-tallet.

### **3.3 Eiendomsforhold**

Planområdet, og dermed tiltaket, holder seg i all hovedsak innenfor eiendommen 113/63, som eies av Ås kommune. I tillegg eier kommunen sidearealer langs fylkesvegen. Kommunens eiendommer er markert med lilla farge og tallet 1 på kartet nedenfor. Varslet planområde berører også eiendommene 113/1 og 113/1/244. Eiendommen 113/1 vil kunne bli berørt av oppgradering av krysset mot fylkesvegen, i tillegg til at frisiktsonen i krysset til dels vil gå over eiendommen. Varslet område berører eiendommen med ca. 245 m<sup>2</sup>, og er markert med rødt og tallet 2 på kartet nedenfor. Eiendommen 113/1/224 er tomten med trafostasjonen. Tiltaket vil berøre denne eiendommen i vest, da det vil være behov for breddeutvidelse av adkomstvegen samt tilrettelegging med fortau. Varslet område berører eiendommen med ca. 260 m<sup>2</sup>, og er markert med grønt og tallet 3 på kartet nedenfor. Varslet planområde omfatter også ca. 570 m<sup>2</sup> av eiendommen 131/16. Dette er arealet til fylkesvegen og eies av Akershus fylkeskommune.

Eiendomsgrensene er oppmålt, slik at de har god nøyaktighet.



### 3.4 Trafikkforhold

Planområdet vil få adkomst fra fylkesveg 56, Askehaugveien, i nord. Det er i dag en opparbeidet adkomst inn til parkeringsplassen nord for grusbanen. Dette er imidlertid den gruset, relativ smal kjøreveg. Som en del av utbyggingen med barnehage vil det derfor være behov for en standardheving på denne vegen med breddeutvidelse, fortau og belysning. I følge nasjonal vegdatabank er trafikkmengden på Askehaugveien ca. 2.150, hvorav 5 % tungtrafikk. Adkomstvegen inn til området har i dag liten trafikkmengde, men denne vil øke som konsekvens av utbyggingen.

I nasjonal vegdatabank er det ikke registrert ulykker i tilknytning til dette krysset. Krysset befinner seg imidlertid på en noe uoversiktlig strekning, og fartsgrensen er satt ned til 40 km/t forbi området. Øst for krysset er det en krapp sving som begrenser sikten, og mot vest er det et høybrekk som gjør det samme.



Figur 5: Bilde mot vest i krysset med fv. 56, Askehaugveien.

Langs nordsiden av Askehaugveien er det opparbeidet gang-/sykkelveg forbi planområdet. Mot øst går denne over i fortau. Det er pr. i dag ikke opparbeidet noen form for fotgjengerkryssing i området. Dette må derfor inngå som en del av tiltaket.

Foruten eksisterende kjøreadkomst fra Askehaugveien, finnes det mulighet for myke trafikanter å ankomme planområdet via andre traséer. Det er en liten åpning i gjerdet i enden av Siriusveien, hvor gående kan komme inn i enden på gressbanen og gå inn til planområdet. Det vil også være mulig å komme til planområdet fra Sportsveien, forbi klubbhuset.



Figur 6: Det er en åpning i gjerdet mot Siriusveien.

Nærmeste busstopp mot øst er ved krysset med Siriusveien, ca. 170 meter fra adkomstvegen inn til området. Nærmeste busstopp i vest er ved avkjørselen til Askehaug gård, ca. 170 meter fra adkomstvegen inn til planområdet.

### **3.5 Støyforhold og luftkvalitet**

Planområdet ligger med god avstand til vesentlige forurensningskilder i forhold til støy og luftforurensning. Statens vegvesen har utarbeidet støysonekart for Ås kommune, men dette omfatter ikke støy langs Askehaugveien. Arealet for barnehagen med tilhørende uteoppholdsarealer ligger med relativt god avstand (mer enn 100 meter) fra Askehaugveien. Trafikkmengden på Askehaugveien tilsier at det ikke er sannsynlig at støy vil kunne berøre de aktuelle arealene.

### **3.6 Lokalklima**

Planområdet ligger med gode solforhold og temmelig godt skjermet mot vind av skogen i vest. Det vil kunne bli relativt åpent mot sør, over fotballbanene, men dette antas ikke å utgjøre noe stort problem i forhold til vind.

### **3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier**

Den søndre halvdel av planområdet er preget av menneskelige inngrep. Planen omfatter den nordre delen av grusbanen, i tillegg til at det er opparbeidet en gruset parkeringsplass nord for grusbanen. Det er også lagt en haug med løsmasser nord for parkeringsplassen.



Figur 7: Planen omfatter grusbanen nord for plasthallen, parkeringen og jordhaugen.

Den nordøstre delen av planområdet er i større grad uberørt, i den forstand at det er naturlig terreng og vegetasjon. Det er opparbeidet enkle broer over bekken fra enkelte boligtomter, og i forlengelsen av disse er det mindre stier som fører ut på adkomstvegen. For øvrig består området av blandingsskog, stort sett yngre skog, med noe fjell i dagen.



Figur 8: I den nordre delen av planområdet er det yngre blandingsskog med noe fjell i dagen.

Langs planområdets østre grense ligger det en liten bekk. Slike vannstrenger med tilhørende randsonevegetasjon er ofte viktige biotoper med potensiale for høyt biologisk mangfold. Denne bekken har bare til dels randvegetasjon, og har dermed potensiale for å utvikles til en enda bedre biotop.



Figur 9: Bekken langs planområdets østside.

Vest og sør for planområdet ligger en skog som blir benyttet til friluftsliv. Det går stier ut fra parkeringsplassen, og området har kvaliteter med furuskog og noe fjell i dagen. Via denne skogen vil det også være mulig å komme ned til Askehaugtjernet, som ligger ca. 150 meter vest for planområdet. I planarbeidet er det derfor viktig å opprettholde og ivareta muligheten for å benytte dette nærturområdet. Det vil være viktig for både brukerne i barnehagen og for befolkningen i området.

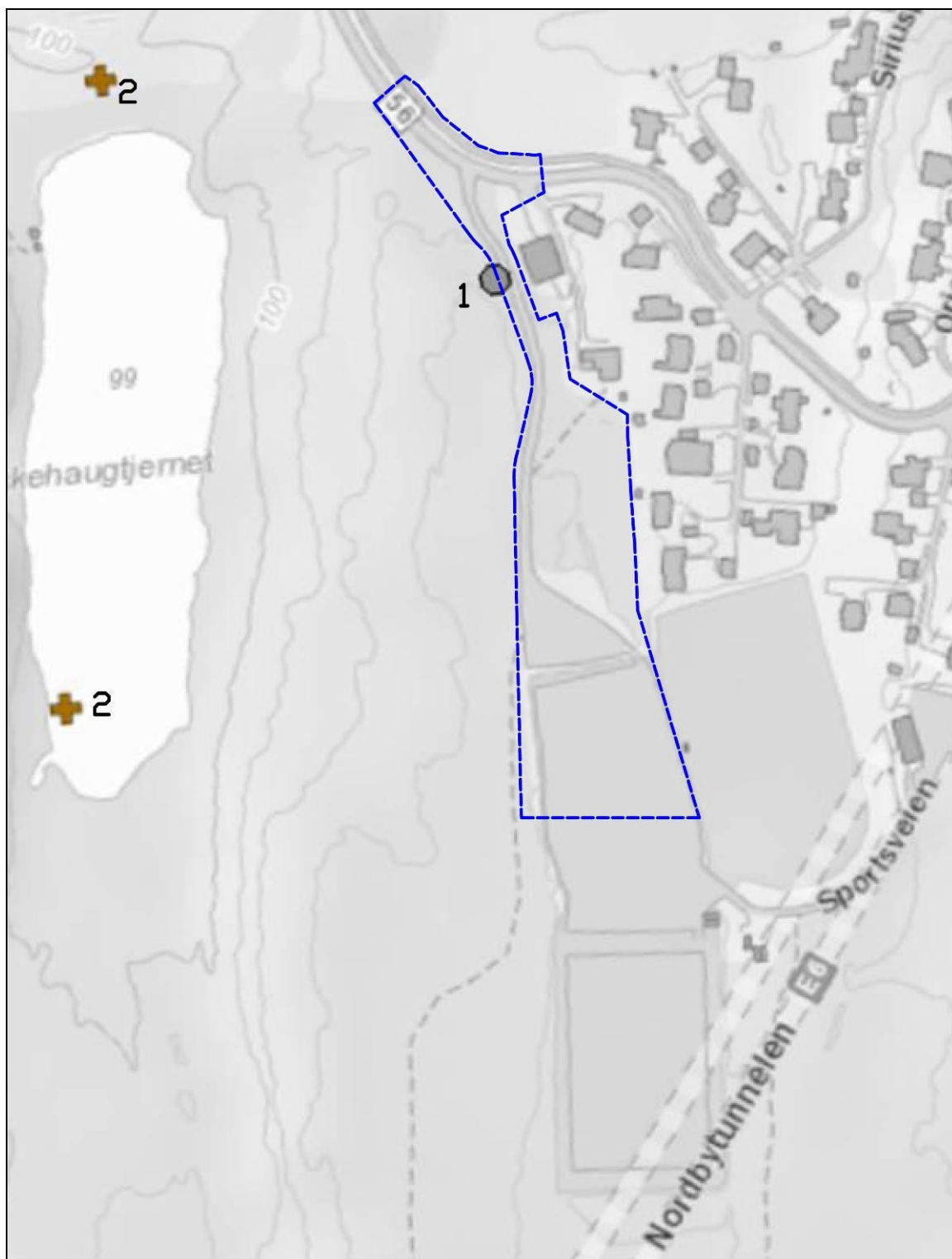


Figur 10: Fra naturområde vest for planområdet.

Sør for planområdet ligger fotballbaner og plasthallen, nord og øst for planområdet ligger boligområdet og vest for området ligger et noe høyere parti med skog. Planområdet og ny bebyggelse innenfor dette vil derfor i liten grad være sårbart i forhold til å eksponere seg i landskapet. Bebyggelsen vil heller bli veldig høy, med utbygging i to etasjer. Den nye barnehagen vil kunne bli synlig fra boligene øst for planområdet. En bevaring og forsterkning av randvegetasjonen langs bekken vil samtidig bidra til å redusere eksponeringen mot naboene.

Det er gjort et søk i nasjonale databaser over mulige verneinteresser i området.

Det er registrert arter av stor nasjonal forvaltningsinteresse i tilknytning til planområdet. Dette gjelder lokaliteten markert med grå sirkel og tallet 1 på kartet nedenfor.



Figur 11: Kart med arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Plangrense markert med blå, stiplet strek.

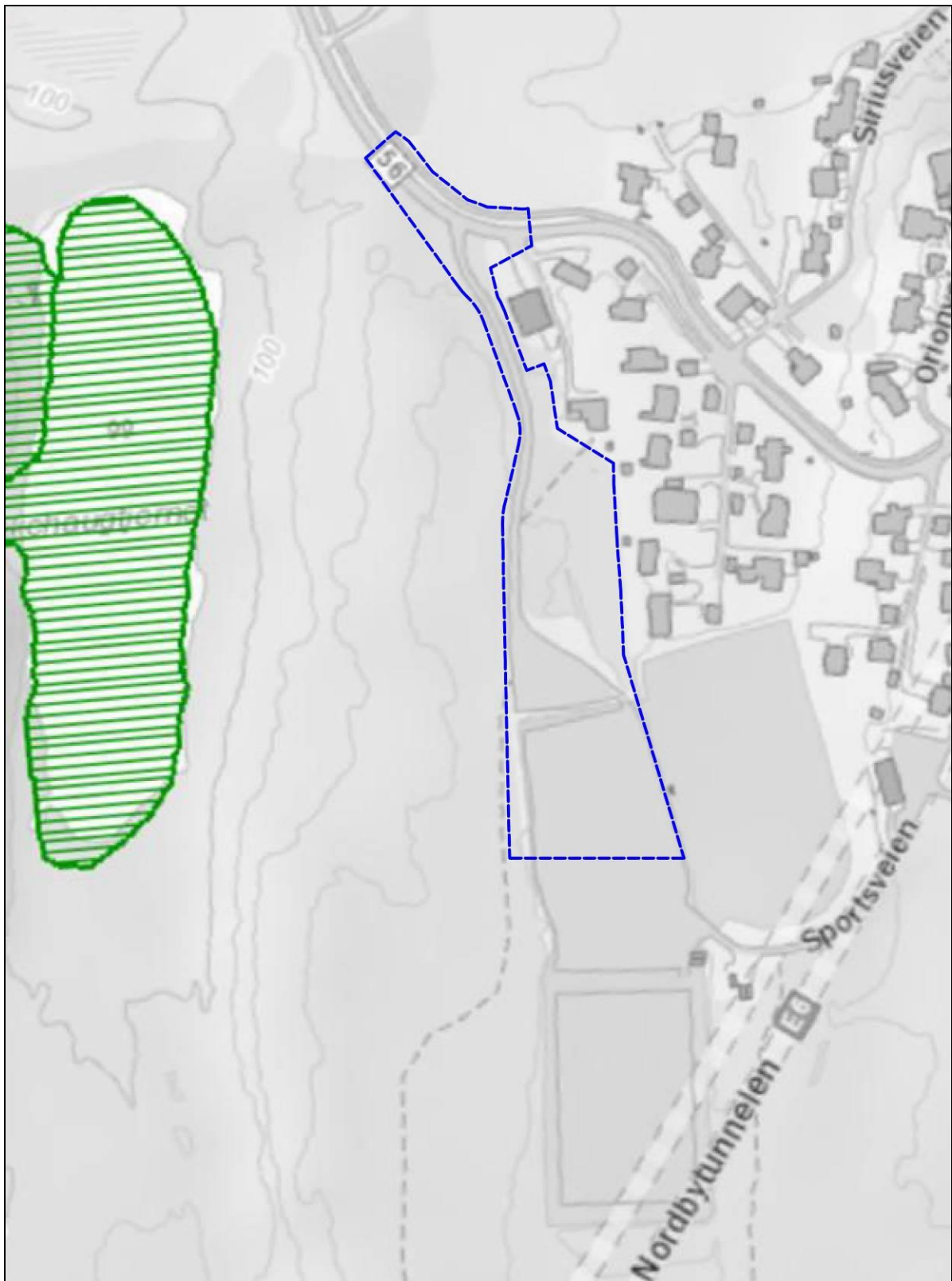
På denne lokaliteten ble det registrert skarmarikåpe og nyremarikåpe 30.05.1998. Begge artene er registrert som livskraftige, men er av nasjonal forvaltningsinteresse fordi mer enn 25 % av den europeiske bestanden er i Norge. Lokaliteten er angitt å være ved adkomstvegen inn til barnehagetomta. Denne adkomstvegen vil bli noe utbedret, men det er mot øst, og ikke i den retningen hvor lokaliteten befinner seg. I følge faktaarket til lokaliteten befinner lokaliteten seg på en beiteknaus/mark (ikke i bruk) rett på østsiden av Askehaugtjern. Det antas derfor at kartfestingen av



lokaliteten er noe unøyaktig, at den egentlig er nærmere Askehaugtjernet, og dermed utenfor planområdet.

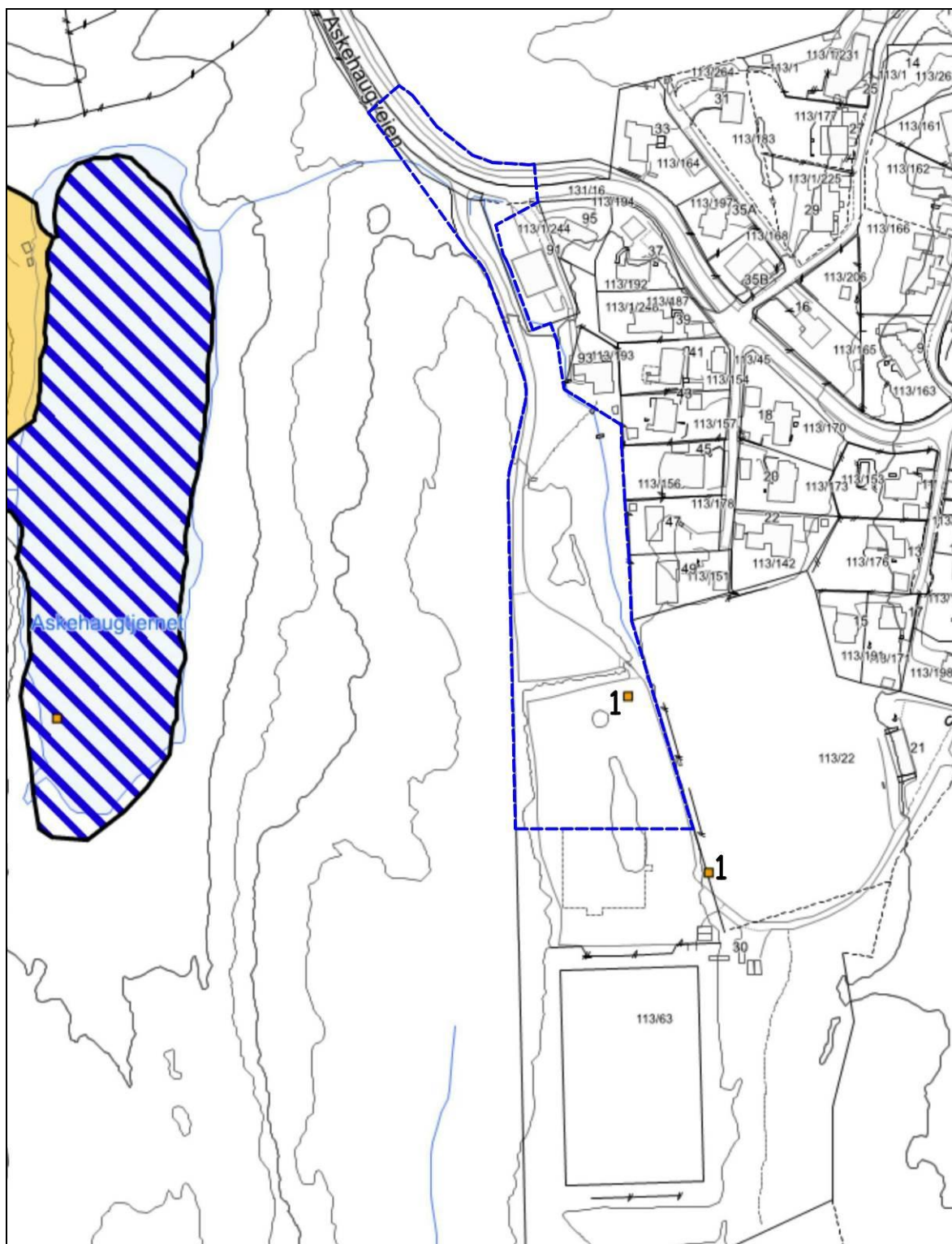
I tillegg er det registrert droningstarr ved Askehaugtjernet. De sistnevnte vil ikke bli berørt av planen eller tiltaket.

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert viktige naturtyper ved Askehaugtjernet, vest for planområdet. Planen eller tiltaket vil ikke berøre viktige naturtyper, bortsett fra at en mindre bekk som ender i Askehaugtjernet går gjennom planområdet. Planen eller tiltaket vil ikke medføre spesiell forurensning eller andre ulemper for bekken.



Figur 12: Viktige naturtyper. Varslet plangrense vist med blå, stiplet strek.

På kommunens kartside (follokart) framgår det for øvrig også at det er registrert gulspurv innenfor planområdet. Gulspurv er klassifisert som «nær truet» i nasjonal rødliste. De markerte lokalitetene er i utgangspunktet ikke de naturlige habitatene for gulspurv, ettersom det er ute på den åpne grusbanen og gressbanen. Lokalitetene er markert med tallet 1 på kartet nedenfor.



Figur 13: Lokalteter med registrert gulspurv markert med 1. Varslet plangrense vist med blå, stiptet linje.

### 3.8 Grunnforhold

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av planområdet. Denne konkluderer med at planområdet ikke anses å være utsatt for noen form for fare i forhold til områdestabilitet/skred. Det anbefales at det gjennomføres grunnundersøkelser på tomten ved detaljprosjektering av fundamentering samt vurderinger i forbindelse med etablering av byggegrøp. Rapport fra geoteknisk vurdering er vedlagt.

Det er heller ikke noe i den historiske bruken av området som skulle tilsi at det kan være fare for forurensede masser i grunnen.

### **3.9 Bebyggelse og estetikk**

Som nevnt tidligere, består bebyggelsen i nærområdet i all hovedsak av frittliggende eneboliger fra 1960- til 1980-tallet. Skolene er selvfølgelig mye større bygningsvolumer, men disse ligger ikke visuell sammenheng med planområdet.

Den nye barnehagen vil bli et vesentlig større bygningsvolum enn de omkringliggende eneboligene. Barnehagen vil ikke være i mer enn to etasjer, så høyden vil ikke bli veldig stor, men grunnflaten vil bli relativt stor. Foreløpige beregninger antyder at grunnflaten blir ca. 1150 m<sup>2</sup>. Det vil derfor være viktig å bevare og etablere vegetasjonsskjerm mellom barnehagen og nabobebyggelsen. I tillegg bør det vurderes å benytte dempet/mørk fargebruk på barnehagen.

### **3.10 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er utført en arkeologisk registrering i området. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er heller ikke SEFRAK-registrerte bygninger innenfor eller i nærheten av planområdet.

### **3.11 Teknisk infrastruktur**

Krysset med fylkesvegen og adkomstvegen inn til barnehagen må utbedres og tilrettelegges for myke trafikanter. Det må etableres gatebelysning.

Det skal være tilstrekkelig slokkevann i området. Avløp må pumpes. Overvann kan fordrøyes på egen tomt og ledes ut i bekken for å sikre vanntilførsel til Askehaugtjernet.

Hafslund Nett AS uttaler at det ser ut til å være lange føringsveger til nærmeste nettstasjon, og at det derfor må tas høyde for at det må settes av arealer til nettstasjon innenfor planområdet.

### **3.12 Sosial infrastruktur**

Hensikten med planen og tiltaket er nettopp å styrke den sosiale infrastrukturen ved å øke barnehagedekningen.

## **4 Beskrivelse av planforslaget**

### **4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep**

Planforslaget binder opp løsning på adkomst for både kjørende, gående og syklende. Det er lagt stor vekt på å få en trafiksikker adkomst til området. Løsningen inne på barnehagetomten er ikke endelig fastsatt. Plankartet er derfor relativt lite detaljert inne på barnehagetomta. Plankartet er imidlertid teksten for å antyde hvor på tomten de ulike funksjonene vil være, og det er angitt en relativt streng byggegrense for å angi plassering av bebyggelsen. Som det framgår av kartet, er parkering tenkt lengst mot nord. Byggegrensene sikrer blant annet at selve bebyggelsen ikke oppføres ute på grusbanen. Dette for å holde muligheten åpen for en tilbakeføring til idrett dersom barnehagen ikke har behov for dette arealet eller på sikt kan skaffe annet uteareal vest for barnehagen.

Ellers er viktige kvaliteter sikret i bestemmelsene. Dette gjelder blant annet rekkefølgebestemmelser i forhold til opparbeidelse av viktige elementer. Det er gitt bestemmelser i forhold til utforming av bebyggelsen og hensyn til bekken med tilhørende randsoner.

## 4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensene rundt kommunens tomt. Unntaket er i kryssområdet og langs adkomstvegen, hvor det vil være behov for arealer til utbedring av krysset, breddeutvidelse av vegen og etablering av fortausløsning. Langs fylkesvegen er planområdets utstrekning samsvarende med utstrekning på friksiktlinjene mot øst og vest.

## 4.3 Arealformål

### 4.3.1 Bebyggelse og anlegg – Barnehage (BH)

Formålet omfatter areal til den nye barnehagen med tilhørende parkering og utearealer.

### 4.3.2 Kjøreveg (V1-3)

V1 er fv. 56, Askehaugveien. Det er ikke tenkt endringer i bredder eller kurvatur på denne. Det vil bli etablert en fotgjengerkryssing over vegen fra gang-/sykkelvegen (GS) nord for vegen til fortauet (F) langs adkomstvegen inn til barnehagen.

V2 er adkomstvegen fra fylkesvegen og inn til barnehagetomta. Veggen ligger der eksisterende veg ligger, men den vil bli breddeutvidet og asfaltert.

V3 er felles avkjørsel for eiendommer nord og øst for planområdet. Denne vegen er ikke opparbeidet, men er videreført fra den gamle reguleringsplanen for området.

### 4.3.3 Fortau (F)

Det blir etablert fortau langs adkomstvegen inn til barnehagen. Dette for å gi en trafiksikker adkomst for gående og syklende.

### 4.3.4 Gang-/sykkelveg (GS)

Formålet omfatter en strekning av eksisterende gang-/sykkelveg lang nordsiden av Askehaugveien. Det er ikke tenkt andre endringer av denne enn at det vil bli etablert en fotgjengerkryssing over Askehaugveien.

### 4.3.5 Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-5)

Formålet omfatter grøfter/sidearealer til veger, gang-/sykkelveg og fortau.

### 4.3.6 Grønnstruktur – naturområde (GN)

Arealet er innlemmet i planen fordi det inngår i frisiktsonen. Arealet inngår samtidig i randsonen til bekken. Kravet til frisikt medfører imidlertid at det ikke kan være sikthindrende vegetasjon i denne sonen.

#### 4.3.7 Sikringszone – frisikt

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon el.l. som er høyere enn 0,5 meter.

#### 4.4 Arealoversikt

REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (m <sup>2</sup> )
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
<i>Barnehage</i>	BH	12 458 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
<i>Kjøreveg</i>	V1-3	941 m <sup>2</sup>
<i>Fortau</i>	F	231 m <sup>2</sup>
<i>Gang-/sykkelveg</i>	GS	200 m <sup>2</sup>
<i>Annen veggrunn – grøntanlegg</i>	AVG1-5	806 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Grønnstruktur		
<i>Naturområde</i>	GN	13 m <sup>2</sup>
<b>PBL § 12-6 Hensynssoner</b>		
<i>Frisikt</i>		Arealet inngår i andre formål

Planområdet omfatter totalt 14 650 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Tiltaket vil gi arbeidsplasser i form av ansatte ved barnehagen.

#### 4.6 Utnyttelse

Barnehageformålet er totalt 12.458 m<sup>2</sup>. Det er gitt en utnyttelsesgrad på 20 % BYA. Dette vil tilsi et areal på 2.492 m<sup>2</sup>. I dette inngår også markparkering, som antas å utgjøre ca. 900 m<sup>2</sup>. Da gjenstår ca. 1.600 m<sup>2</sup> til bebyggelse. Grunnflate for en barnehage med 8 avdelinger er beregnet til ca. 1.250 m<sup>2</sup>. I tillegg tar planen høyde for utvidelse med ytterligere to avdelinger.

#### 4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelsens endelige utforming er ikke fastsatt enda. Reguleringsplanen med bestemmelser gir imidlertid noen rammer for plassering, utforming og høyde.

I plankartet er det fastsatt en byggegrense som angir spillerommet for plassering av bebyggelsen. Denne byggegrensen sikrer blant annet at bebyggelsen ikke blir oppført ute på den nordre delen av grusbane. Grunnen til dette er at man ønsker å holde muligheten åpen i framtiden med tanke på mulig tilbakeføring til idrettsanlegg. Arealet innenfor byggegrensen er dessuten i stor grad allerede påvirket av inngrep. Dette gjelder arealer som den grusede parkeringsplassen og jordhaugen. Dessuten inngår også et flatere parti nord for denne, langs eksisterende adkomstveg.

Reguleringsbestemmelsene åpner for bebyggelse med maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 7,5 og 9,0 meter. Dette åpner for bebyggelse i to etasjer med mulighet for saltak eller pulttak. Ved utbygging med pulttak vil maks. gesimshøyde og maks. mønehøyde være sammenfallende og tillates inntil 9 meter.

#### **4.8 Estetisk redegjørelse**

Utformingen av selve bebyggelsen er ikke fastsatt enda. Byggeområdet ligger relativt godt skjermet i forhold til omgivelsene. Særlig gjelder dette når man får etablert en vegetasjonsskjerm langs bekken. Med en byggehøyde på inntil 9 meter, vil omkringliggende terreng og vegetasjon rage høyere enn bygningen, slik at den ikke vil danne silhuett eller være veldig eksponert mot omgivelsene. Dersom man velger en dempet/mørk fargesetting på bebyggelsen, vil synbarheten reduseres ytterligere.

I den nordre delen av barnehagetomta, hvor parkering er tenkt lokalisert, er det en del høydeforskjeller. Opparbeidelse av parkering vil med all sannsynlighet medføre en del terrenginngrep i form av skjæring og/eller fylling. Det vil derfor være viktig å gi dette en best mulig utforming og overgang mot omkringliggende terreng. Dette er forhold som må ivaretas i utomhusplanen.

#### **4.9 Utearealer**

Behovet for utearealer vil være avhengig av antall barn i barnehagen, men foreløpige beregninger antyder at det vil være behov for ca. 5 daa med utearealer for barnehagen. Innenfor barnehageformålet vil det være tilstrekkelig areal for både bebyggelse, parkering og uteareal.

Man ser for seg at det kan være uteoppholdsareal av noe ulik karakter inne på tomten. Sør for barnehagen, på arealet som i dag er grusbane, ser man for seg en sone for lek med apparater osv., mens man nord for barnehagen ser for seg en mer naturbasert lek. Dette gjenspeiles i påført tekst på plankartet og vedlagt illustrasjonsplan.

Det er også et flott turområde vest for barnehagen. Dette vil være et godt supplement til lekearealene inne på barnehagetomten.

#### **4.10 Parkering**

Parkering er i utgangspunktet tenkt helt nord på barnehagetomten. Dette for å redusere biltrafikk inne på eller forbi barnehagearealet. Dette gjenspeiles i påført tekst på plankartet og vedlagt illustrasjonsplan. Det antas et behov på ca. 45 parkeringsplasser. I bestemmelsene er det stilt krav om minimum en parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA.

#### **4.11 Kjøreatkomst**

Planområdet har direkte adkomst fra fv. 56, Askehaugveien. Det finnes en adkomstveg i området fra før. Denne vegen, med tilhørende kryss mot fylkesvegen, vil bli utbedret og opparbeidet i henhold til vegvesenets håndbok N100. Regulert vegbredde er 4,75 meter. Dette innebærer 4,0 meter kjørebane, 0,5 meter skulder mot grøft og 0,25 meter skulder mot fortau.

#### **4.12 Gang- og sykkelveier**

Reguleringsplanen sikrer en god og sikker adkomst for gående og syklende. Det er lagt inn fortau langs den interne adkomstvegen, og det vil bli etablert fotgjengerkryssing til gang-/sykkelvegen nord for Askehaugveien. Fortauet langs den interne adkomstvegen er regulert med bredde 2,5 meter.

#### **4.13 Tekniske planer**

I og med at de interne løsningene inne på tomta ikke er fastlagt enda, er det også vanskelig å prosjektere øvrige tekniske anlegg. Vedlagt illustrasjonsplan viser hvordan det kan bli, men det er ikke avklart tilstrekkelig til at det bindes opp i planen. Det er derfor stilt krav om en utomhusplan som viser disse tingene, og som skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

#### **4.14 Universell utforming**

Utbyggingen vil følge de krav til universell utforming som gjelder for offentlige byggverk generelt og barnehager spesielt.

#### **4.15 Grønnstruktur**

Grønnstrukturen er ikke vist med egne formål i planen, med unntak av et lite areal innenfor frisktsonen mot Askehaugveien. Det er imidlertid stilt krav i bestemmelsene. Dette gjelder i første rekke bekken med tilhørende randsoner. Det er stilt krav om at det skal avsettes en korridor med total bredde minimum 5 meter for bekk med tilhørende randsoner. Innenfor denne sonen skal det være flersjiktet vegetasjon som hører naturlig hjemme i en slik sone. Utforming og plantevalg skal framgå av utomhusplanen.

#### **4.16 Sol-/skyggeforhold**

Planområdet er temmelig åpent mot grusbanen/plasthallen i sør. Det vil derfor være gode solforhold innenfor åpningstiden i barnehagen. Det ligger noe høyere terreng og vegetasjon mot vest, men dette er ikke veldig markert, og vil ikke ha betydning før sen ettermiddag og kveld.

#### **4.17 Støyskjerming**

Området er ikke støysatt, så det vil ikke være behov for støyskjerming.

#### **4.18 Luftkvalitet**

Området ligger ikke i faresonen for å overskride krav til luftkvalitet, så det vil ikke være behov for tiltak.



#### **4.19 Bevaringsverdier**

Det er ikke elementer med spesielle bevaringsverdier innenfor planområdet. Bekken med randsoner i utgangspunktet et slikt element, men dagens tilstand er av en slik art at den ikke nødvendigvis må bevares slik den er. Det er i større grad snakk om å videreutvikle og forbedre dette elementet.

#### **4.20 Arkeologiske registreringer**

De arkeologiske registreringene avdekket ingen automatisk fredete kulturminner innenfor området.

#### **4.21 Miljøprogram**

For å bidra i reduksjon av klimagassutslipp fra planområdet er det ønskelig at bygningsmassen holder en høyere miljø- og klimastandard enn det som er påkrevd gjennom gjeldende TEK-krav. Det anbefales at kommunen bruker som rolle som grunneier og utbygger til å sikre klimavennlige løsninger på utbyggingsområdet. Det bør vurderes passivhus. Det bør vurderes utslipp i et livsløpsperspektiv, nybygg som oppfyller null- eller plussenerginivå, byggematerialer med lave klimagassutslipp i produksjon og avhending (for eksempel trevirke) og at helse- og miljøfarlige stoffer skal unngås.

Ambisjonsnivået for den nye barnehagen er ikke endelig fastsatt. Foreløpige vurderinger tilsier at det blir lavenergi-standard.

#### **4.22 Klimatilpasning**

Overvann vil kunne ledes til bekken etter evt. fordrøyning på tomte. Da vil man samtidig opprettholde vannføringen i bekken ned til Askehaugtjernet.

#### **4.23 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**

Målsettingen er at den nye barnehagen skal være operativ høsten 2019. Før barnehagen kan tas i bruk, må tilhørende adkomst og utearealer være opparbeidet. Dette innebærer da blant annet at krysset med fylkesvegen må utbedres, adkomstvegen må breddeutvides og asfalteres og fortau med fotgjengerkryssing over Askehaugveien må etableres. For å gjennomføre tiltakene, er man avhengig av noe grunnerv. Dette gjelder i første rekke fra eiendommen 113/1/244, hvor man trenger areal for å etablere fortau opp mot Askehaugveien.

#### **4.24 Prosjektøkonomi**

Det er gjort politisk vedtak på å sette av midler til gjennomføring av prosjektet.

#### **4.25 Rekkefølgebestemmelser**

Det er gitt rekkefølgebestemmelser om at adkomst med tilhørende fortau og fotgjengerkryssing over Askehaugveien, sykkelparkering, vegbelysning og utearealer skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk. Det er også stilt krav om det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

## 5 Virkninger av planforslaget

### 5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB samt reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Lite sannsynlig / ingen tilfeller (1) – kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
- Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller (2) – kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- Sannsynlig / flere enkelttilfeller (3) – skjer årlig / kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- Meget sannsynlig / periodevis, lengre varighet (4) – skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- Svært sannsynlig / kontinuerlig (5) – skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig til stede i området.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ubetydelig / ufarlig (1): Ingen person- eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye.
- Mindre alvorlig / en viss fare (2): Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner.
- Betydelig / kritisk (3): Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer.
- Alvorlig / farlig (4): (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
- Svært alvorlig / katastrofalt (5): Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn.
- Hendelser i gule felt: Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel risiko.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
<b>Natur- og miljøforhold</b>					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	3	3	gul	Planområdet ligger i sone med moderat til lav aktsomhet i forhold til radon. Enkle avbøtende tiltak fjerner risiko.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Ja	4	2	gul	Det går en bekk gjennom området, som fører ned til Askehaugtjernet.
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
<b>Menneskeskapte forhold</b>					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	4	3	gul	Kryss med Askehaugveien, samt adkomst for gående og syklende må utbedres.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				

23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons- områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Ja	4	4	rød	Fortau langs adkomstvegen og krysningspunkt over Askehaugveien må etableres.
46. Ulykke ved anleggs- gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng-	Nei				

formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)					
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

6. Det er potensiell fare for radonpåvirkning i området. Langvarig påvirkning kan medføre sykdom og død. Dette elimineres ved krav om etablering av radonsperre i alle nye bygg som er beregnet på varig opphold.

12. Vassdragsområder. Det går en mindre bekk gjennom området i dag. Denne fører ned til Askehaugtjernet, som er en viktig naturtype. Det vil være vesentlig at vanntilførselen til bekken opprettholdes, slik at tilsiget til Askehaugtjernet og gjennomstrømmingen i dette også opprettholdes. For øvrig bør bekken med tilhørende randsoner innenfor planområdet forsterkes med ytterligere randvegetasjon.

15. Veg, bru, knutepunkt. Krysset med Askehaugveien har ikke en tilstrekkelig standard for den trafikken som barnehagen vil medføre. Krysset må utbedres og opparbeides i henhold til vegvesenets normaler.

45. Det er ikke tilrettelagt for gående og syklende langs adkomstvegen inn til barnehagen, og det er ikke tilrettelagt kryssing for gående og syklende over Askehaugveien. Dette må etableres før barnehagen kan tas i bruk.

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
<b>SANNSYNLIGHET</b>	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig			6		
	4. Meget sannsynlig		12	15	45	
	5. Svært sannsynlig					

## 5.2 Barn og unge

Den nordre delen av grusbanen vil bli tatt i bruk til utearealer for barnehagen. Arealet er i dag ikke så mye brukt til lek eller idrett, men har et potensiale til det. I reguleringsplanen er det satt en byggegrense som hindrer at man kan bebygge den delen som ligger på grusbanen. Dermed opprettholdes noe fleksibilitet med tanke på senere å kunne finne andre utearealer for barnehagen og tilbakeføre grusbanen til idrett.

### 5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Den viktigste grønnstrukturen innenfor planområdet er egentlig randsonene langs bekken. Disse er imidlertid til dels mangelfulle. Planen forutsetter en forsterkning av denne grønnstrukturen. Planen berører en parkeringsplass som i dag benyttes til parkering i forbindelse med friluftsliv. Vest for planområdet ligger et friluftsområde. Ved utforming av løsninger inne på barnehagetomta vil det viktig å ta hensyn til og legge til rette for friluftsliv. Etter åpningstid i barnehagen vil parkeringsplassen kunne benyttes i forbindelse med friluftsliv og andre aktiviteter på idrettsplassen. Endelig løsning inne på barnehagetomta må sørge for tilgjengelighet forbi barnehagen til både friluftsområder og idrettsplassen.

### 5.4 Naturmangfold

#### § 8 – kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget om områdets verdi for biologisk mangfold, som presentert i kapittel 3.7 ovenfor, anses som tilstrekkelig for å belyse planens påvirkning på naturen.

Området er dels preget av menneskelig aktivitet med opparbeidet veg, parkering og grusbane. Det er en liten bekk innenfor planområdet.

#### § 9 – Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse med tanke på andre elementer enn bekken, da kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

#### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den planlagte utbyggingen vil ikke berøre registrerte naturtyper eller rødlistede arter. Det er et lite naturområde i planens nordre del som vil gå tapt, men utover det konkrete arealtapet anses effekten av dette som minimal. Utbyggingen i området vil ikke avskjære landskapsøkologiske sammenhenger i et større perspektiv, eller sammenhengen mellom større skogsområder.

Planen vil ikke øke den totale belastningen på viktige/verdifulle naturtyper eller sårbare arter.

#### § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Hvis anleggsarbeidene medfører negative effekter for viktig biologisk mangfold forutsettes det at tiltakshaver bekoster utbedring av disse skadene. Det er nødvendig å tilpasse utbyggingsplanene til bekken med tilhørende randsoner.

Hvis det spres svartelistede arter til nye områder som en følge av arbeidene, må tiltakshaver rette opp.

#### § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er i hovedsak to elementer som er aktuelle i denne saken. For det første må det påses at det i forbindelse med tiltaket ikke spres svartelistede/uønskede arter. Dette innebærer blant annet at det må være kontroll på tilførte masser opprinnelse og evt. innhold av frø eller planterester med tanke på svartelistede/uønskede arter.

For det andre må det tas hensyn til bekken med randsoner. Det må gjøres nødvendige tiltak for å hindre evt. forurensning til bekken. Dette gjelder i første rekke i anleggsfasen. Bekkens tilstand er for øvrig av en slik art og tilstand at det kan være akseptabelt å endre noe på bekketraséen, men at man også etablerer en permanent løsning.

### Avbøtende tiltak

Det skal gjøres avbøtende tiltak i forhold til bekken. Denne skal gis en tydeligere form enn den har i dag. Når anlegget er ferdig, skal det være en permanent trasé med minimum 5 meters bredde. Denne traséen skal da også inneholde naturlig, stedegen vegetasjon i flere sjikt. Utforming og plantevalg skal framgå av utomhusplan for barnehagen.

## **5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter**

Tiltaket vurderes å ha relativt små konsekvenser for stedets karakter og kvaliteter. Det vil selvsagt bli synlig fra de nærmeste naboene, men etter noen år vil vegetasjonen langs bekken i stor grad skjerme også dette innsynet.

## **5.6 Universell tilgjengelighet**

En barnehage skal ha universell tilgjengelighet både inn til bygget, inne i bygget og til utearealer. Utearealene, særlig på arealet som i dag er grusbane sør for barnehagen, vil ligge godt til rette for universell tilgjengelighet og utforming. I tillegg vil det forhåpentligvis være mulig å beholde noe opprinnelig terreng og vegetasjon mellom barnehagen og parkeringen i nord. Dette arealet vil være godt egnet til naturbasert lek, og vil dermed ikke på samme måte få universell tilgjengelighet og utforming, med unntak av gangsonene mellom parkering og barnehage.

## **5.7 Landskap**

Som nevnt tidligere, vil opparbeidelse av parkering og adkomst i den nordre delen nødvendigvis medføre terrenginngrep. Parkering er et relativt «stivt» element som er vanskelig å tilpasse terrenget. Terrenget i den nordre delen av barnehagetomta, hvor parkering er tenkt plassert, ligger i nordhelling. Tiltaket vil dermed sannsynligvis medføre skjæring/og eller fylling i dette området. Hvordan dette løses i detalj, og hvilke konsekvenser det vil få, må løses i påfølgende utomhusplan.

## **5.8 Eksponering/fjernvirkning**

Barnehagen vil ligge relativt godt skjermet fra omgivelsene, og eksponering/fjernvirkning vil være liten. Tiltaket vil være dels synlig fra naboer i øst, men her er det forutsatt etablert ytterligere skjermvegetasjon for å dempe dette. Dessuten vil tiltaket også være synlig fra idrettsplassen. Her er imidlertid allerede en plashall, og et idrettsanlegg er av en slik art at det ikke oppleves unaturlig eller til sjenanse om barnehagen vil være synlig. Barnehagen vil være med på å danne en ramme rundt idrettsplassen, og det vil bli etablert noe vegetasjon ved lekearealet sør for barnehagen. Tiltaket vil ikke være synlig fra Askehaugveien.

## **5.9 Sikring av jordressurser (jordvern)**

Tiltaket berører ikke vesentlige jordressurser.

## **5.10 Kulturminner og kulturmiljø**

Tiltaket berører ikke kulturminner eller kulturmiljø.

### **5.11 Skole-, barnehage og institusjonsbehov**

Tiltaket vil bidra til å bedre den sosiale infrastrukturen.

### **5.12 Transportbehov**

Barnehagen vil være av en slik størrelse at den dekker mer enn det lokale behovet. For de brukerne som ikke bor i gang/sykkelavstand vil det være mest naturlig å bruke bil for å hente/levere i barnehagen. Tiltaket vil derfor medføre økt trafikk i krysset med Askehaugveien og på adkomsten inn til barnehagen. Her forutsettes avbøtende tiltak med utbedring av krysset og vegen. Dessuten vil det bli lagt til rette for gående og syklende.

### **5.13 Trafikksikkerhet**

Økt trafikk medfører også økt risiko. Dagens kryss og adkomst har ikke tilstrekkelig standard for å ivareta trafikksikkerheten. En utbedring av krysset med tilrettelagt fotgjengerkryssing, samt utbedring av adkomsten med opparbeidelse av fortau vil gi tilstrekkelig sikkerhet.

### **5.14 Vann og avløp**

Avløp vil måtte pumpes til offentlig nett. For øvrig antas det å være tilstrekkelig kapasitet.

### **5.15 Energibehov og -forbruk**

Det er ikke foretatt beregninger av det konkrete energibehovet eller -forbruket. Det antas at det ikke vil være noe problem å dekke behovet, men det må påregnes oppføring av en ny nettstasjon innenfor planområdet.

### **5.16 Forurensning**

Tiltaket i seg selv er ikke spesielt forurensende, og det anses ikke nødvendig med spesielle avbøtende tiltak. I anleggsfasen må det tas nødvendige forholdsregler for å hindre forurensning til bekken (som f.eks. utslipp av drivstoff).

### **5.17 Sol-/skyggeforhold**

Barnehagen vil ha begrenset høyde (2 etasjer), slik at skyggevirkningene også blir begrenset. Vegetasjonen langs bekken vil ha større innvirkning på sol-/skyggeforholdene for naboene enn det bebyggelsen vil ha.

### **5.18 Støy og luftkvalitet**

Tiltaket er ikke utsatt for eller vil medføre støy eller luftkvalitet over gjeldende grenseverdier.

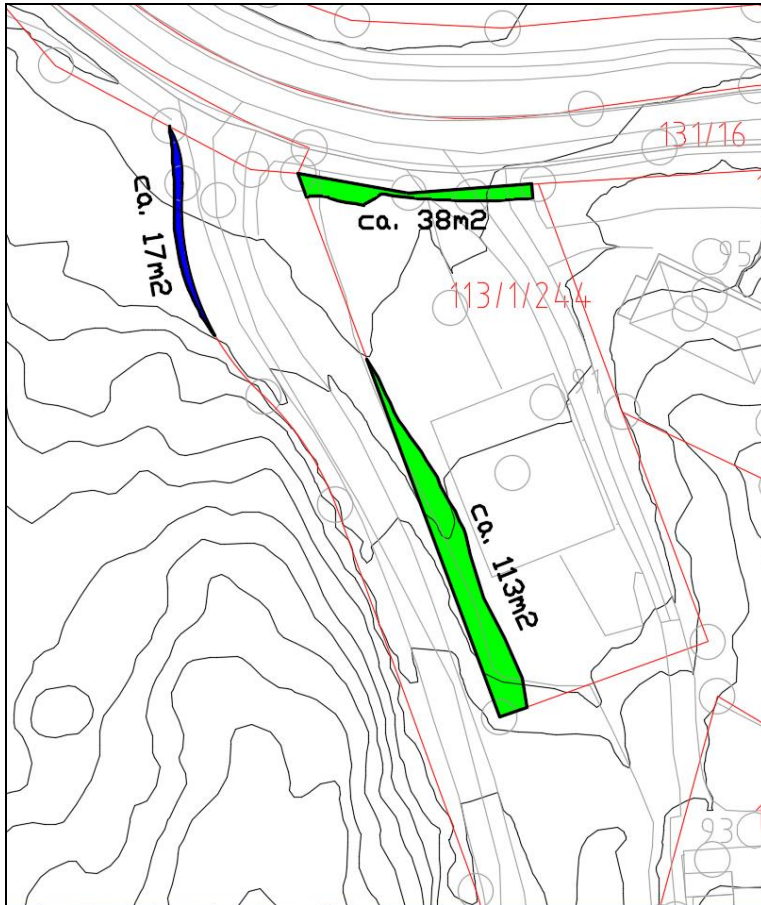
### **5.19 Konsekvenser for næringsinteresser**

Tiltaket anses ikke å ha spesiell innvirkning på næringsinteresser.



## 5.20 Grunnervvsbehov

Gjennomføring av planen medfører behov for grunnervv. Dette gjelder for å gjennomføre nødvendige trafiksikkerhetstiltak med opparbeidelse av fortau. Foreløpig ser det ut til å være behov for å erverve ca. 17 m<sup>2</sup> fra eiendom 113/1 og ca. 151 m<sup>2</sup> fra eiendom 113/1/244, jfr. kart nedenfor.



Figur 14: Behov for grunnervv.

## 5.21 Interessesmotsetninger

En ny barnehage vil innebære endrede omgivelser for de nærmeste naboene. De fysiske omgivelsene vil endre seg i tillegg til at det vil bli en mer intensiv bruk av arealet. Dette vil innebære mer trafikk og noe støy fra lekende barn osv. I planforslaget er det gjort avbøtende tiltak mot dette i form av at parkeringen er tenkt lokalisert i den nordre delen av tomta, slik at det blir minst mulig trafikk innover barnehagetomta forbi naboene. Det er tatt inn bestemmelser om at bekken skal opprettholdes og vegetasjonen langs denne skal forsterkes. Dette vil samtidig fungere som en skjerm mot naboene. Det er også gitt en byggegrense som avgrensner mulig plassering av barnehagebygningen. Med den gitte byggegrensen vil bygningen ligge et stykke unna de fleste naboene samtidig som bygningen vil fungere som en skjerm mellom naboene og det største lekearealet sør for barnehagen.

Den eksisterende parkeringsplassen blir til dels benyttet som utgangspunkt for friluftsliv i områdene sør og vest for barnehagen. Det vil være viktig at løsningen inne på barnehagetomta ikke stenger for friluftslivet også i framtiden. Det er gitt bestemmelser om at løsningen også skal tilrettelegge for adkomst til turområdene. Løsningen vil framgå av utomhusplan senere.

Barnehagetomta går inn på den nordre delen av grusbanen, og kommer dermed i konflikt med eventuell bruk av denne til idrett. Arealet er ikke mye brukt til idrett i dag, men har et potensiale til

det. I planen har man derfor vært opptatt av at ny bebyggelse ikke skal ligge ute på dette arealet og medføre et permanent beslag av arealet. Dermed holdes muligheten mer åpen for at barnehagen kanskje kan finne uteområder et annet sted (f.eks. vest for barnehagen), og dermed ha muligheten for å tilbakeføre grusbanen til idrett.

## 5.22 Alternativer

Det er tidligere skissert alternative løsninger inne på tomta. Dette er imidlertid detaljer som ikke vises eller bindes opp i reguleringsplanen. Alternativvurderingene har derfor i liten grad innvirkning på plandokumentene.

## 5.23 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er ikke stilt krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen. I den geotekniske vurderingen er det imidlertid anbefalt at det gjennomføres grunnundersøkelser for detaljprosjektering av fundamenteringsløsning samt vurderinger i forbindelse med etablering av byggegrøp. Dette kan enten gjennomføres ved prøvegravinger eller tradisjonelle grunnundersøkelser med borerigg.

## 6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonser i lokalavisene og brev til berørte parter samt offentlige etater med interesse i planarbeidet. Varslingsdato (utgående brev fra konsulent) var 03.04.2017. Frist for uttalelse var 12.05.2017. Nedenfor følger sammendrag av høringsuttalelser m/planleggerens kommentar:

### 1. Naboer, datert 04.05.17.

Naboene har hatt en befaring på det aktuelle området sammen med en representant fra plan- og bygningskomiteen. Det ble blant annet kommentert løsning på adkomst og plassering av bygget. Naboene er ikke kjent med at det foreligger noen nye alternativer for adkomst til barnehagen og plassering av bebyggelsen. Naboene lurer på <sup>1)</sup> når kan endelig prosjekteringsaktiviteter forventes ferdige til presentasjon for naboer?, <sup>2)</sup> når er planlagt oppstart av byggeaktiviteter?, <sup>3)</sup> når er planlagt ferdigstilling av bygget?, <sup>4)</sup> når vil planlagt barnehage bli satt i operativ drift? og <sup>5)</sup> hvordan vil naboene bli orientert om den videre saksbehandlingen og prosessen fram til driftsetting av barnehagen?

Naboene påpeker at dette ikke er et protestskriv, da de ikke har nødvendig informasjon. Det som er essensielt i saken er at naboene ønsker å kunne komme med sine synspunkter i løpet av prosessen.

#### Vår kommentar:

*I den innledende fasen av planprosessen er det skissert ulike prinsipielle alternativer. Disse er også drøftet med kommunens administrasjon og politisk utvalg. Alternativene er vist i planbeskrivelsen. Der er det også gitt begrunnelse for valg av alternativ. For øvrig vil naboer få anledning til å uttale seg i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av plan, og det er anledning for å klage på vedtatt plan. Naboene vil også få mulighet til å uttale seg til søknad om igangsetting, når den tid kommer. Det er for øvrig målsettingen at ny barnehage skal være klar til drift høsten 2019.*

### 2. Thor Alexander Lundh, e-post datert 07.04.17.

Lundh sendte i 2014 en bekymringsmelding til kommunen ang. sikkerhet og adkomst til idrettsplassen, men har ikke mottatt tilbakemelding. Lundh har vært vitne til en rekke påkjørsler og nestenulykker i svingen før avkjøringen til idrettsanlegget. Det er 60 km/t-sone store deler av

Askehaugveien. 40 km/t-sonen, som starter så å si rett før avkjøringen, blir dessverre ikke overholdt av flertallet. Det er mange barn, småbarnsforeldre med barnevogn, hester o.l. som krysser vegen opp til idrettsanlegget daglig fra fortauet/gangfeltet på andre siden av vegen. Lundh mener det er omtrent halvparten som bruker vegen som gjennomfartsåre til Ski/Bølstad, og at det kun er et tidsspørsmål før det skjer ulykke igjen.

Vår kommentar:

*Vi er klar over at det er utfordringer i dette krysset, og at det vil være behov for utbedring av krysset. Dette ble også nevnt i varslingsbrevet. Det vil bli gjort vurderinger av mulige tiltak, og det vil bli utarbeidet en detaljplan for krysset før reguleringsplanen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Noen tiltak, som f.eks. traséer og krysningspunkt for myke trafikanter, vil bli fastsatt i reguleringsplanen, mens andre tiltak, som f.eks. skilting, fartsgrense osv. ikke framgår av reguleringsplanen.*

**3. Hafslund Nett AS (HN), datert 09.05.17.**

HN har elektriske høyspenningskabler i Askehaugveien. Det ser ikke ut til at planforslaget kommer i konflikt med disse. Dersom utbygger likevel blir kjent med at HNs anlegg blir berørt, skal det tas kontakt med HN. Fra planområdet til nærmeste nettstasjoner ser det ut til å bli lange føringsveger, og det må derfor tas høyde for at det må settes av arealer til en ny, frittliggende nettstasjon innenfor området. Konkret hvilke tiltak som er nødvendige er avhengig av effektbehovet til planområdet, og HN ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. Nettstasjon vil normalt ha behov for ca. 35 m<sup>2</sup>. HN opplyser også om minimumsavstander til bygninger og veger. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging.

Vår kommentar:

*Det er i bestemmelsene stilt krav om at plassering av ny nettstasjon skal vises i utomhusplan, og at dimensjonering og plassering skal godkjennes av netteier.*

**4. Statens vegvesen Region Øst (SVØ), datert 12.05.17.**

I det videre arbeidet med reguleringsplanen er det behov for at de trafikale konsekvensene av tiltaket belyses. Behov for utbedringer av avkjørselen til fylkesvegen (som har utfordrende siktforhold) samt etablering av tilrettelagt fotgjengerkryssing over fylkesvegen til gang- og sykkelveg må utredes for å ivareta trafikksikkerheten. Detaljplan for kryss med fylkesvegen må være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før planen sendes inn til offentlig ettersyn.

Vår kommentar:

*I planbeskrivelsen er det redegjort for de trafikale konsekvensene av tiltaket. Det er utarbeidet en detaljplan som er godkjent av Statens vegvesen.*

**5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA), datert 12.05.17.**

FMOA har vurdert varslet planarbeid ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har FMOA ingen konkrete merknader. FMOA henviser for øvrig til Fylkesmannens forventningsbrev samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging».

**6. Kirsti Haugseth Bjørnbæk, e-post datert 12.05.17.**

Bjørnbæk er nabo til planområdet. Hun registrerer at planen ikke skal konsekvensutredes på tross av at <sup>1)</sup> det renner en viktig tilførselsbekk gjennom tomten og ned til Askehaugtjernet, som er registrert som en rik kulturlandskapssjø hos Miljødirektoratet, <sup>2)</sup> det er registrert gulspurv på tomten (gulspurven er rødlistet og definert som nær truet) og <sup>3)</sup> en barnehage med kapasitet på over 200 barn vil ha særdeles store konsekvenser for miljøet i området. Bjørnbæk mener det er grunnlag for

konsekvensutredning i denne plansaken etter § 3 pkt. d), e), f), i) og p) i forskrift om konsekvensutredninger.

Vår kommentar:

*Forhold til forskrift om konsekvensutredninger er drøftet med kommunen, som er planmyndighet. Konklusjonen var at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det har heller ikke kommet uttalelser fra regionale myndigheter som skulle tilsi dette. Dette betyr imidlertid ikke at relevante temaer ikke vil bli redegjort for som en del av planarbeidet. Det er utarbeidet en planbeskrivelse som redegjør for dette, herunder naturverdier i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.*

**7. Akershus fylkeskommune (AFK), datert 15.05.17.**

AFK viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15. Hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet om at persontransportveksten i området skal tas med kollektiv, gange og sykkel. For forhold som gjelder fylkesvegen, viser AFK til uttalelse fra Statens vegvesen. Tiltaksområdet ligger i et område med stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner. AFK krever derfor arkeologisk registrering av området.

Vår kommentar:

*Planen legger opp til en effektiv arealutnyttelse, og ligger i direkte tilknytning til Nordby idrettsanlegg og omkringliggende bebyggelse. Det legges opp til god tilgjengelighet for gående og syklende. Det er utført arkeologisk registrering. Det ble ikke gjort funn av betydning for planarbeidet.*

- - -

## Vedlegg

- Forslag til reguleringsplankart
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Illustrasjoner
  - Terrensnitt med bygninger
- Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse
- Ev. andre vedlegg:
  - *Notat med geoteknisk vurdering*
  - *Rapport fra arkeologisk registrering*
  - *Detaljplan for krysset med fv. 56, Askehaugveien*