



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

**Sakstittel:**

**Gnr./Bnr. 180/596, Helga Vaneks vei 3H - Anmodning om uttalelse fra Bydel Søndre Nordstrand**

---

<b>Saken behandles i:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Utvalgssaksnr.:</b>
Miljø- og byutviklingskomiteen	06.11.2014	
Bydelsutvalget	20.11.2014	
<b>Saksbeh:</b>	Kristian Juel Røysland/Vegard L. Jensen	
<b>Arkivkode:</b>	931	
<b>Saksmappe:</b>	2005/1126	

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til byggesak om barnehage på Gnr./Bnr. 180/596, Helga Vaneks vei 3H (felt 4C).

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

**Forhåndsuttalelse til rammesøknad :**

**Forhåndsuttalelse gnr/bnr 180/570, 571, 572 Helga Vaneks vei, Mortensrud (administrativ uttalelse, enstemmig tiltrådt av bydelsutvalget)**

Det vises til brev av 30.11.2009 hvor det bes om uttalelse vedrørende barnehage, bevertning, torg og uteplasser. Av hensyn til sakens fremdrift følger en uttalelse fra bydelshelsetjenesten, med forbehold om bydelsutvalgets behandling av saken 04.02.2010. Bydelsutvalgets vedtak ettersendes umiddelbart etter dette møtet.

Her følger bydelshelsetjenestens uttalelse:

#### **Barnehage**

##### Godkjenning av plan

Bydelen er godkjenningmyndighet etter Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. (heretter benevnt forskriften). Som det fremgår av forskriftens § 6 skal søknad fremlegges for godkjenningmyndigheten når det foreligger plan for etablering av virksomheten. Til dette er det utarbeidet et søknadsskjema i to deler. I første omgang er det del 1 som tar for seg fysisk utforming som skal innsendes. Senere og før barnehagen settes i drift, del 2 som tar for seg driftsmessige forhold. Bydelshelsetjenesten anbefaler at del 1 sendes inn parallelt med rammesøknaden til Plan- og bygningsetaten (del 1 vedlagt).

Veilederen til forskriften finnes på følgende nettside:

[http://www.shdir.no/skolehelsetjenesten\\_helsestasjo/veileder\\_til\\_forskrift\\_om\\_milj\\_rett\\_et\\_helsevern\\_i\\_barnehager\\_og\\_skoler\\_m\\_v\\_\\_2843](http://www.shdir.no/skolehelsetjenesten_helsestasjo/veileder_til_forskrift_om_milj_rett_et_helsevern_i_barnehager_og_skoler_m_v__2843)

### Radon

Vinteren 2000/2001 ble det gjennomført en fase 1-kartlegging av radon i inneluft i 4 bydeler fra Oslo kommune, i forbindelse med den landsomfattende undersøkelsen "Radon 2000/2001". Kartleggingen viste at det er høy sannsynlighet for forhøyde radonverdier på Mortensrud. Radonverdien som lå til grunn var tidligere anbefalt tiltaksnivå på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Statens strålevern har i 2009 vedtatt å endre sine anbefalinger for radon. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Bydelshelsetjenesten forutsetter at den nye anbefalingen fra Statens Strålevern legges til grunn i det videre arbeidet med barnehagen. Det vises i denne sammenheng også til § 19, 4. ledd i forskriften, hvor det fremgår at ioniserende stråling skal ikke overskride et allment akseptert nivå. Dette vil således bli fulgt opp i forbindelse med godkjenningen av barnehagen.

### Forurenset grunn

Miljøverndepartementet vedtok 28. november i 2006 "Handlingsplan for opprydding i forurenset jord i barnehager og lekeplasser".

Som et ledd i dette arbeidet er det utarbeidet en Veileder for undersøkelser av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser - TA 2261. Som det fremgår av veilederen ønsker Statens forurensningstilsyn at alle barnehager og lekeplasser skal undersøkes med den metodikk (feltundersøkelser, kjemiske analyser og rapportering) som beskrives i veilederen.

Av § 8 i forskriften fremgår det at det skal tas hensyn til risikofaktorer i miljøet. Bydelshelsetjenesten gjør derfor oppmerksom på at det vil bli stilt krav om kartlegging av jordforurensning i tråd med Veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager TA-2261 i forbindelse med godkjenningen av barnehagen.

### Barnehagedekning

Bydelshelsetjenesten har innhentet følgende opplysninger fra Barne- og ungdomsavdelingen: Bydel Søndre Nordstrand bekrefter at det er behov for barnehage i Mortensrudområdet som en følge av den skisserte boligutbyggingen.

Bydelen har full barnehagedekning ifølge definisjonen. Det vil si at alle barn som har fylt ett år innen 1.september, og har søkt om plass i hovedopptaket innen 1.mars, har lovfestet rett til barnehageplass.

Oslo kommune er ett opptaksområde og barnehageplass kan søkes i alle bydeler. Erfaringer fra hovedopptaket 2009 viser at det er få fra andre bydeler som søker plass i Søndre Nordstrand.

Per i dag er det 84 barn på søkerlisten med ønske om barnehageplass før 28.02.2010 som står helt uten plass.

Det foreligger i dag ingen andre konkrete utbyggingsplaner for barnehage i Mortensrudområdet.

### Beverting

Støy fra serveringssteder som restaurant, diskotek, gatekjøkken m.v. er en vanlig problemstilling i sentrumsområder i byer og tettsteder. En rekke støykilder er aktuelle:

vifteanlegg for ventilasjon/kjøling, støy fra varelevering, støy fra gjester som går til/fra eller er ute og røyker, og støy fra kjøkken eller danselokale, som forplantes ut gjennom åpne vinduer/dører eller gjennom vegger/etasjeskiller til naboer.

Bydelshelsetjenesten viser til Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen) TA-2115, kapittel 8.3 Serveringssteder. Veilederen er dekkende i forhold til å belyse aktuelle problemstillinger knyttet til forholdet mellom denne typen næringsvirksomhet og boliger.

Veilederen til støyretningslinjen finnes på følgende nettside:

<http://www.sft.no/publikasjoner/2115/ta2115.pdf>

#### Torg og uteplasser

Bydelshelsetjenesten viser til Kommunedelplan for torg og møteplasser og imøteser å bli involvert i forbindelse med detaljplanleggingen.

#### **Uttalelser til reguleringsplan:**

Bydelsutvalget har uttalt seg til planarbeidet for området tidligere, senest 28.02.2008, i forbindelse med at planforslaget for Helga Vaneks vei felt 3 og 4 lå ute til offentlig ettersyn.

### **2.2 Faktaopplysninger**

Reguleringsplanen for området S-4441, vedtatt 13.05.2009, har avsatt et område til barnehage i felt 4C som skal gi plass til en 4 avdelings barnehage samt boliger. Til sammen er det tillatte BRA på 3400 m<sup>2</sup>, hvor av minimum 500 m<sup>2</sup> skal avsettes til barnehage. I fellesarealet skal barnehagen ha minimum 1600 m<sup>2</sup> uteareale som skal være åpent for beboere utenom barnehagens åpningstid. Reguleringsbestemmelsene krever også at det etableres en barnehage før det kan gis brukstillatelse for siste byggetrinn med boliger, og det er sendt inn en søknad om rammetillatelse for å bygge barnehagen.

Barnehagen planlegges oppført i stålkonstruksjon med betongdekker. I fasaden videreføres en stablesteinsmur i 1. etasje frem til besøksinngangen, før ytterveggen går over til lett glasskonstruksjon som skal gi mest mulig dagslys til verkstedene og gymsalen som bygningen vil romme. 2 etasje kles med vedlikeholdsfritt trepanel, Accoya eller tilsvarende.

Det er tilstrebet å møte bygg 10 på en god måte. Både med tanke på den estetiske opplevelsen, men også for å gi området mellom bygg 6B og 10 mest mulig lys og utsyn. Bygg 10 har en smal bygningskropp og barnehagen vrir seg ut mot sør for å øke bygningsbredden og oppnå arealbehovet. Taket må ta hensyn til vinduer i 3. etasje i bygg 10, og ligger lavere enn ønskelig mot nord. For å gi plass til nødvendige tekniske føringer, stiger taket mot sør. Dette gir i følge søknaden barnehagen en dynamisk og leken form som er med på å gi barnehagen egenart og karakter.

Som tidligere nevnt er BRA 3400 m<sup>2</sup>. Boligbygget som er under oppføring har en BRA på 2846 m<sup>2</sup>, hvilket betyr at det nå er 554 m<sup>2</sup> BRA disponibelt for barnehagen. Barnehagen har behov for 700 m<sup>2</sup>, og det er derfor søkt om dispensasjon for en overskridelse på 145 m<sup>2</sup> av tillatt BRA.

Det er krav om 4 parkeringsplasser for ansatte. Disse er avsatt i parkeringskjeller i felt 3, 4B eller 4C. Erklæring er tinglyst. I tillegg til at det er tinglyst 2 sykkelparkeringsplasser i forbindelse med gågate og torg er det avsatt plass for 8 sykler for ansatte ved inngangen.

Uteområdet til barnehagen forholder seg i store trekk til de opprinnelige og tidligere innsendte planene med et amfi mot nordøst som tar opp høydeforskjellen mellom bygg 6A, 6B og gangveien som kommer fra takhagen og følger bygg 7, 8 og 9 mot sør. Registrerte trær vil bli tatt vare på med unntak av to trær som står for høyt i forhold til planlagt terrengnivå ved utgang i 2. etasje.

Barnehagen har behov for en overdekket plass ute der de minste barna kan sove i vogn, samt bod for oppbevaring av sykler og andre uteleker når barnehagen ikke er åpen. Bodene er utformet som en avslutning av amfiet og er med på å ta opp høydeforskjellen mot øst. Boder, lekeapparater og annet nødvendig utstyr som naturlig tilhører barnehagens drift inngår i den regulerte bruken av eiendommen til fellesområde – felles lekeareal. Barnehagen og uteområdet skal tilfredstille krav om universell utforming.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er verneverdige trær registrert og vernetiltak for resterende skog planlagt for byggeperioden og fremtiden. Bymiljøetaten vil få en plan for dette til uttalelse.

### 2.3 Vedlegg

Brev fra Meinich Arkitekter AS av 29.10.2014 med vedlegg.

### 3 Vurderinger

Bydelen er godkjenning- og tilsynsmyndighet etter Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. Det er tidligere avgitt en forhåndsuttalelse til rammesøknad. Under følger en vurdering av søknaden slik den foreligger nå. Det tas forbehold om momenter som kan tilkomme i forbindelse med godkjenning av barnehagen.

Bydelshelsetjenestens vurdering:

Bydelshelsetjenesten oppfatter at tiltaket er av god kvalitet.

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3-2 om plassering har vi ingen innvendig til at slik dispensasjon gis. Dette gjelder også i forhold til arealutnyttelsen, som medfører en overskridelse med BRA på 145m<sup>2</sup>.

Når det gjelder parkering anføres det i søknaden at det blir etablert 4 parkeringsplasser for ansatte i parkeringskjeller, samt at det blir etablert 2 stk sykkelparkeringer i gågate og 8 sykkelplasser til ansatte ved inngangen. Det er ikke sikkert at alle foreldre er gående, benytter kollektivtrafikk eller sykkel. Bydelshelsetjenesten stiller derfor spørsmål om hensynet til bilparkering og sikker trafikkavvikling i forbindelse med levering og henting av barnehagebarn er tilstrekkelig ivaretatt i planen. Dette området av bydelen opplever fortsatt et utbyggingspress, og det etterlyses fra bydelens side en helhetlig tilnærming i forhold til trafikkplanlegging når det gjelder Mortensrud området. Dette er beskrevet i bydelens trafikkplan hvor det også foreslås tiltak for å møte disse utfordringene, blant annet rundkjøring i krysset Helga Vaneks vei/Mortensrudveien, samt å tilrettelegge for nok parkeringsplasser til bilister for å unngå kantparkering i sideveier, og i direkte tilknytning til Mortensrudveien. Trafikkplanen foreligger på bydelens nettsider [www.bydel-sondre-nordstrand.oslo.kommune.no](http://www.bydel-sondre-nordstrand.oslo.kommune.no) under fanen «Om bydelen».

Det er avsatt 1600m<sup>2</sup> til uteområde for barna. Her anføres det at det blir etablering av lekeapparater, boder mv. Det er imidlertid ikke oppgitt hvor mange barn barnehagen er beregnet for utover at de skal fordeles i fire grupper. Bydelshelsetjenesten bemerker at arealer inne og ute vil ha betydning for hvor mange barn, barnehagen totalt kan ha.

Bydelen er godkjenningmyndighet etter Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. Som det fremgår av forskriftens § 6 skal søknad fremlegges for godkjenningmyndigheten når det foreligger plan for etablering av virksomheten. Til dette er det utarbeidet et søknadsskjema i to deler. I første omgang er det del 1 som tar for seg fysisk utforming som skal innsendes. Senere og før barnehagen settes i drift, del 2 som tar for seg driftsmessige forhold. Bydelshelsetjenesten anbefaler at del 1 sendes inn parallelt med rammesøknaden til Plan- og bygningsetaten . Skjema er tilgjengelig på Oslo kommunes nettsider [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no) under fanen skjemaer – miljørettet helsevern.

Veilederen til forskriften finnes på følgende nettside:

[http://www.shdir.no/skolehelsetjenesten\\_helsestasjo/veileder\\_til\\_forskrift\\_om\\_milj\\_rett\\_et\\_helsevern\\_i\\_barnehager\\_og\\_skoler\\_m\\_v\\_2843](http://www.shdir.no/skolehelsetjenesten_helsestasjo/veileder_til_forskrift_om_milj_rett_et_helsevern_i_barnehager_og_skoler_m_v_2843)


#### **4 Oppsummering/konklusjon**

Se vurdering.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget slutter seg til bydelshelsetjenestens vurdering av rammesøknaden. Det bes spesielt om at behovet for parkering og sikker trafikkavvikling til barnehagen ivaretas.

Bydel Søndre Nordstrand, 29.10.2014

  
Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør

  
Kristian Juel Røysland  
spesialkonsulent miljørettet helsevern



Bydel Søndre Nordstrand  
Rosenholmveien 22  
Postboks 180 Holmlia  
1203 OSLO

postmottak@bsn.oslo.kommune.no

Oslo, 29. oktober 2014

**Vedr. Gnr/bnr 180/ 596, Helga Vaneks vei 3H  
Anmodning om uttalelse fra Bydel Søndre Nordstrand**

---

På vegne av tiltakshaver, Læringsverkstedet Prosjekt AS, søkes det uttalelse fra Bydelen v/ bydelsutvalget vedr ny barnehage på Mortensrud.

I hht til reguleringsplan S-4441, vedtatt 13.05.09, planlegges det barnehage på felt 4C, med uteopphold- og lekeareal i fellesareal. Rammesøknad er sendt Plan- og bygningsetaten 10.09.14.

Reguleringsplanene krever i rekkefølgebestemmelsene at det etableres en barnehage før det kan gis brukstillatelse for siste byggetrinn boliger. Barnehagen skal i hht regulering benytte minimum 1.600m<sup>2</sup> av fellesarealet, eiendom gnr/bnr 180/597.

Dette arealet skal gjerdas inn, men være åpent for området beboere utenom åpningstid. Samtidig stilles det krav til at opparbeidelse av elementer for lek skal underordnes naturpreget terreng og vegetasjon. Eksisterende verneverdige furutrær i fellesområdet skal bevares.

Vedlagte situasjonsplan og beskrivelse fra arkitekt og landskapsarkitekt.

Vi ber om Bydelens uttalelse.

Dersom noe skulle det være behov for ytterligere informasjon, ber vi om at dette meddeles pr. telefon til undertegnede på tlf. 22 54 24 00, eller på e-post; ellen.authen@meinich.no. Vi vil da sørge for at materialet suppleres.

Med vennlig hilsen  
Meinich Arkitekter AS

Ellen Authén  
Siv. Ark. MNAL



Plan- og bygningssetaten  
Postboks 364, Sentrum  
0102 Oslo

Att: Anders Engen

Oslo, 8. september 2014

**Vedr. Gnr/bnr 180/ 596, Helga Vaneks vei 3H  
Søknad om rammetillatelse - barnehage.**

---

Vedlagt oversendes på vegne av tiltakshaver Læringsverkstedet Prosjekt AS, søknad om rammetillatelse for over nevnte bygning. Det søkes i henhold til Forskrift for saksbehandling og kontroll, kap. VI. Søknaden fremmes etter Plan og bygningsloven §20-1, og er utformet etter TEK 10.

Søknaden er utfylt elektronisk via ByggSøk.

**Forhåndskonferanse:**

Det ble avholdt forhåndskonferanse 22.05.14, der det ble diskutert. Se vedlegg Q1.

**Reguleringsmessige forhold:**

Gjeldende reguleringsplan fra 2008. I planene ble det avsatt et område for bygging av selve barnehagebygget. Feltet 4C skal, i henhold til reguleringsbestemmelsene, gi plass til en 4 avdelingers barnehage samt boliger. Til sammen er det et tillatt BRA på 3.400m<sup>2</sup>, hvor av min 500m<sup>2</sup> skal avsettes til barnehage. I fellesarealet skal barnehagen ha minimum 1.600m<sup>2</sup> uteareal som skal være åpent for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

**Dispensasjon**

Det søkes om dispensasjon i eget brev.

Dispensasjonssøknaden gjelder reguleringsbestemmelsens §3.1 Utnyttelse for overskridelse på 145m<sup>2</sup> BRA. Totale BRA for hele planområde vil overskrides tilsvarende.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens §3.2 Plassering og høyder. Barnehagen vil gå utenfor byggegrensen med maksimalt 2,5m. Totalt areal som ligger utenfor byggegrensen er 40m<sup>2</sup>.

Da formåls grensen ligger sammen med byggegrensen vil barnehagen tilsvarende ligge innen i spesialområde – naturvernområde (trær)/ fellesområde – felles lekeareal.

Se vedlegg B-1.

**Nabovarsel:**

Nabovarsel med kopi av dispensasjonssøknad og illustrasjoner ble sendt 5. mai. Det har ikke innkommet merknader ved fristens utløp. Gjenpart av nabovarsel er vedlagt, se vedlegg C1 - C4.

**Aksept fra eiere av fellesarealet:**

Eiendom 180/957 er felles eiet av boligsameiene rundt inkludert barnehagetomten. Det er innhentet nabosamtykke for å bygg 2,5m inn i fellesarealet. Samtykke er gitt av boligsameiene Mortensrud torg 1, 2 og 3 samt fra Mortensrud Eiendom AS som foreløpig eier bygg 10 og bygg 7, 8 og 9. Se vedlegg Q2 – Q5.

**Grunnforhold:**

Tomta er sprengt ut for å kunne benyttes som riggplass for bygg 10, ref Plan- og bygningsetatens saksnummer 201309376. På grunn av T-banens kulvert, som går langs hele Mortensrud torg utbyggelsen, må transport og rigg foregå fra Helga Vaneks vei.

**Konstruksjon, detaljer og materialer:**

Barnehagen planlegges oppført i stålkonstruksjon med betongdekker. I fasaden videreføres stablesteinsmuren i 1. etasje frem til besøksinngangen, før ytterveggen går over til lett glasskonstruksjon som skal gi mest mulig dagslys til verkstedene og gymsalen. 2. etasje kles med vedlikeholdsfritt trepanel, Accoya eller tilsvarende.

Det er tilstrebet å møte bygg 10 på en god måte. Både med tanke på den estetiske opplevelsen, men også for å gi området mellom bygg 6B og 10 mest mulig lys og utsyn. Bygg 10 har en smal bygningskropp og barnehagen vrir seg ut mot sør for å øke bygningsbredden og oppnå arealbehovet. Dette gir en dynamisk og leken form som er med på å gi barnehagen en egenart og karakter.

Taket må ta hensyn til vinduer i 3. etasje i bygg 10 og ligger lavere enn ønskelig mot nord. For å gi plass til nødvendig tekniske føringer, stiger taket mot sør. Den stigende gesimsen er med på å gi bygget den dynamiske formen.

**Brannmessige forhold:**

Brannteknisk prosjektering blir ivaretatt, og det vil bli gjort uavhengig kontroll av prosjekteringen.

**Arealer, grad av utnytting:**

Tillatt BRA er 3.400m<sup>2</sup>, boligbygget som er under oppføring, har en BRA på 2.846m<sup>2</sup>, hvilket betyr at det nå er 554m<sup>2</sup> BRA disponibelt for barnehagen. Barnehagen har behov for nærmere 700m<sup>2</sup>, og det er derfor søkt om dispensasjon for en overskridelse av tillatt BRA på 145m<sup>2</sup>.

**Parkering:**

Det er krav til parkering for ansatte, 4 plasser. Disse er avsatt i parkeringskjeller i felt 3, 4B eller 4C. Erklæring er tinglyst. I tillegg til at det er tinglyst 2 sykkelparkeringsplasser i forbindelse med gågate og torg, så er det avsatt plass for 8 sykler for de ansatte ved inngangen.

**Uteområdet:**

Landskapsarkitekt har utarbeidet en plan for barnehagens 1.600m<sup>2</sup> store uteområde etter ønsker fra tiltakshaver. Planene forholder seg i store trekk til de opprinnelige og tidligere innsendte planene, med et amfi mot nordøst som tar opp høydeforskjeller mot bygg 6A, 6B og gangveien som kommer fra takhagen og følger bygg 7, 8 og 9 mot sør.

Landskapsplanene tar vare på de registrerte trærne, med unntak av to trær nærmest bygget som står for høyt i forhold til planlagte terrengnivå ved utgang i 2. etasje. Det er gjort registrering av jordsmonn og vegetasjon og beskrevet tiltak som skåner trærnes røtter med trebrygger.

**Bod og lekeapparater:**

Barnehagen har behov for en overdekket plass ute der de minste barna skal sove i vogn, samt bod for oppbevaring av sykler og andre uteleker. Barnehagen skal være tilgjengelig for beboerne



i området utenom barnehagens åpningstid, så det er viktig å kunne låse inn utstyr. Bodene er utformet som en avslutning av amfiet, og er med på å ta opp høydeforskjellen mot øst. Boder, lekeapparater og annet nødvendig utstyr som naturlig tilhører barnehagens drift inngår i den regulerte bruken av eiendommen til fellesområde – felles lekeareal. I henhold til reguleringsbestemmelsene er verneverdige trær registrert og vernetiltak for den resterende skog er planlagt både for byggeperioden og fremtiden. Planen skal sendes til Bymiljøetaten for uttalelse.

**Andre myndigheter:**

Søknaden vil bli oversendt Arbeidstilsynet med anmodning om samtykke.

Vi skal søke Sporveien om dispensasjon fra Jernbanelovens §10. Dette er en formalitet, men det kan hende Sporveien ønsket å stille noen vilkår til bruken av deres eiendom.

**Universell utforming:**

Barnehagen og uteområdet skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Vi har tilstrebet å utføre en komplett søknad om rammetillatelse basert på de faktaopplysninger som foreligger i dag. Dersom noe skulle være utelatt som burde ha fulgt søknaden ber vi om at dette meddeles pr. telefon til undertegnede på tlf. 22 54 24 00, eller på e-post; ellen.authen@meinich.no. Vi vil da sørge for at materialet rettes eller suppleres.

Med vennlig hilsen  
Meinich Arkitekter AS

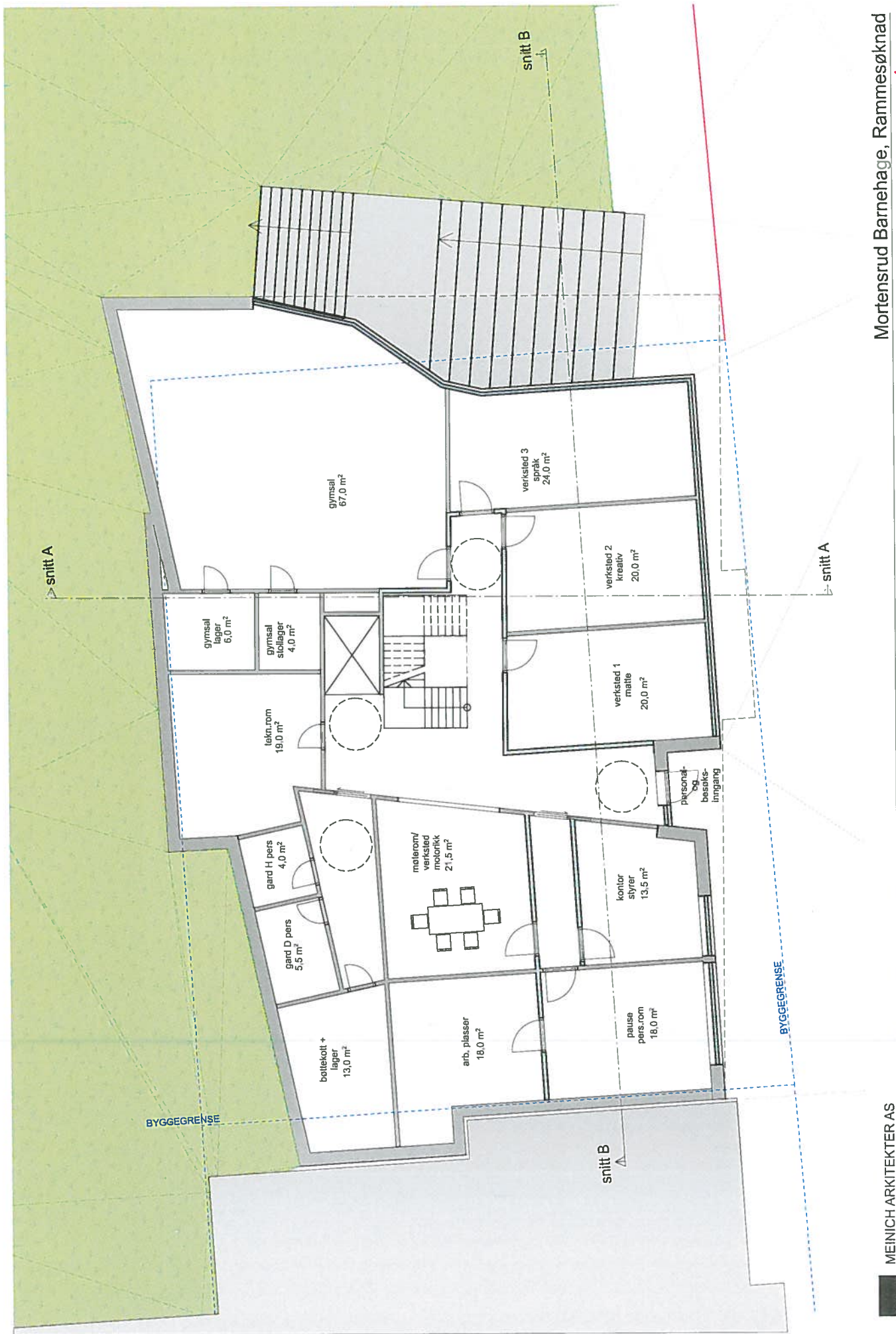


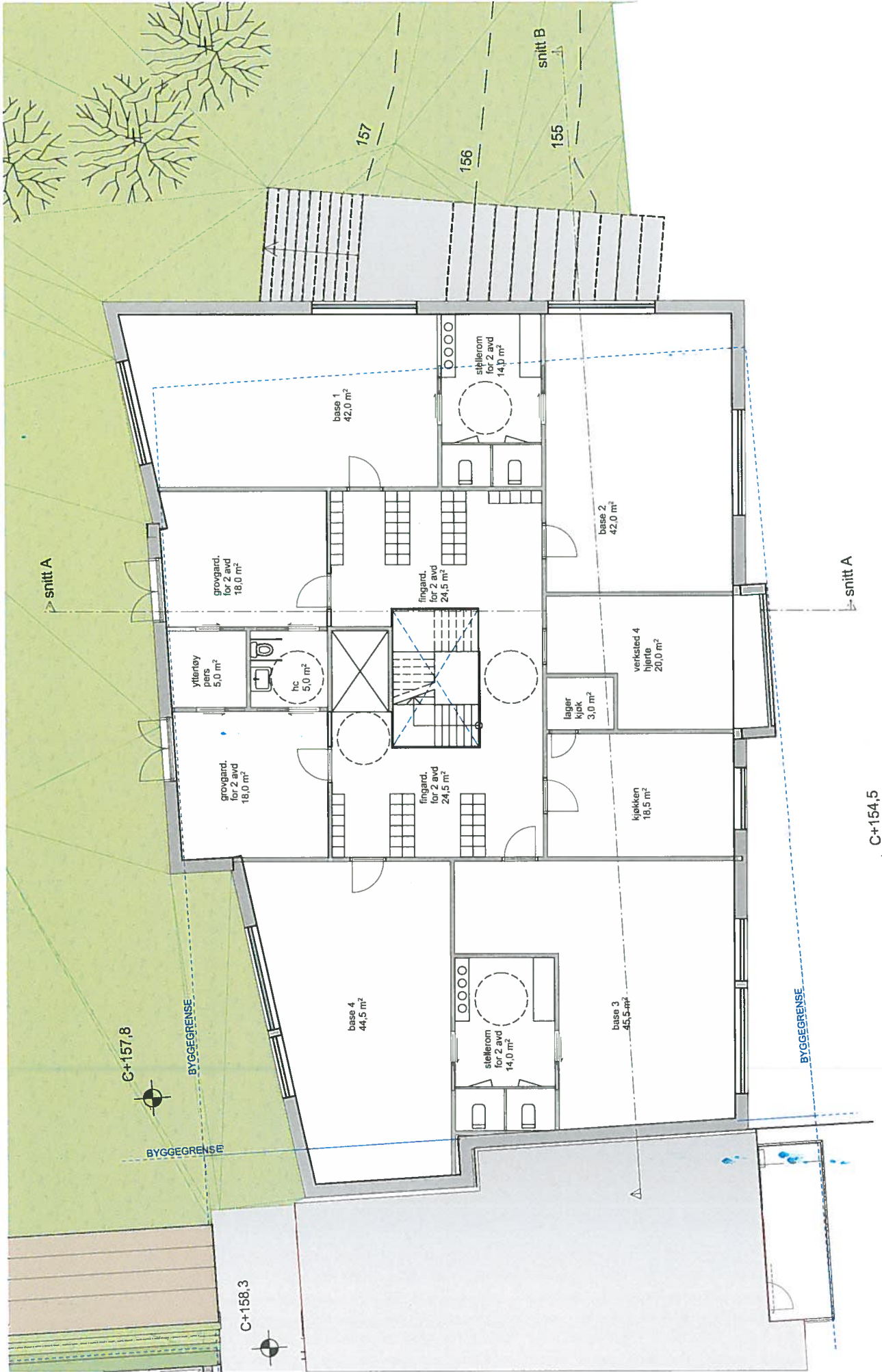
Ellen Authén  
Siv. Ark. MNAL

**Kopi:** Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS, Markavegen 2, 2069 Jessheim

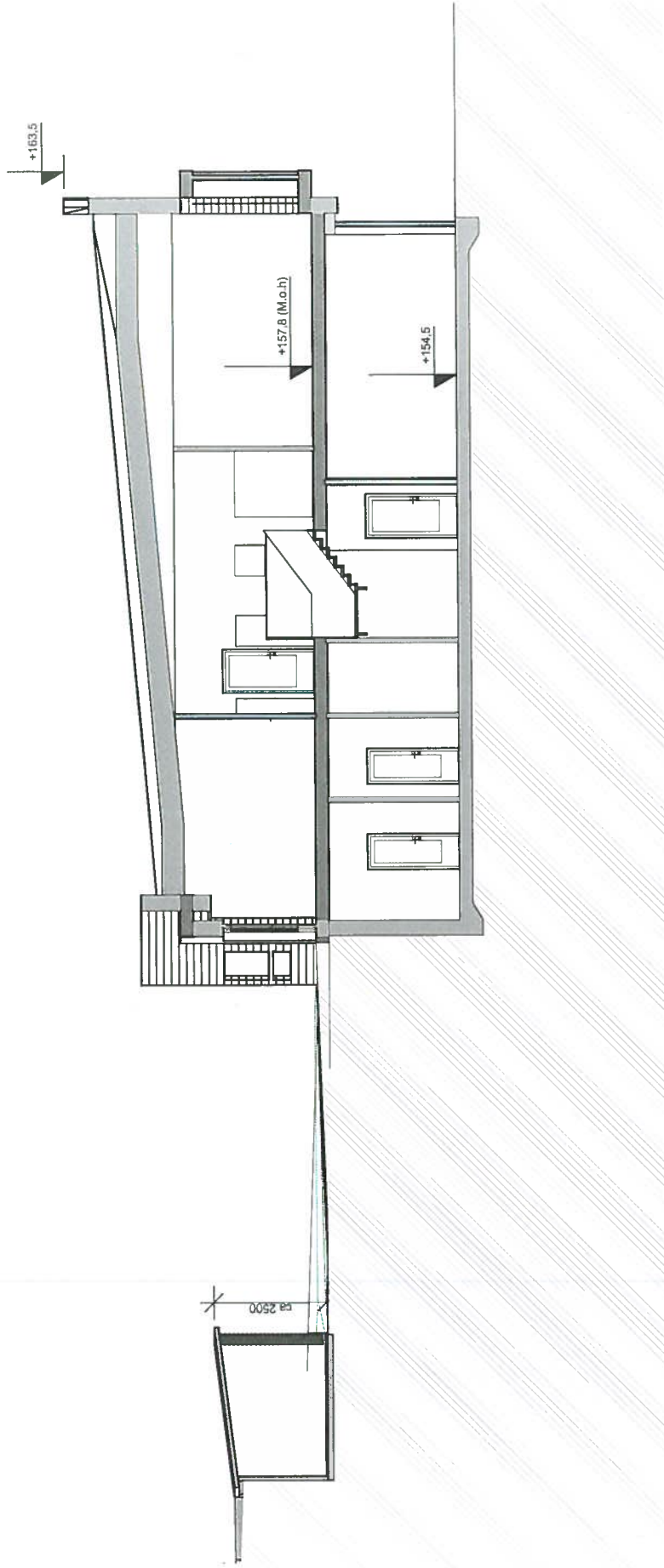
**Vedlegg:**

- B-1 Søknad om dispensasjon
- C-1-4 Gjenpart av nabovarsel med liste
- C-4-5 Kopi av varslingsmateriell
- E-1 Plan 1. etg
- E-2 Plan 2. etg
- E-3 Snitt A
- E-4 Snitt B
- E-5 Fasader
- E-6 Perspektiver
- E-7 Utomhusplan fra landskapsarkitekt
- F-1 Utsnitt av reguleringskart
- F-2 Beskrivelse
- Q-1 Referat fra forhåndskonferanse, 22.05.14
- Q-2 Nabosamtykke fra Mortensrud Torg 1 (ettersendes)
- Q-3 Nabosamtykke fra Mortensrud Torg 2
- Q-4 Nabosamtykke fra Mortensrud Torg 3
- Q-5 Nabosamtykke fra Mortensrud Eiendom AS

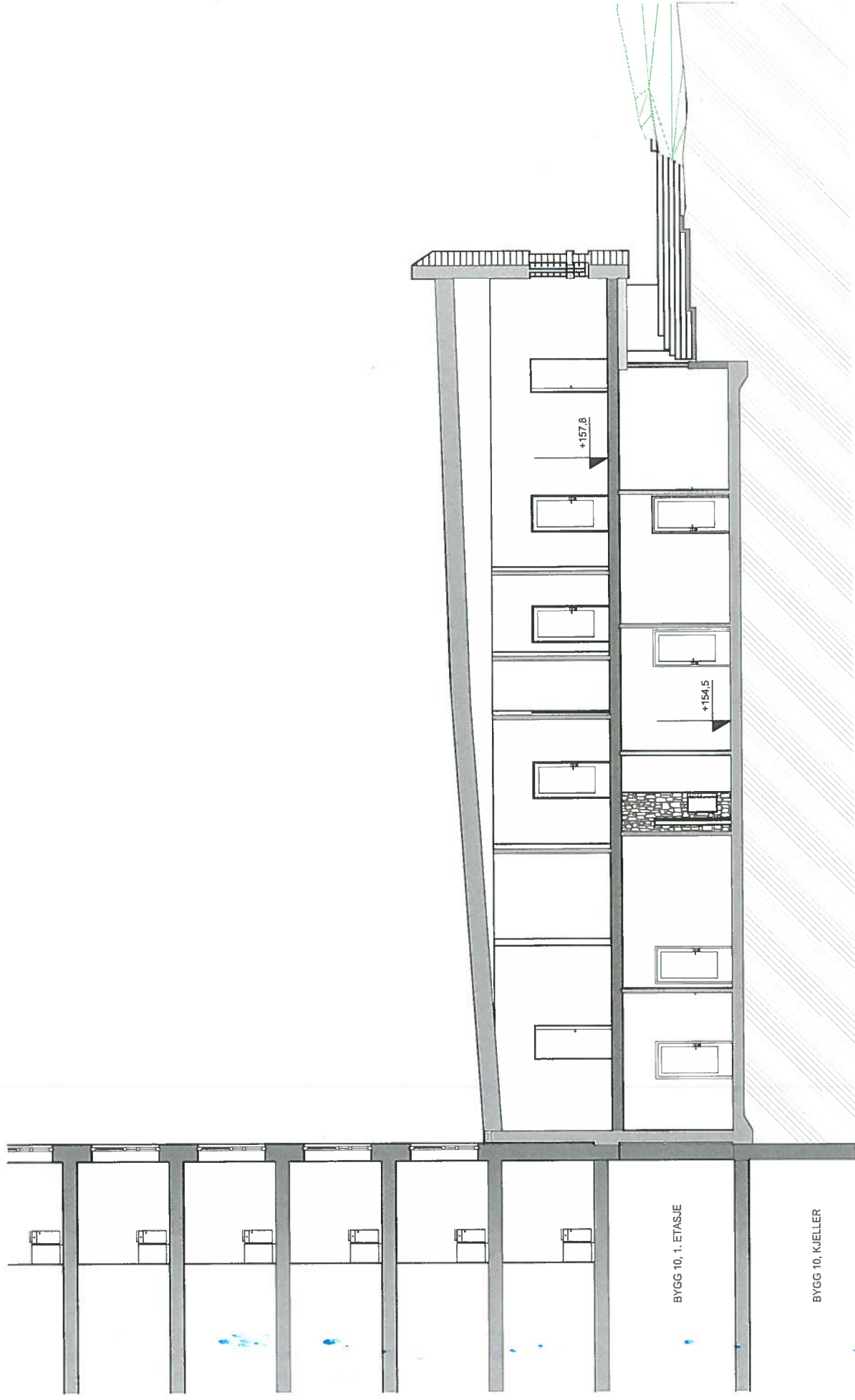




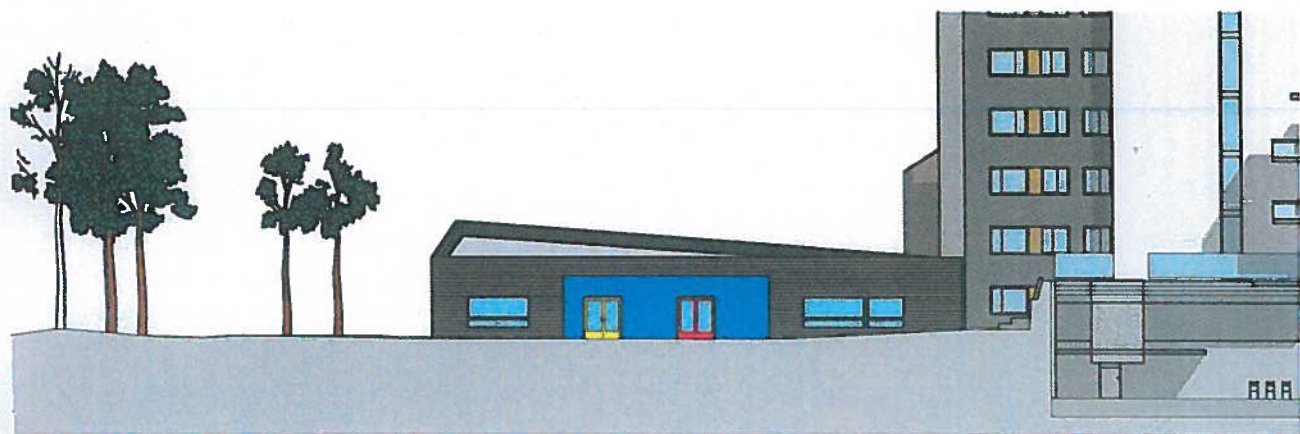
1 C+154,5







Mortensrud Barnehage, Rammesøknad  
Snitt B, 1:100







## Mortensrud barnehage – beskrivelse av uteområder

Barnehagens utearealer ligger sør og øst for barnehagebygget. Barnehagen disponerer et areal på 1755m<sup>2</sup>.

Langs byggets fasade mot vest er det personal/besøksinngang. På denne fasaden er det vist oppstillingsplass for sykler. Belegget som er brukt på Mortensrud Torg videreføres langs denne fasaden og bort til hovedporten i sørvest.

Hovedadkomsten til barnehagen går gjennom porten i vest. Fra porten kan man nå barnehagens hovedinngang i plan 2 via trapp langs byggets fasade mot sør. Alternativt kan man benytte seg av den asfaltert gangveien som er universelt utformet med stigningsforhold 1:20. I dette området faller terrenget mot vest. Det er derfor planlagt å bruke terrenget her til ake/rutsje – og klatreaktiviteter. I forbindelse med porten i dette området er det også avsatt plass til avfallsbeholdere.

Fra toppen av trappen/gangveien er man oppe på nivå med byggets hovedinngang og uteareal. Herfra går man på fast dekke frem til garderobeinnganger.

I dette området nærmest bygget legges det hovedsakelig opp til lek for de minste barna med sandkasse, vippedyr, klatresteinere etc. Underlaget her blir for det meste gummibelegg.

For å ta nivåforskjellen mellom barnehagen uteområde og nivået på tilgrensende utbygging i nord og øst er det foreslått et amfi. Amfiet er i 3 nivåer og tar opp en høyde på 1,2 meter. Toppen av amfiet vil beplantes. I forlengelsen av amfiet mot sør er det foreslått å plassere et vognskjul med plass til oppbevaring av 28 vogner som tilsvarer antall barn på småbarnsavdelingen. Konstruksjonen er delvis åpen og vil derfor også brukes til utesoving for de barna som fortsatt sover i vogn. I forlengelsen av vognskjulet er det foreslått bod til oppbevaring av uteleker. I bakkant av amfi, vognskjul og bod må det etableres mur for å ta opp høydeforskjellen som blir mot prosjektert gangvei for eiendommen i øst. Det legges vekt på at vognskjul og bod arkitektonisk sett fungerer sammen med hovedbygget.

Barnehagens øvrige utearealer ligger sør for bygget. Her står det bevaringsverdige furuene som har satt premisser for utformingen av uteoppholdsarealene. Furuene er innarbeidet i anlegget. Som der fremgår av utomhusplanen er det dessverre 2 furuer som må felles for å få anlegget på plass. Den ene av furuene er den som står alene rett øst for planlagt bygg. Denne ligger for høyt i forhold til prosjektert gulvhøyde for 2.etasje. Dette treet vil også stå svært utsatt til anleggsperioden. Furu nr. 2 som må fjernes fordi den ligger akkurat der gangforbindelsen fra nedre nivå kommer opp. De resterende furuene er innarbeidet i utomhusanlegget.

I områder der furuene står tett er det foreslått trebrygger for å beskytte røttene. Trebryggene er vist så store at de gir gode muligheter for lek og opphold. Der er også foreslått å bruke gummibark rundt rotsonen for de øvrige furuene.

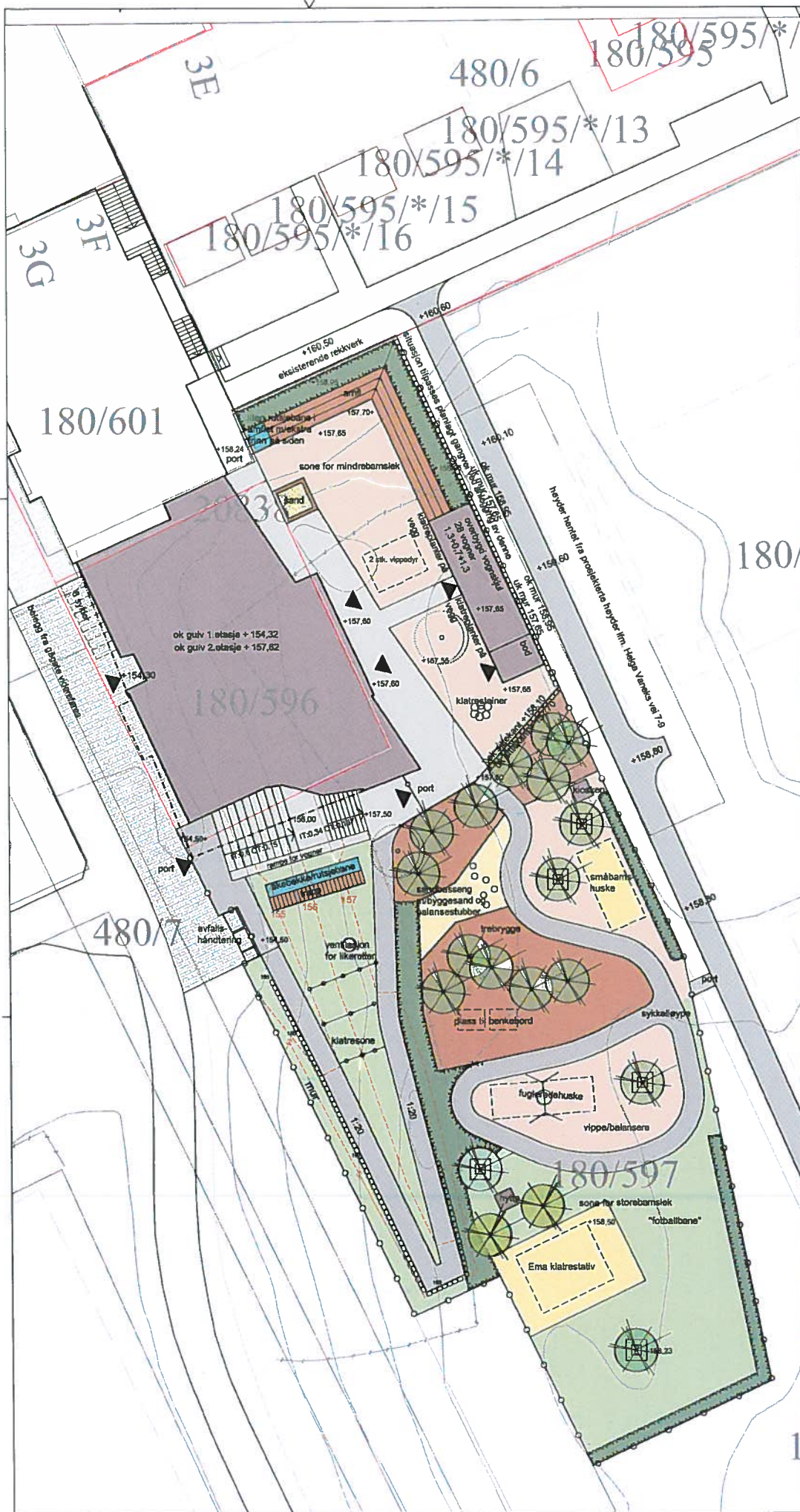
Det er vist sykkelløype inne i «skogen». Fra sykkelløypa vil barna ha tilgang til lekehus, fotballbane, sandbasseng, huskestativ etc. Høydene i området er satt på for å tilpasse



elementer til bevaringsverdige trær. Lekeapparatene som er brukt er hovedsakelig av robiniatre i med en fargeskala som glir inn i et skogsområde.

Lekeområdet vil suppleres med noe hekkbeplantning spesielt i randsonene i sør og øst. Det vil også brukes vegetasjon som romdeler internt på området. Det vil også suppleres med noen nye trær.

Hele uteområdet er iht. reguleringsbestemmelsene gjerdet inn. Det er vist port i gjerdet mot øst i tillegg til hovedporten i vest, for å gi allmennheten størst mulig tilgjengelighet utenom barnehagens åpningstider.



### PLANINFORMASJON

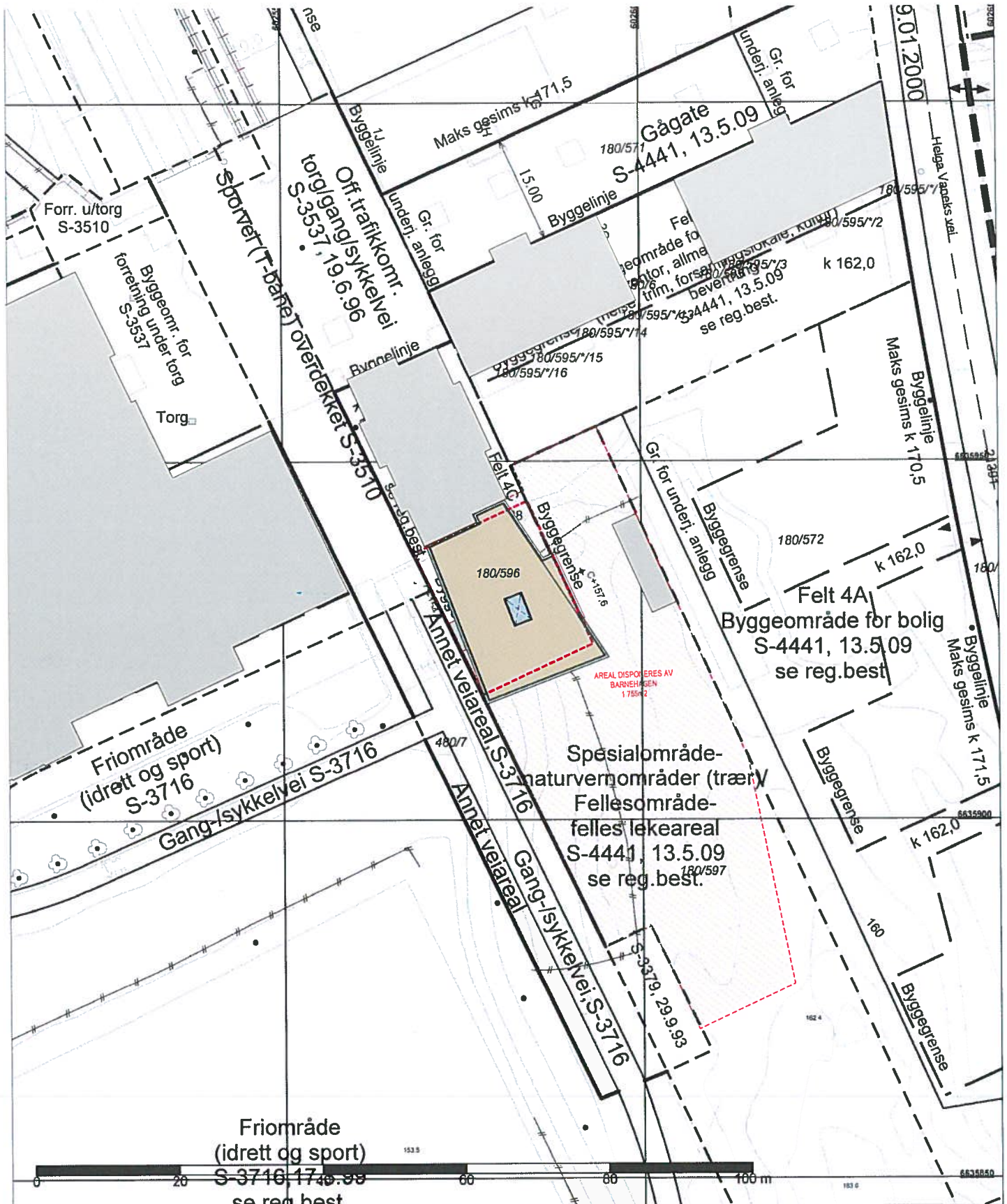
GRENSER	NY	EKS.
TILTAKSGRENSE		
EIENDOMSGRENSE		
BYGNING		
YTTERVEGGER		
INNGANG		
TERRENGBEHANDLING		
PUNKTHØYDE	+ 150,00	
KOTE, DKV. 1M	- - 5,00	
VEIER OG PLAGSER		
ASFALT		
GLØMDEKKE		
BETONGHELLER		
PLASSTØPT BETONG		
TREBELEGG		
VEI, KANT		
KONSTRUKSJONER		
GRANITTMUR		
TRAPP		
BANDKASSE		
TREBESKYTTER		
PARK OG HAGE		
GRESS		
FURU		
FURU SOM FJERNES		
BEPLANTNING		
UTSTYR		
GJERDE		

A	Tiltaksplan for utendørs lekeplass og annet til utgraving på i tilleggsmark	2014/02/01	LH
REV.	REV. GJELBERG	DATO	STEN RTR
	Læringsverkstedet barnehager	SAKIDR.	11955
	Mortensrud barnehage	TEGNET AV	LH
	Utendørsplan til rammeplan	KONTR. DATO	
		SKTR. AV	
		HALEDDMET	
		HALEDDMET	1:1000 (A2)
		REGIO	LA10
		REGIOSTATUS	Søknad
		REGIO	A
		REGIO	LA10
		REGIOSTATUS	Søknad
		REGIO	A

1





**Plan- og bygningssetaten**

Dato: 30.06.2014  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:500  
 Ekvidistanse 1m  
 Høydegrunnlag: Oslo lokal  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Adresse:  
 Gnr/Bnr: 180/596  
 Kartet er sammenstillt for: Byggesak.  
 Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikallnivå: (Hvis blank: Innen øvrige)

PlottID: / Best nr.: 40422 / 86261339  
 Deres ref: 15254 / EAU  
 Kommentar:  
 Gjeldende kommunedelplaner: KDP-7, KDP-12  
 Det er ikke registrert naturmangfold innenfor

Gnr/bnr: 180/ 596  
 Helga Vaneks vei 3H  
 Nybygg - barnehage

Sv-larkitekt MNAL  
**MEINICH ARKITEKTER AS**  
 Brakkebyveien 74  
 0259 Oslo  
 Tlf: 22 54 24 00  
 Faks: 22 54 24 01  
 www.meinich.no



Revisjon: 28.10.14