

SUPPLERING TIL PLANBESKRIVELSE

Endret tekst i rødt

Bakgrunn for endringen.

Ullensaker kommune har et stort behov for flere barnehageplasser, den innregulerte barnehagen på Skogmo vurderes som svært godt egnet for å ta opp noe av dette behovet. Den er sentrumsnær, og har et stort tilgrensende friområde, samt en fremtidig planlagt nærlekeplass med bilfri tilkomst. Med bakgrunn i den sentrumsnære beliggenheten har barnehagemyndighetene uttalt at 15 m2 uteareal per barn vil være tilstrekkelig. Ullensaker kommune ønsker derfor å endre reguleringen fra en 6-avdelingsbarnehage opp til en 10-avdelingsbarnehage dimensjonert for 200 barn og en bemanning på rundt 34 årsverk maksimalt.

4.3.2. Barnehage (BBH)

Plassering

Det skal etableres barnehage på felt T1 i tråd med KDP Jessheim Sørøst. Barnehagen plasseres mot tomtens nordlige hjørne og langsiden parallelt med vegen.

På denne måten oppnås et skille mellom det trafikkerte arealet på nordsiden og barnehagens primære uteoppholdsareal på sørsiden.

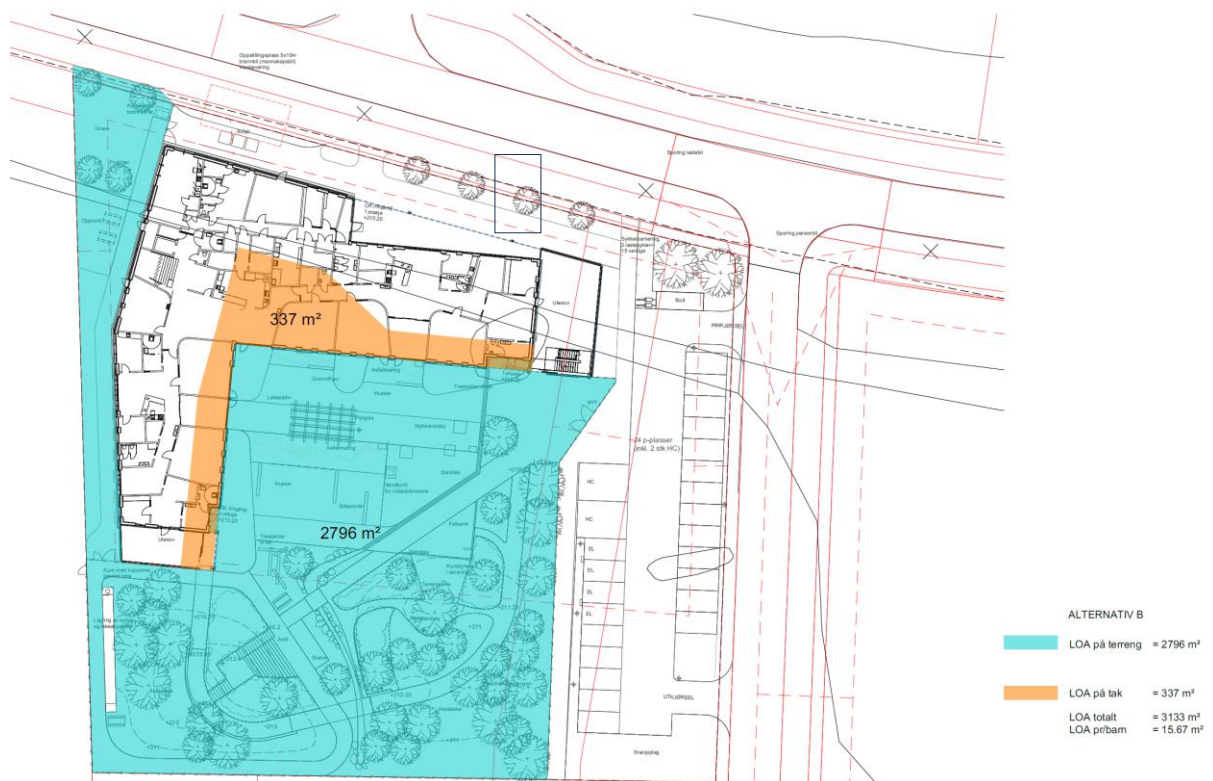
Parkeringsplasser knyttes til veg i øst, mens det i vest er mulighet for tilknytning til friluftsområdene rundt Langmyra.

Barnehagen vil kunne være en bidragsyter for nærområdet og foreldre i barnehagen og vil tilby utleie av lokaler til grendehus. Barnehagens storkjøkken, gymsal og evt. andre oppholdsrom vil kunne brukes til f.eks. bursdagsfeiringer, hobbykvelder, barnedåp, konfirmasjoner, pensjonisttreff, generalforsamlinger i sameie/borettslag for lokalsamfunnet. Barnehagens "grendehusdel" vil ha alle nødvendige fasiliteter. Det store fellesrommet vil ha direkte utgang i tilknytning til barnehagens uteareal. Barnehagens uteareal vil være til fri disposisjon til lokalbefolkningen etter barnehagens stengetider.

Planforslaget sikrer at det etableres en gjennomgående gangforbindelse mellom felt BBB2 i sør og fortau i nord, som sikrer en trygg gangforbindelse til barnehagen.



Figur 29 og 30. Landskapsplan og takplan ny barnehage. Illustrasjonene viser forslag til disponering av området og er ikke bindende.



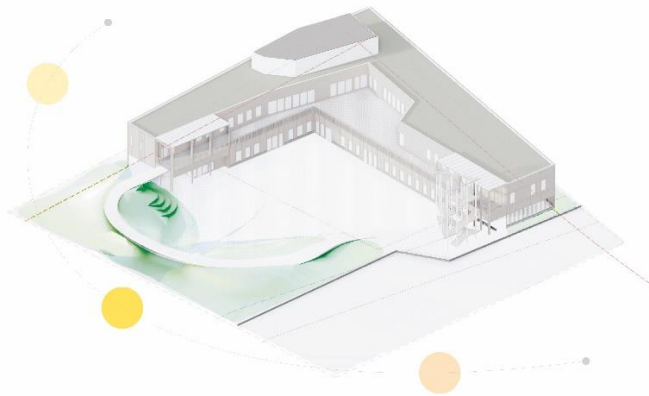
Figur 31. LOA plan lekeareal ny barnehage.

Utnyttelse og høyde

Utnyttelsen reguleres gjennom maks tillatt gesimshøyde + c 220 og maks 40% BYA. Tekniske installasjoner samt heis- og trapperom tillates inntil 3,5 meter over angitt maks gesimshøyde på inntil 20% av takflaten. Dette er en økning på 0,5m tidligere regulering for å ivareta økte krav til teknisk installasjoner.

Uteareal

Utearealet er foreslått som en sammensetning av ulike lekeområder og vegetasjon som bær- og frukthage, med både harde og myke flater for ulik lek og opphold. Kunnskapsdepartementets veileder for utforming av barnehagens utearealer er førende for endelig utforming og arealdisponering.



Figur 32. Foreløpig 3d illustrasjon av ny barnehage. Sett fra øst.

Blågrønn faktor:

Reguleringsbestemmelsene er nå tilpasset Ullensaker kommune sitt vedtak om innføring av blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker, vedtatt 28. mars 2023.

Sol- skygge studie:

Sol og skygge studie viser at det er svært gode solforhold på lekearealet på dagtid. Fremtidig omkringliggende bebyggelse får heller ikke dårligere solforhold av at barnehagen bygges større. Økningen er i nordvestre del av tomten der det er lengst til fremtidig boligbebyggelse.

Utforming og materialbruk

Bestemmelsene åpner for variert materialbruk av høy kvalitet. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Parkering

Bil:

Krav til parkering en nå endret slik at den skal være i henhold til kommunedelplanens bestemmelser. Kommunedelplanen setter krav til minimum 0,7 parkeringsplasser pr. årsverk. Med ambisjon og redusert bilbruk, mener vi dette er riktig norm å legge til grunn i reguleringen.

Med bakgrunn i 34 årsverk, bør det da etableres 24 parkeringsplasser for en 10-avdelings barnehage. Illustrasjonsplanen viser totalt 24 p. plasser, 5 el. bilplasser og 2 HC plasser.

Sykkel:

Behov for sykkelparkering: Gjeldende regulering setter krav til 0,1 sykkelplass pr. barn. Med 200 barn, er det da behov for 20 sykkelplasser. I kommuneplanen er det krav til 1 sykkelplass pr. årsverk. Med 34 årsverk er det da behov for 34 sykkelplasser. Siden det er ambisjon om å tilrettelegge for økt bruk av sykkel, vil barnehagen legge strengeste norm til grunn i reguleringsbestemmelsene.

Illustrasjonsplanen viser 34 sykkelplasser, hvorav 18 plasser er under tak. 2 av plassene er øremerket lastesykler eller sykkelvogn. Det er i tillegg mulig å utvide den åpne sykkelparkeringen mot øst. Med sentrumsnær beliggenhet, samt ambisjoner om mindre bruk av bil og økt bruk av sykkel, anses vi dette som en fremtidsrettet løsning.

Trafikk:

I tråd med ambisjonene om redusert bilbruk økes ikke antall parkeringsplasser i forhold til gjeldende regulering, men antall sykkelplasser økes betraktelig. Når det planlegges en større barnehage vil biltrafikken ikke øke, men antall myke trafikanter vil gå opp. Det er utarbeidet en oppdatert ROS-analyse for barnehagen. Farten er lav og sikten er god rundt krysningpunktene, så risikoen er ikke vurdert som høy. Følgende forhold anbefales som risikoreducerende tiltak: Ivareta god sikt til/fra gang- og sykkelveien i alle kryss og avkjørsler, bl.a. ved å ha god nok plass til lagring av snø og ved fjerning av vegetasjon og andre sikhindre. Plassere belysning slik at kryss og avkjørsler er godt belyst.

Det er utarbeidet en vinterplan hvor det er satt av plass for snøopplag som ikke hindrer sikt, det er utarbeidet tegninger som viser friskt for både større og mindre kjøretøy. Plassering av lysmaster er vist på landskapsplan, vinterplan og plan for renovasjon og parkering.

Konsekvenser av planendring

Planendringen medfører at byggegrensene økes mot sør og øst samt at maks % BYA økes fra 25% til 40%. Parkeringsareal er medregnet i BYA.

Økt BYA skyldes delvis uteoppholdsareal på tak (plan 02). Denne delen av bygget blir da på en etasje. Dette gir også en nedtrapping av bygget mot syd og øst, som er positiv for

uteoppholdsarealet. En annen grunn til økt BYA er sykkelparkering under tak og areal for utesoving under tak. Dette er positive helsefremmende tiltak. Høyde på teknisk areal på tak er økt med 0,5 m. Dette vil påvirke fjernvirkningen i liten grad, da det er et inntrukket areal fra hovedgesims.

Ny vei og adkomst vil bli opparbeidet frem til innkjøring til barnehage i tråd med gjeldende regulering.

Planendringen endrer ikke på adkomsten til tomten, plassering av parkeringsløsninger eller kvaliteter i landskapsplanen. Gangforbindelsen gjennom felt BBH og BB1 opprettholdes.

Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig, og går ikke utover hoveddammene i planen, og forringer ikke viktige natur- og friluftsområder.

Reguleringen inkluderer nå Ullensaker kommune sin intensjon om blå- grønn faktor.

Dette sikrer viktige kvaliteter utomhus.

Ros- analyse, støyrappporter, geoteknisk rapport, sol – skygge studier, overvann, viser ingen negative konsekvenser for omgivelsene i forhold til denne planendringen.

Med vennlig hilsen

Signe Marie Vestre

Arkitekt Ma. Arch MNAL
MAP Arkitekter AS