

23 APR 2007
200601788-3

(S12)

Høringsinstanser/naboer

Oslo 17.04.07

**LØRENVEIEN 26, BYDEL GRUNERLØKKA
VARSEL OM REGULERINGSFORSLAG MED FORENKLET SAKSBEHANDLING**

I henhold til vedtekter for forenklet saksbehandling av reguleringsplaner i Oslo kommune, fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 03.05.2004 på bakgrunn av vedtak i Oslo bystyre 11.02.2004, sak 23, varsles planforslag for overnevnte område.

Vedtekten avviker fra plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler. Oppstart av planarbeidet kunngjøres ikke og planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. De som direkte berøres av vedtaket, berørte naboer, berørte offentlige myndigheter, bydelsutvalget og byrådet varsles. Plan- og bygningsetaten kan vedta planen på delegert myndighet og vedtaket kunngjøres.

Vedlagt følger planforslaget som er utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor AS på vegne av forslagsstiller Eiendom og Bolig AS

Eventuelle bemerkninger til forslaget sendes innen 15.05.07 til:
Enerhaugen Arkitektkontor AS, v/ Rune Slaastad, Sørligata 8, 0577 Oslo

Vi ber om at den oppgitte frist for bemerkninger overholdes av hensyn til sakens videre framdrift. Bemerkninger vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen før innsendelse til Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Rune A. Slaastad

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Vedlegg: Planbeskrivelse
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser

Forslagsstillers planbeskrivelse

Lørenveien 26

Planforslag med forenklet saksbehandling

Varsling

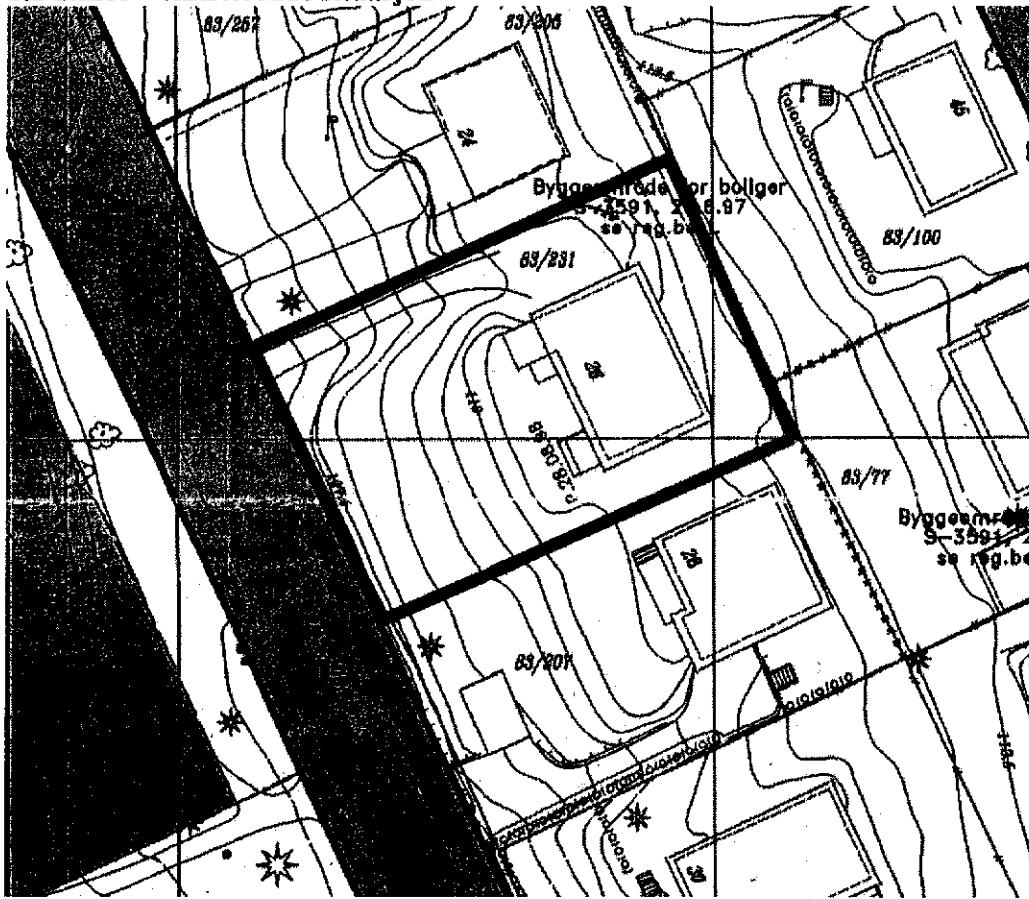
Forslagsstiller: Enerhaugen Arkitektkontor AS for Bolig og Eiendom AS

Innhold

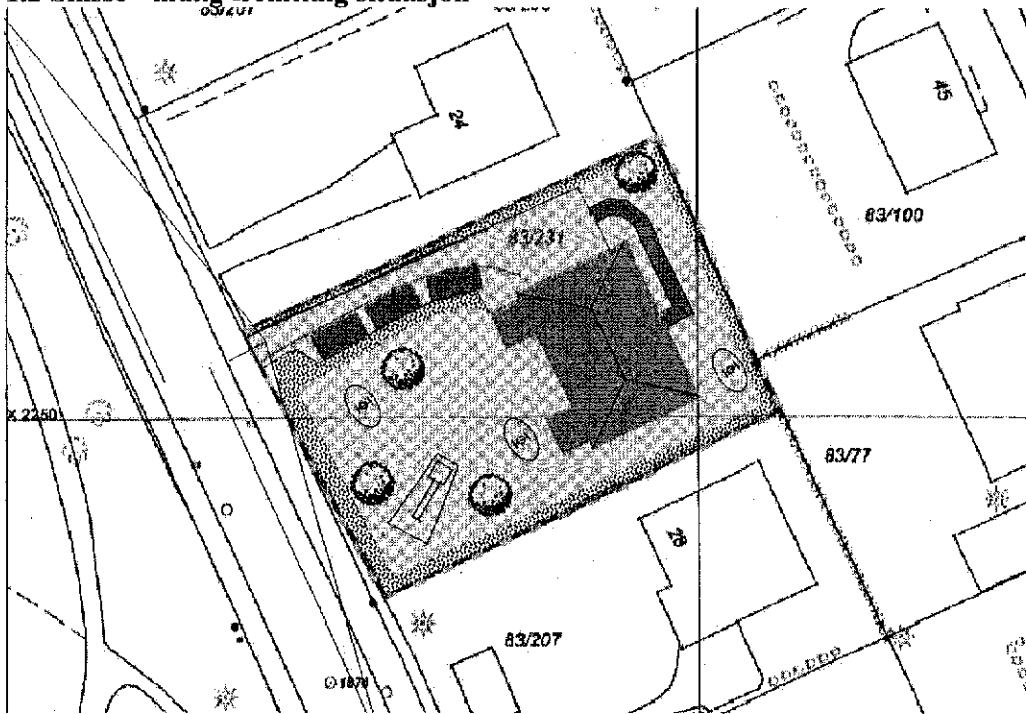
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.....	6
4. PLANSTATUS.....	7
5. MEDVIRKNING.....	8
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	9
7. PLANFORSLAGET	9
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	10
9. ILLUSTRASJONSPLAN.....	11

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Lørenveien 26 er en boligregulert eiendom som eies av Norsk Luthersk Misjonssamband. På eiendommen er det i dag oppført en firemannsbolig som til nå har vært benyttet som leiligheter for ansatte i Misjonssambandet. NLM har i lengre tid arbeidet med å kunne tilby sine ansatte barnehageplass, og ønsker i denne sammenheng å ombygge Lørenveien 26 til barnehage.

I utgangspunktet ønsker forslagstiller kun å tilrettelegge for ombygging av eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse er i to etasjer og har et samlet bruksareal på ca. 375 m² ekskl. areal i kjeller. Sett i forhold til størrelsen på tomte og bygningens samlede bruksareal vil en kunne legge til rette for en barnehage med 2 avdelinger for til sammen 25 barn. Overskuddsplasser vil bli tilbudt bydelen.

Sett i forhold til pågående storstilt boligutbygging i Lørenområdet vil det være behov for økt barnehagedekning i bydelen.

Eksisterende reguleringsformål boliger ønskes opprettholdt sett i forhold til en evt. kombinert løsning med bolig i 2 etasje.

Ønsket bruksendring/omregulering av eiendommen til barnehageformål har vært fremsatt for plan- og bygningsetaten som planinitiativ både i 2004 og 2006. Etaten anser regulering av Lørenveien 26 for å være et positivt tiltak dersom overordede føringer ivaretas, (område- og prosessavklaring, saksnr. 200407625). Bydelen er også positiv til foreslått tiltak

For å kunne igangsette ønsket utbygging, søkes planområdet omregulert til byggeområde for allmennyttige formål (barnehage) og boliger.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Lørenveien 26 utgjør en eksisterende boligeiendom beliggende på Løren i bydel Grunerløkka og omfatter gnr. 83 og bnr. 231. Eiendommen ligger i randsonen til et homogent boligområde med nærhet til et større park-/friområde beliggende vest for Lørenveien.

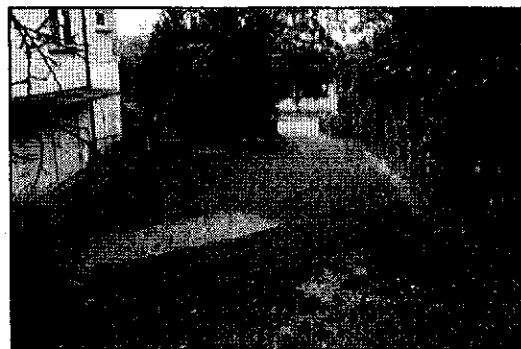
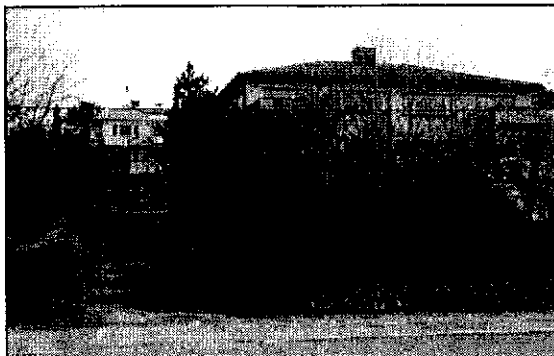
Eksisterende firemannsbolig har i lengre tid hatt funksjon som personalboliger for ansatte i Norsk Luthersk Misjonssamband. Siden utleieseksjonene er forholdsvis små har enkelte av leilighetene i den senere tid vært utleid til andre interessenter.

Areal/eiendomsforhold:

Lørenveien 26 utgjør et tomteareal på 1.244 m², og eies av Norsk Luthersk Misjonssamband og forvaltes av deres eiendomsselskap Eiendom og bolig AS..

Atkomst/avkjørsel.

Boligtomta har egen avkjørsel fra Lørenveien med gode siktforhold da det ikke er lov til å parkere på denne siden av Lørenveien.

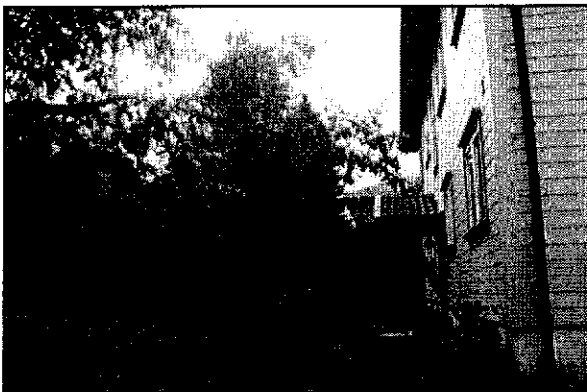
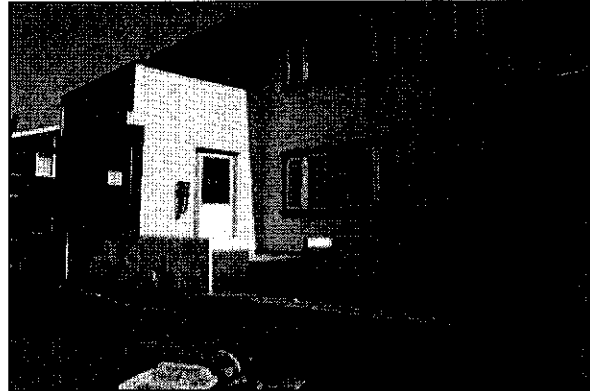


Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse ble oppført i 1939, og utgjør en horisontaldelt firemansbolig i 2 etasjer med kjeller. I løpet av årene har leilighetene vært gjenstand for noe innvendig ombygging samt påbygning av mindre utbygging i 1 etasje. Bebyggelsen er i god teknisk stand og godt vedlikeholdt.

Leil. i 1. etg: 2 stk a` 66,5 m2 BRA (2-3 roms-leil) inkl innbygd terrasse.
Leil. i 2. etg: 2 stk a` 60,0 m2 BRA (2-3 roms-leil) m/ balkong

Kjeller/ underetasje: 4 stk Garasjeplasser i kjeller + felles boder, vaskerom, mv



Bildene viser eksisterende fasade mot Lørenveie og inngangsparti.

Verneinteresser:

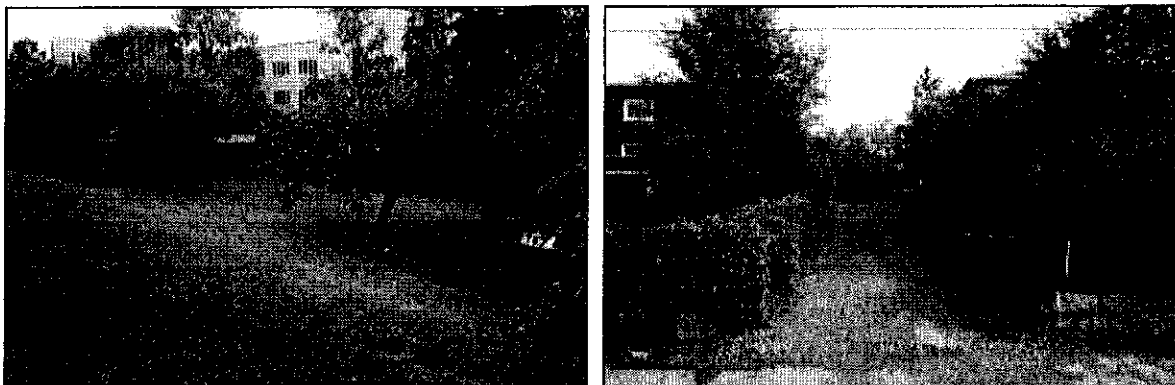
Byantikvaren krever ikke en arkeologisk undersøkelse av grunnen, da opprinnelig grunn mest sannsynlig er fjernet og omrotet.

Det vises ellers til at eiendommen ligger i et område med enhetlig boligarkitektur fra slutten av 1930-tallet, vil det kunne være aktuelt i fremtiden å fremme at hele området oppføres på gul liste for småhusbebyggelse fra denne perioden. Byantikvaren anmoder derfor om at vesentlige fasadeendringer unngås.

Vegetasjon/grøntstruktur:

Boligeiendommen utgjør en frodig villatomt med varierende vegetasjon hva gjelder frukttrær, prydbusker, hekker, mv.

For å opprettholde dagens "villapreg", skape varierte og spennende utomhusareal, sikre avskjerming mot naboeiendommer er det ønske om at det mest av dagens vegetasjon opprettholdes.



Bildene viser eksisterende hage og tett vegetasjon langs med Lørenveien

Sol- og skyggeforhold

Eiendommen har gode lys- og solforhold. Eksisterende trevegetasjon bidrar til å skape "lokale" steder hvor en kan få noe skygge på de varmeste dagene.

Topografi/grunnforhold:

Tomta utgjør en sydvestvendt skrånende tomt. Øvre del av tomta ligger på kote 110 - 112,5, mens tomta inn mot Lørenveien ligger på cote 106,5 – 107.

Det er ikke synlig berggrunn på tomta. Det antas at grunnen i området består av løsmasser/leire med varierende dybde til fjell.

Miljøfaglige forhold / Risiko og sårbarhet:

Som et ledd i planarbeidet er det foretatt en overordnet vurdering for å belyse forhold som evt. kan medføre en helsemessig risiko eller være en fare.

Forurensning i grunnen:

Det lite som skulle tilsi at det skal være helsemessig risiko knyttet til forurensning i grunnen på tomta. Det ansees ikke påkrevd med grunnundersøkelser.

Med unntak av mindre gravearbeider ifm utvidelse av innkjøring for parkering vil det ikke være påkrevd med gravearbeider knyttet til etablering av barnehage på tomta.

Ved gjennomføring av gravearbeider kan en evt. foreta jordprøver fra område nærmest Lørenveien.

Radon

Det foreligger ingen indikasjoner på at området skal være spesielt utsatt for høy konsentrasjoner av radon. For å være på den sikre siden vil det bli foretatt radonmålinger i eksisterende kjeller.

Støy fra trafikk:

Lørenveien har begrenset trafikkbelastning, da tilknytning til Trondheimsveien og andre hovedveier er noe kronglete.

Støy fra Lørenveien ansees som begrenset, da uteområdene ligger ca. 3,0 – 4,0 m over veibanen samt at hastigheten er redusert ved at det er anlagt fartsdumper. Det vil bli foretatt målinger for å påse at området nærmest veien ligger innenfor akseptable grensenivå for støy ihht. T-1442.

Med bakgrunn i de forhold som her er nevnt er det lite som tiliser at det skal være helsemessig risiko eller fare vedrørende bruk av eiendommen til barnehage.

Teknisk infrastruktur

Hovedledning for vann og avløp ligger i tilknytning til Lørenveien. Ønsket ombygging til barnehage medfører ingen tiltak, da eksisterende private stikkledninger er forutsatt benyttet. Håndtering av overflatevann skjer i dag på egen eiendom ved fordrøyning i grunnen og påkobling eksisterende dreneringssystem.

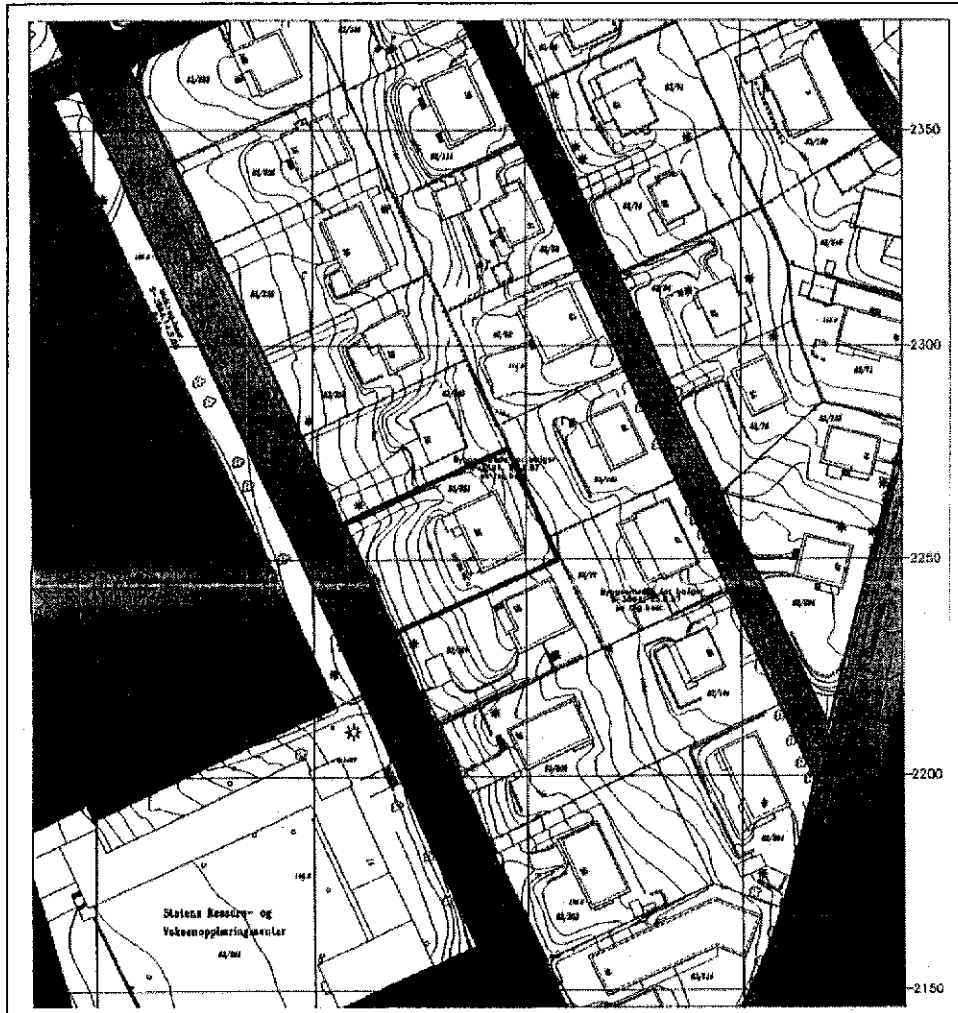
Barns interesser

Planområdet berører ikke områder som benyttes av barn til leke- og opphold. Ved etablering av barnehage på eiendommen er tiltakshaver åpen for at utvendige leke- og oppholdsareal kan benyttes av barna i nærområdet etter stengetid.

Interessemotsetninger

Etablering av barnehage i et etablert boligområde møter ofte noe motstand, samtidig som tilbudet også møtes velkommen av beboere i området med småbarn. Siden Lørenveien 26 ligger i ytre randsone av boligområdet samt har gode atkomstforhold, bør en barnehage i begrenset grad føre til sjenanse for andre beboere. Barnehagen vil følge vanlige åpningstider, og medfører at de fleste er på jobb i perioden når barnehagen er åpen.

Oversiktskart



3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Tilstøtende arealbruk

Som det fremgår av oversiktskartet ligger planområdet omkranset av småhusbebyggelse med store villahager og et større åpent friområde/park på motsatt side av Lørenveien.

Boligbebyggelsen i nærområdet utgjør en ensartet arkitektur og er i hovedsak oppført som to-etasjers 30/40-talles bebyggelse.

På motsatt side av Lørenveien ligger det et større åpent parkanlegg som i syd avgrenses av Statens Ressurs- og voksenopplæringsssenter. Litt lenger bort i Lørenveien ligger en større barnehage samt Sinsen skole.

I tilknytning til gamle Løren leir og tilstøtende næringseiendommer pågår det en storstilt boligutbygging i regi av bl.a. Selvaagbygg.

Service tilbud i nærområdet:

For uten enkelte nærbutikker i Lørenområdet vil Økernsentret, Storo og sentrumsområdet rundt Carl Berners plass være å betrakte som nærsentra.

Kollektivtilbud: Fra planområdet er det ca. 400 meter til T-baneforbindelse og bussavganger i tilknytning til Trondheimsveien.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR-T-1/95 – barn og planlegging. Bl.a. skal følgende vises spesiell oppmerksomhet:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Målsettingen er å legge til rette for mest mulig miljøvennlig transport og begrense transportbehovet. Det bør legges til rette for løsninger som gir korte avstander til daglige gjøremål.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.
- Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.

Overordnede planer

Kommunedelplan 2004 har som målsetting at arealbruken i Oslo skal bidra til å realisere visjonen: "Hovedstaden Oslo – miljøby, kunnskapsby, fjordby". Befolkningen skal tilbys en godt tilrettelagt offentlig og privat service. Det skal blant annet legges til rette for offentlig infrastruktur som barnehage.

Det skal legges vekt på at barn og unge skal ha et attraktivt tilbud for friluftsliv, fysisk aktivitet på skole, skolefritidsordninger, barnehager i nærmiljøet.

Det skal tas hensyn til verdifulle lokaliteter og leveområder slik at det biologiske mangfoldet i byen kan opprettholdes.

Byøkologisk program har som målsetting at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur i samsvar med økologiske prinsipper.

KDP 13 - Kommuneplan for indre Oslo: Da skolekapasiteten i dag er så godt som sprengt i indre by, er det viktig å synliggjøre at det arbeides med å tilrettelegge for gode skole- og barnehage tilbud.

KDP 8 Grøntplan for Oslo 15.12.93: er en prinsipplan for den overordnede grøntstrukturen innenfor byggesonen. Overordnet parksystem, turveier, naturområder og vassdrag skal sikres og forsterkes.

Reguleringsplan gjeldende for planområdet

Planområdet er regulert til byggeområde for boliger, S-3591, 25.06.97.

Planer i nærområdet:

Deler av Lørenområdet er gjenstand for en formidabel transformasjon fra industri/næringsområde til boligutvikling. For Lørenleiren og tilstøtende nærområder er det vedtatt reguleringsplaner for en storstilt utbygging av nye boligområder. Når områdene er ferdig utbygd vil Lørenområdet få ca. 600 ny boliger.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Grunerløkka	07.09.06
2. Byantikvaren	15.09.06
3. Helse- og velferdsetaten	19.09.06
4. Vann- og avløpsetaten	12.09.06
5. Friluftsetaten	08.09.06
6. Gravferdsetaten	05.09.06
7. Undervisningsbygg Oslo KF	13.09.06
8. Trafikketaten	15.09.06
9. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	19.09.06

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel Grunerløkka har ingen merknader til planarbeidet.

Byantikvaren viser til at eiendommen ligger i et område med enhetlig boligarkitektur fra slutten av 1930-tallet. Siden hele området kan være aktuelt for gul liste-oppføring, anmodes det om at vesentlige fasadeendringer unngås.

Siden eiendommen er bebygd og undergrunn trolig er fjernet og omrotert, kreves det ikke en arkeologisk registrering av planområdet.

Helse- og velferdsetaten viser til at planområdet er moderat utsatt for trafikkstøy fra Lørenveien. Det antas at trafikkstøynivået nærmest Lørenveien ligger på grensen til "gul sone", slik at området nærmest Lørenveien ikke kan regnes som fullverdig utendørs lekeareal.

Luftkvaliteten i området er tilstrekkelig god til at eiendommen kan benyttes til barnehage.

Etaten har ingen registreringer om at området skal være utsatt for forurensning i grunn. Ved terrenginngrep gjelder forskrift om opprydning i forurenset grunn.

Forhøyede verdier av radon i inneluft medfører helsefare, og etaten anbefaler at tiltak mot radon utføres ved bygging av bl.a. nye barnehager.

Radon må undersøkes og tiltak må iverksettes dersom grensen på 200 Bg/m³ overskrides.

Vann- og avløpsetaten viser til at håndtering av overvann må utføres på egen eiendom hvor vann fra tette flater tilføres grunnen ved lokal fordøyning.

Friluftsetaten har ingen merknader.

Gravferdsetaten har ingen merknader.

Undervisningsbygg Oslo KF har ingen merknader.

Trafikketaten har ingen merknader.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill:

Eksisterende bebyggelse er i utgangspunktet kun påtenkt ombygde til barnehage. Dersom det viser seg at det kun er aktuelt å tilrettelegge for barnehage i 1. etg., vil 2. etasje opprettholdes som bolig.

Det vil ikke være aktuelt med vesentlige fasademessige endringer.

Som et ledd i planprosessen vil det bli foretatt radonmålinger i eksisterende bebyggelse.

Sett i forhold til dagens begrensete trafikk i Lørenveien kan forslagstiller ikke se at det skal være påkrevd med støyskjerming. Støymålinger/-vurderinger vil bli foretatt.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Formålet med planforslag er å tilrettelegge for at eiendommen og eksisterende bebyggelse kan utnyttes til barnehageformål. Med utgangspunkt i tomtens størrelse og beskaffenhet ligger det til rette for å kunne innpasse en 2 avdeling barnehage med ca. 25 -28 barn avhengig av alderssammensetning. På motsatt side av Lørenveien er det også en større park som vil være attraktiv for utflukter/lek for de største barna.

Eksisterende bebyggelse har en god plassering på tomte med tanke på bruksendring til barnehage. Bygget henvender seg til den åpne og mest solrike delen av tomte som vil være egnet som lekeplass. Den gamle villahagen gir rom for å skape spennende uteareal med ulike kvaliteter og utfoldelsesmuligheter.

Lørenveien 26 har god tilgjengelighet og ligger sentralt i forhold til eksisterende og planlagte boligområder, offentlig kommunikasjon og hovedatkomster.

Foreslått omregulering til byggeområde for allmennyttige formål (barnehage) og boliger vil ikke forringe evt. bevaringsinteresser og er i samsvar med politiske målsettinger om økt barnehagedekning.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

I utarbeidet reguleringsforslag er planområdet foreslått regulert til byggeområde for allmennyttige formål (barnehage) og bolig.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense, tilsv min avstand lik 12 m til regulert vegkant langs Lørenveien.

Grad av utnytting og høyder

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 24%.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 400 m².

Garasjer og arealer i kjelleretasje skal ikke medregnes i T-BRA.

Maks gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 9,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjeanlegg i kjeller bruksareal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Parkering:

Bil- og sykkelparkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Utomhusplan – ubebygde areal

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan som viser disponering og opparbeidelse av tomtens ubebygde areal, parkeringsareal, avkjørsler, gjerder/forstøtningsmur, og evt. støyskjermingstiltak

Avkjørsel skal opparbeides i henhold til godkjent avkjørselsplan, med maks bredde på 4,0 m.

Miljøfaglige forhold

Trafikkstøy skal vurderes i forhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Dersom laveste grensenivå overskrides skal påkrevde støytiltak ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse gis

Undersøkelser vedr. radon skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse. Ved overskridelse av forskriftenes laveste anbefalte grensenivåer skal det redegjøres for påkrevde tiltak.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer, herunder økt satsning på utbygging av barnehager.

Landskap

Forslaget vil ikke ha konsekvenser for overordnet landskap, grønnstruktur eller vegetasjon. Eksisterende "villapreg" søkes opprettholdt. Den frodige hagevegetasjonen vil gi tilfredsstillende avskjerming mot Lørenveien og tilstøtende naboer.

Verneinteresser

Planforslaget er ikke i konflikt med bevaringsinteresser. Ombygging til barnehage vil i hovedsak kun medføre bygningsmessige innvendig endringer.

Planforslaget medfører ikke krav til gjennomføring av arkeologisk undersøkelser.

Miljøfaglige forhold

Planforslaget medfører ingen miljøkonsekvenser. Trafikkstøy fra Lørenveien antas å være begrenset, da bratt skråning ned mot Lørenveien delvis vil fungere som en støyvoll. Ned mot veien er det aktuelt å sette opp et tett gjerde.

Trafikkforhold

Utbygging av en barnhage vil ikke ha vesentlig konsekvenser for trafikksituasjonen i Lørenveien. Lørenveien er oversiktlig og har tilfredsstillende standard sett i forhold til dagens trafikk. Eksisterende avkjørsel kan benyttes og har tilfredsstillende siktforholdene. Enkelte parkeringsplasser for levering og henting av barn kan anlegges på egen eiendom. I tillegg er det vanligvis gode parkeringsmuligheter i Lørenveien.

Sosial infrastruktur

Bydelen vil få økt barnehage tilbud samt at barn i området kan benytte arealene på ettermiddagen.

Teknisk infrastruktur

Ingen konsekvenser. Tiltaket vil kunne tilknyttes eksisterende infrastruktur. Overvann vil bli håndtert på egen eiendom.

Estetikk og byggeskikk

Det tilrettelegges ikke for utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ombyggingen vil i begrenset grad medføre fasademessige endringer.

Barns interesser

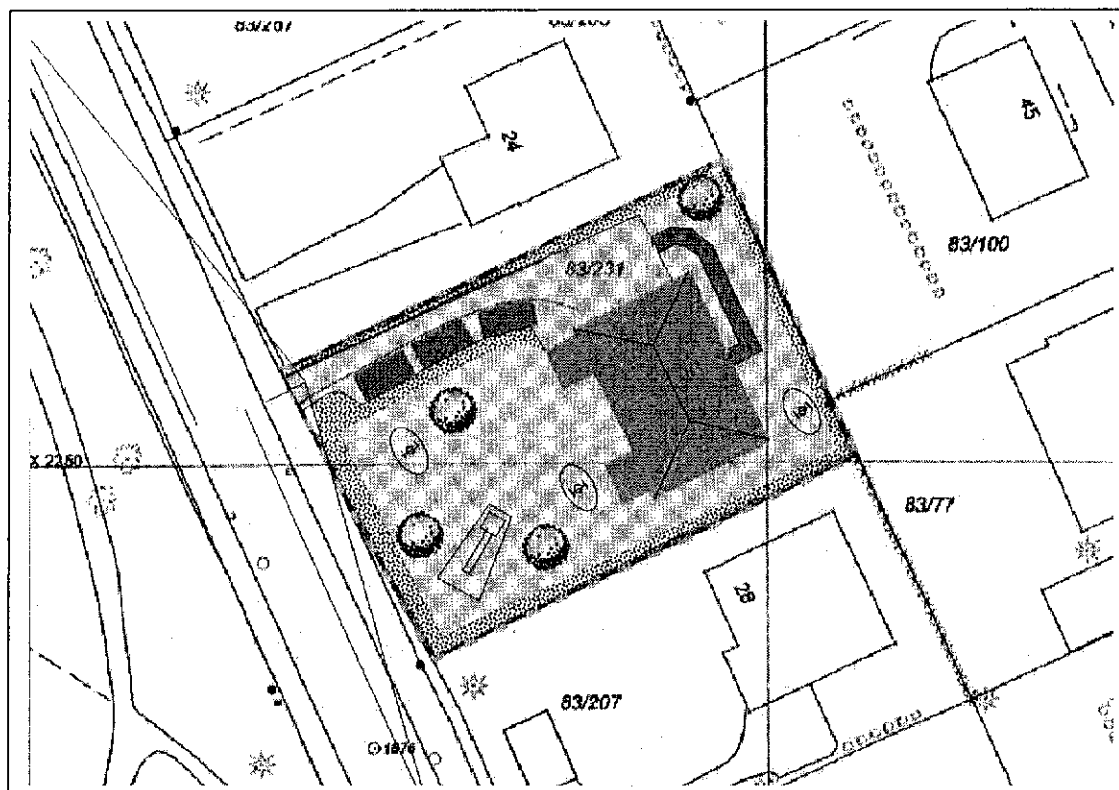
Planforslaget medfører ikke nedbygging av areal som i dag benyttes som areal for lek og opphold.

Juridiske forhold

Ingen konsekvenser.

9. ILLUSTRASJONSPLAN

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser prinsippskisser for bruksendring av eiendommen til barnehage.



Illustrasjon 1: Overordnet prinsippskisse for utvikling av barnehagetomta

Redegjørelse for størrelse og arealkrav knyttet til ombygging av eksisterende bebyggelse til barnehage, Lørenveien 26:

Med bakgrunn i eiendommens beliggenhet, tomtestørrelse og eksisterende bebyggelse, ønsker forslagsstiller å legge til rette for utbygging av en 2 avdelings barnehage.

Barne- og familiedepartementets veiledende norm om barnehagens fysiske miljø er lagt til grunn for størrelsen på barnehagen og antall barn.

Som utgangspunkt er det lagt til grunn arealkrav for en barnehage med 18 barn over 3 år, og 7-10 barn under 3 år.

Krav til leke- og oppholdsareal for barnehage med heldagstilbud:

Veiledningsnorm for barn over 3 år med heldagstilbud;

- Netto 4,0 m² innvendig leke- og oppholdsareal pr barn.
- Utvendig lekeareal tilsv. 6 ganger størrelsen på innvendig leke- og oppholdsareal.

Areal egnet for utvendige lek- og oppholdsareal utvendig vil danne premissene for størrelsen på en barnehage i Lørenveien 26. Siden store barn har et høyere arealkrav for utv. leke- og oppholdsareal er de lagt til grunn som dimensjonerende antall barn/uteoppholdsareal.

Størrelse på tomta: 1.244 m²

Tilgjengelige uteareal for leke- og opphold er anslått til: 625 m²

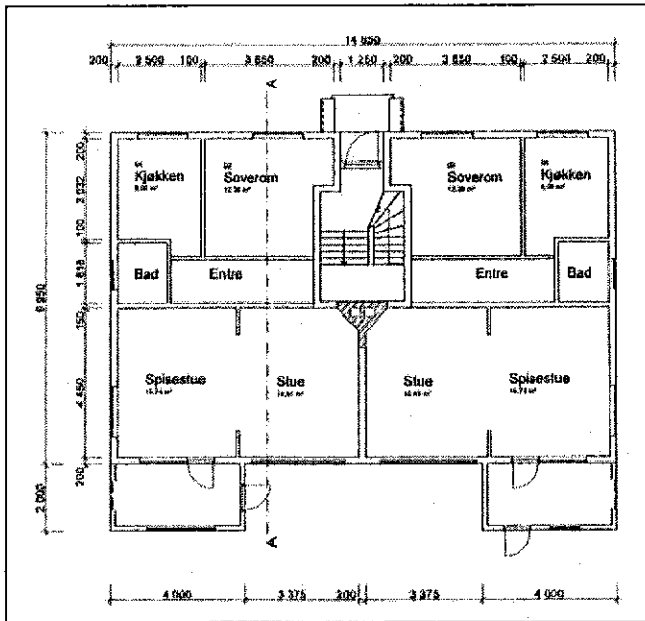
Areal som beslaglegges av bebyggelsen, skråning ned mot vei, atkomst og parkering er: 519 m²

<i>Innvendig leke- og oppholdsareal:</i>	25 stk x 4,0 m2 netto areal pr barn	100 m2
<i>Areabehov utvendig lekeareal:</i>	6 x 100 m2	600 m2

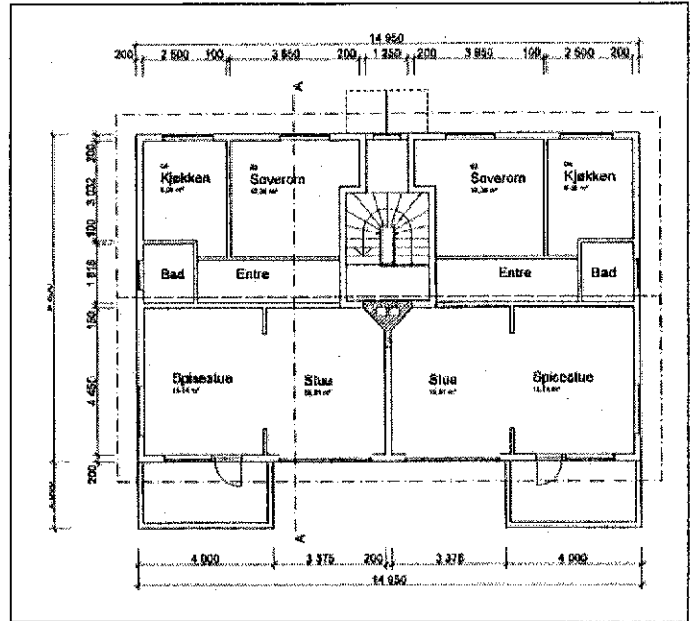
Eksisterende bebyggelse :

Som tidligere nevnt er eksisterende bebyggelse oppført i to etasjer, med tilnærmet like planløsninger på vært plan.

Nettoareal plan 1:	133 m2 BRA inkl innbygd terrasse.
Nettoareal plan 2:	120,0 m2 BRA m/ balkong



Eksisterende plan 1. etg



Eksisterende plan 2. etg.

Med bakgrunn i eksisterende planløsninger og plassering av konstruktive elementer har bebyggelse gode forutsetninger for ombygging til egnede lokaler for barnehageformål. Siden det er et halvplan opp til 1 etasje, samt at bygget er over to etasjer, kan det være aktuelt å innpasse av enkel heisanordning.

Normtall for nettoareal for mindre barnehager:

Veiledende normtall for nettoareal for en 2 avdelings barnehage for 25 barn over 3 år er lagt til grunn for dimensjonering av arealbehovet.

Nettoareal lek- og opphold for en to avdelings barnehage (30 barn)

18 barn over 3 år	18 x 4,0 m2	72 m2
10 barn under 3 år	10 x 5,3 m2	53 m2
Sum nettoareal (28 barn)		125 m2

Arealfordeling funksjoner i barnehage (nettoareal):

Som illustrasjon på at eksisterende bebyggelse vil kunne tilfredsstille gjeldende arealkrav hva gjelder lek- og oppholdsareal, garderobes, toalett-/stellerrom, kjøkken, personalfasiliteter, mv er det lagd enkle skisser som synliggjøre arealfordeling og romprogram.

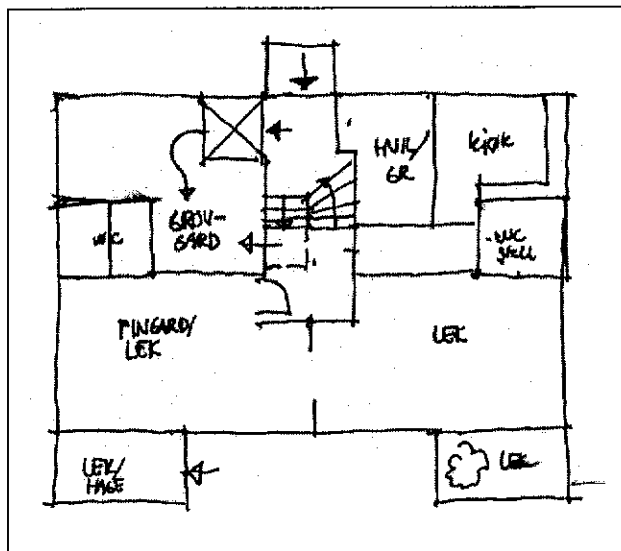
Ved riving av eksisterende skillevegger mellom dagens leiligheter vil en kunne skape fleksible åpne rom med gode lysforhold. Romprogram og bruk av eksisterende bebyggelse vil være fleksibel slik at en kan tilpasse lokalene i forhold til ulike alderssammensetning.

For å tilfredsstille krav til tilgjengelighet til alle plan vil det være mulig å installeres en mindre heis i forbindelse vindfang.

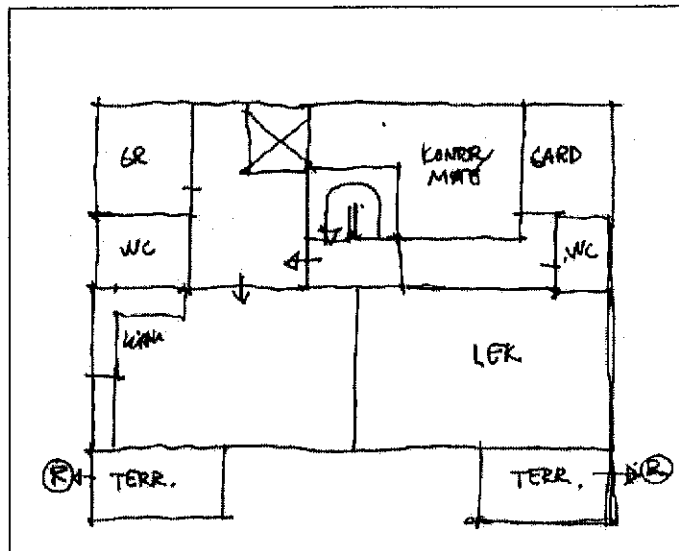
I tilknytning til plan 1 er det skissert tilrettelagt for fellesareal (atkomstareal, våt- og fingarderobe, RWC) samt småbarnsavdeling (lek/oppholdsareal, kjøkken, stillerom og toalett-/stillerom).

I tilknytning til plan 2 foreslås det tilrettelagt for større barna (lek/oppholdsareal, kjøkken, grupperom og toalettrom) samt personalrom (garderobe, toalett, og kontor/møte/hvilerom)

Prosjekteringsarbeid med endelig utforming av barnehagelokalene hva gjelder rominndeling og innredning avventes inntil det foreligger et vedtak på at Lørenveien 26 kan bruksendres til barnehageformål.



Illustrasjon: Rominndeling 1 plan



Rominndeling 2 plan

Romprogram-/skjema plan 1:

Fellesareal:

Heis:	2,5 m2
Våtgarderobe (30 barn)	21,0 m2
Fingarderobe (30 barn)	30,0 m2
RWC	5,5 m2

Sum 59,0 m2

Småbarnsavn

Lek-/opphold	31,5 m2
Lek	6,7 m2
Lek	6,7 m2
Stille-/lekerom	8,0 m2
Kjøkken/opphold	13,0 m2

Sum 66,0 m2 norm 53,0 m2

Stelle-/toalettrom 5,5 m2

Romprogram-/skjema plan 2:

Fellesareal:

Heis:	2,5 m2
Trapperom	8,0 m2

Sum 10,5 m2

Personal:

Kontor/møte-/hvilerom	13,0 m2
Pers. wc	2,7 m2
Gang	5,5 m2
Pers gard	8,0 m2

Sum 29,2 m2

Barneavn over 3 år

Lek-/opphold/kjk	31,5 m2
Lek-/opphold	31,5 m2
Grupperom	6,0 m2
Lek/atkomst	13,0 m2

Sum 72,0 m2 norm 80,0 m2

Toalettrom 7,5 m2

Kjeller/ underetasje:
3stk Garasjeplasser

Foruten at kjeller vil gi kunne benyttes til oppbevaring av uteleker/utstyr, vaskerom, mv, vil en også kunne installere et toalettrom til bruk for barn når de er ute og leker.

Utvendige lek- og oppholdsareal:

Barnehagen vil få leke- og oppholdsareal beliggende mot syd og vest. Tomta gir varierte muligheter og søkes opprettholdt med eksisterende "Villahagepreg" hvor lekeapparater og utstyr utplasseres på gressbakke og sanddyner mellom epletrær og annen vegetasjon

Med orientering mot syd og vest vil både bebyggelse og lek- og oppholdsareal ha gode lys- og solforhold hele dagen.

Størrelsen på tilgjengelige lek- og oppholdsareal vil bli på ca 625 m² og ligger innenfor anbefalt arealkrav ihht. barnehagenormen (600 m²).

Tilgjengelighet til andre leke- og oppholdsareal:

Som tidligere nevnt ligger det et større opparbeidet friområde på motsatt side av Lørenveien, som vil være naturlig å benytte til mindre utflukter.

Atkomst/parkering:

Som det fremgår av illustrasjon 1 foreslås eksisterende atkomst utvidet slik at en kan parkere i tilknytning til oppkjørselen. Avkjørslingen fra Lørenveien har gode siktforhold i begge retninger.

Parkeringsnormens krav i indre by (pr 4 ansatte):

- bilparkering: 2 - 4 p-plasser
- sykkelparkering: 15 plasser

Som det fremgår av illustrasjonsmaterialet søkes det tilrettelagt for ca. 3 p-plasser med snumuligheter på egen tomt. I tillegg er det 3 stk garasjeplasser i kjeller. Foruten parkering på egen tomt er det også parkeringsmuligheter i Lørenveien.

En viss andel av fremtidige brukere av barnehagen vil trolig bo i nrområdet, slik at foreldrekjøring for henting og bringing vil begrenses. Om morgenen og om ettermiddagen er det ellers bra med parkeringsmuligheter langs med Lørenveien. Det vil bli tilrettelagt for tilstrekkelig med sykkelparkering.

Areal til parkering/atkomst: 250 m²

Konklusjon:

På bakgrunn redegjørelsen for ulike arealkrav og prinsippsskisser for plassering av nybygg anses det å ligge det til rette for innpassing av en barnehage med 2 avd/baser for ca. 25-28 barn.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

LØRENVEIEN 26

Gnr.83 Bnr. 231

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. og datert dato

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bygeområde - allmenntilrettelegging (barnehage) og bolig

§ 3 Allmenntilrettelegging (barnehage) og bolig.

Innenfor planområdet tillates det tilrettelegging for barnehage og boliger. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 24%.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA= 400 m².

Garasjer og arealer i kjelleretasje skal ikke medregnes T-BRA.

Maks gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 9,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Eksisterende bygning tillates påbygd og ombygd helt eller delvis til barnehage.

Ved fasadeendringer skal materialbruk, dimensjoner og utforming tilpasses bebyggelsens opprinnelige stil. Melde- og søknadspliktige tiltak som berører bebyggelsens eksteriør skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4 Avkjørsel

Avkjørsel skal opparbeides i henhold til godkjent avkjørselsplan, og anlegges i tilknytning til eksisterende avkjørsel fra Lørenveien. Avkjørsel skal opparbeides med maks bredde på 4,0 m, og tilfredsstillende til en hver tid gjeldende krav til frisisiktslinjer.

§ 5 Parkering

Ved hovedombygging eller oppføring av nybygg skal bil- og sykkelparkering anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

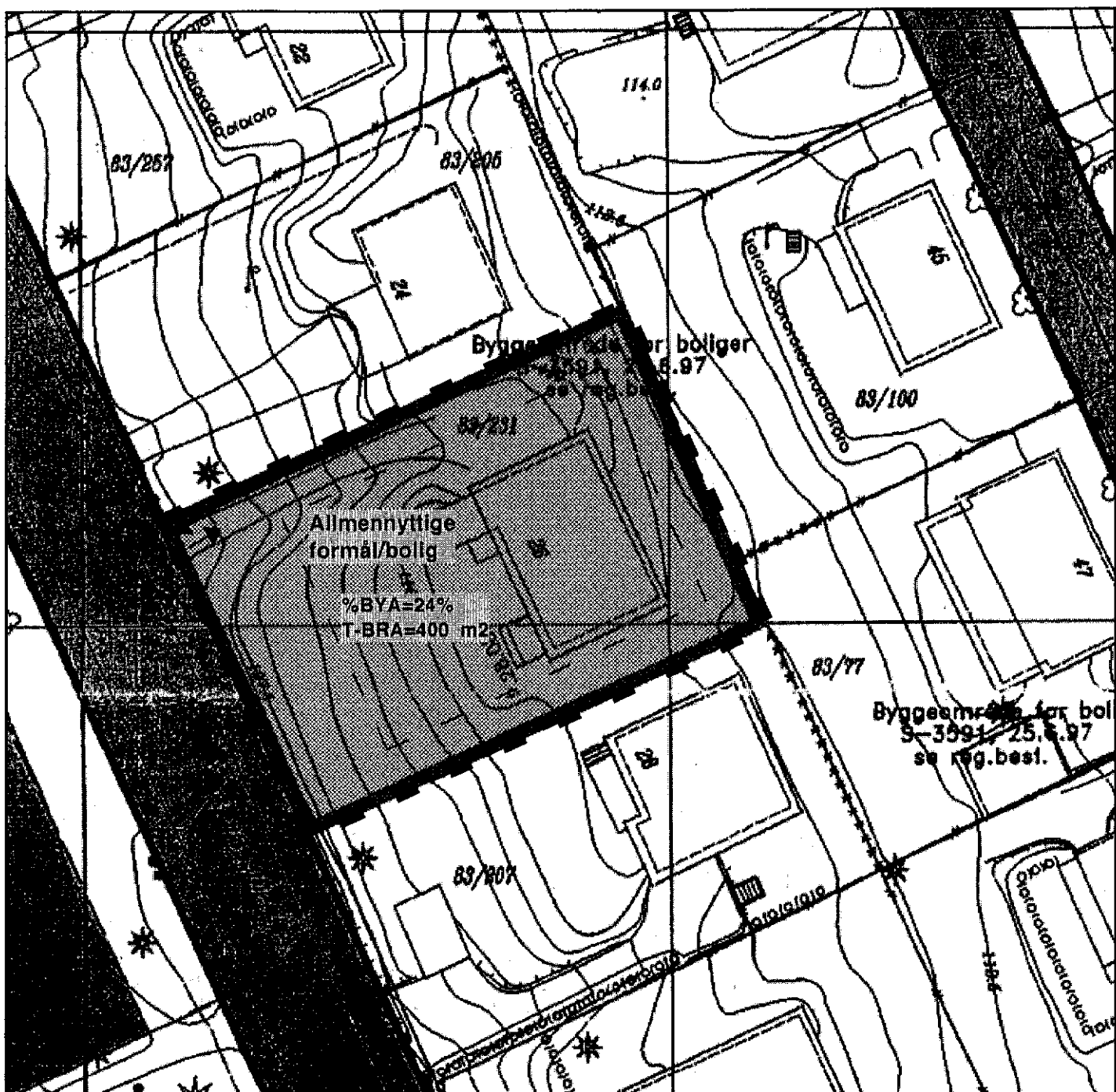
§ 6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for hovedombygging, større endringer eller nybygg skal det innsendes en utomhusplan som viser opparbeidelse av tomtens ubebygde areal, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, parkeringsareal, avkjørsel, gjerder/forstøtningsmurer samt evt. støyskjermende tiltak.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest/ brukstillatelse gis.

§ 7 Støy- og forurensning

Miljøverndepartementets MD T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstillende. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Evt. støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.








Forslag til reguleringsplan, Lørenveien 26
 gnr. 6 bnr 29

Arealbrukformål, jfr. PBL § 25

1. Byggeområde
-  Allmennyttige formål (barnehage)
 -  Boliger

Streksymboler mv.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Avkjørsel
-  Omriss ekelat bygninger

Ekvidistansen: 1,0m
 Målestokk 1:500



Saksbehandling	dato	Rev. dato	Sign
Varsling	17.04.2007		
1. gangs beh.			
Offentlig varslng om vedtak			
Sluttføring av planforslag			

Enerhaugen Arkitektkontor AS


 Sørligt. 6 0577 OSLO 5
 Tlf. 23 24 45 00 Fax. 68 01 22
 dato 17.04.2007
 1:500
 opparbeidelse
 Flendom og Bolig AS

Dokument: Lørenveien 26.jon
 torsdag 19. april 2007
 14:42:15 Side 1