



Oslo kommune
Omsorgsbygg Oslo KF

Adresse: Geitmyra Gnr:220 Bnr:50 Bydel: St.Hanshaugen

Geitmyra barnehage

Mulighetsstudie

Dato:17.04.08, revidert
20.05.08



Forord

Omsorgsbygg Oslo KF (OBY) har sett på ulike alternativer for bruk av gnr. 220 / bnr.50 i Kierschowsgate 9, bydel St.Hanshaugen, til nybygg for barnehageformål.

OBY har gjennomført en tidligere studie i perioden april/mai 2006. BGO Arkitekter AS var engasjert av OBY som konsulenter i forbindelse med mulighetsstudien.

Dette er en revisjon av den opprinnelige mulighetsstudien basert på en 4 avd.barnehage. Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL, med underkonsulentene Hjellnes Consult AS, tekniske fag, og Sundt & Thomassen AS landskapsarkitekter MNLA har vært engasjert av OBY som konsulenter i forbindelse med den reviderte mulighetsstudien.

Oslo den 17.04.2008 / 20.05.08

Bydelsansvarlig i OBY

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
INNHALDSFORTEGNELSE	3
SAMMENDRAG	5
1 GENERELT	6
11 Eierforhold	6
11.1 Dagens situasjon	6
11.2 Fremtidig situasjon.....	6
2 TOMTEVURDERING	7
21 Beskrivelse av eiendommen	7
21.1 Beliggenhet, atkomst og parkering	7
21.2 Orientering og lysforhold.....	7
21.3 Landskapsmessige forhold	7
21.4 Eksisterende vegetasjon.....	7
21.5 Tinglyste heftelser.....	7
22 Terrengforhold	8
22.1 Tilgjengelighet/stigningsforhold.....	8
23 Grunnforhold	8
3 REGULERINGSMESSIGE FORHOLD	10
31 Reguleringsstatus	10
32 Reguleringsplan og vedtekter	10
32.1 Utnyttelse og etasjeantall.....	10
32.2 Avkjørsel	10
32.3 Parkeringsnorm og krav	10
33 Verneforhold	10
33.1 Kulturminner.....	10
33.2 Landskap og vegetasjon	10
33.3 Biologisk mangfold.....	11
33.4 Andre verneforhold	11
35 Miljøforhold	11
35.1 Forurensning i grunnen.....	11
35.2 Lyd- og luftforurensning	11
36 Infrastruktur	11
36.1 Vann og avløp over eller nær tomten.....	11
36.2 Elektriske føringer/kabler over eller nær tomten.....	11

36.3	Fjernvarme	11
37	Universell utforming.....	12
38	Brannmessige forhold.....	12
39	Naboforhold	12
41	Kapasitetsvurdering.....	12
41.1	Mulig program	12
42	Atkomst og parkering	13
43	Trafikkforhold.....	14
44.1	Alternativ 1	14
44.2	Alternativ 2.....	14
5	Konklusjon	16
51	Oppsummering	16
52	Anbefaling	16
6	VEDLEGGSOVERSIKT.....	17
A	- Illustrasjoner	17

Sammendrag

Mulighetsstudiet viser at eiendommen innehar gode muligheter for å etablere og bygge en ny barnehage med 4 baser/avdelinger. Utearealene har gode utviklingsmuligheter og er innenfor normer og forskrifter arealmessig. Hvilke arealer man ønsker å innlemme i barnehagedriften og hvilke man ønsker å beholde utenfor må vurderes, både i forhold til omkringliggende program og for området som helhet.

En omregulering er nødvendig. Et godt planlagt og prosjektert nybygg vil utnytte tomten på en rasjonell måte, og man har svært gode muligheter for å lage en god barnehagesituasjon. Både tomtens størrelse og lokalisering støtter opp under dette. Atkomst og leveringssituasjonen må vurderes nøye. Registrering og vurdering omkring tomtens vegetasjon må foretas.

Utearealet må opparbeides i henhold til dagens forskrifter og krav i forhold til lekeapparater og annet. OBYs Prosjekteringsanvisning legger til rette for at bygningsmassen skal få et komplett VVS-teknisk anlegg. Det må legges vekt på miljø- og energiriktige løsninger, uten at dette skal gå på bekostning av de krav som blir satt til et moderne barnehagebygg. Belysningskonsept som skal legges til grunn skal bidra til økt trivsel både for barn og personale. Retningslinjer fra Lyskultur skal også legges til grunn. Oppvarmingsmuligheter må undersøkes nærmere tidlig i videre prosjektering.

Universell utforming prioriteres.

Det skal videre utvikles et miljøprogram for videre prosjektering i samarbeid med EBY.

Det vil her settes opp konkrete miljømål som følges opp i prosjekteringsfasen.

Prosjektet kan være aktuelt som deltaker i By- og bolig-utstillingen som arrangeres mellom 2011-2017.

1 Generelt

11 Eierforhold

11.1 Dagens situasjon

Tomten eies av Oslo kommune ved Eiendoms-og byfornyelsesetaten(EBY). Skolehagen driftes av Utdanningsetaten. Boligbygg KF har ansvar for eksisterende på tomten.

11.2 Fremtidig situasjon

Eiendomsforholdet for tomten forutsettes tilsvarende situasjon med Omsorgsbygg Oslo KF (OBY)som eier av og bydel St. Hanshaugen som driftsansvarlig for barnehagen.

2 Tomte vurdering

21 Beskrivelse av eiendommen

21.1 Beliggenhet, atkomst og parkering

Tomten ligger i bydel St.Hanshaugen, og avgrenses av Uelands gate i øst, Griffenfeldts gate/Ring 2 i syd og Kierschows gate i nord-vest. Tomten ligger i forlengelsen av Nordre Gravlund mot syd, og inngår som en del av et større grøntområde i overgangssonen mellom de to

bydelene St.Hanshaugen og Sagene. Tomten benyttes i dag til skolehager, med et samlet tomteareal på ca 42 da.

Tomten er bebygget med et eldre bolighus fra 1931 i tomtens nord-østre hjørne, samt et driftsanlegg (drivhus, garderobebygg, garasjer og kontorbrakke) for Utdanningsetatens skolehagedrift. Videre

er det på tomten en del eldre, mindre hytter/lagerskur med ensartet utforming knyttet til skolehageparsellene. Bolighuset er på Byantikvarens gule liste. Det kan være knyttet verneinteresser til skolehagens hytter/lagerskur.

Kjøreadkomst til tomten skjer fra Kierschows gate, i tomtens nord-østre hjørne. Det er i dag porter for gangadkomst mot Griffenfeldts gate i tomtens syd-østre hjørne og mot Kierschows gate i det vestre hjørnet.

Det er ikke anlagt parkeringsplasser på tomten, bortsett fra visse parkeringsmuligheter ved eksisterende driftsbebyggelse for skolehageanlegget. Det er opparbeidet parkeringslommer langs

Uelandsgate; i de øvrige gatene er det ikke parkeringsmuligheter.

21.2 Orientering og lysforhold

Tomten ligger som en løftet terrasse i forhold til de fallende gateløpene i Uelands gate og Griffenfeldts gate, og på høydenivå som Kierschows gate. Dette gir gode solforhold på hele tomten.

21.3 Landskapsmessige forhold

Tomten er tilnærmet flat, med et lokalt fall langs Uelands gate og et lavere parti mot krysset Uelands gate/Griffenfeldts gate. Tomtens hoveddel ligger som en terrasse i bylandskapet, med utsikt over Iladalen.

21.4 Eksisterende vegetasjon

Typisk for Geitmyra er opparbeidede gangveier kantet med trær på begge sider. Alléene underdeler arealet i rektangler i et ordnet, symmetrisk planmønster. Det er i tillegg trerekker

langs deler av Kierschows gate og Uelands gate. Øvrig vegetasjon er knyttet til skolehagene, privatparsellene og Utdanningsetatens driftsanlegg, samt en bjørkelund i tomtens sør-østre hjørne.

21.5 Tinglyste heftelser

Ingen kjente tinglyste heftelser.

22 Terrengforhold

22.1 Tilgjengelighet/stigningsforhold

Hoveddelen av tomten er tilnærmet flat. Tomten har et svakt fall mot og langs Uelands gate og en markert skråning mot Griffenfeldts gate. Mot krysset Uelands gate/Griffenfeldts gate er det et bratt fall mot et nedre parti på gatenivå. Tomten varierer noe i terrenghøyde langs Kierschows gate, med en langsgående forstøtningsmur, samt en knaus/forhøyning omtrent midt på langs gateløpet.

23 Grunnforhold

Grunnforholdene er ikke undersøkt men antas å være relativt tynne løsmasser på fjell, med noe fjell i dagen.

24 Alternative plasseringsmuligheter på tomta

Det er gjort en enkel vurdering av ulike plasseringsmuligheter på tomta. Alternativene er er vedlagt som oversiktsdiagrammer.

Alternativene er vurdert bl.a. i forhold til adkomstforhold, tilgjengelighet, trafikkstøy, solforhold og eksisterende vegetasjon. Plasseringsalternativene er videre vurdert i forhold til skolehagevirksomheten og i forhold til en helhetsvurdering av området.

Plasseringsalternativ 1:

Beliggenhet: Geitmyras nordre del, langs Kierschows gate.

Atkomst: Kjøreadkomst via eksisterende inngang fra Kierschows gate. Gangadkomst til barnehagen og skolehagene skjer også her.

Tilgjengelighet: God.

Terrengforhold: Tilnærmet flatt.

Trafikkstøy: Antatt en god del trafikkstøy fra Kierschows gate. Bygningen trenger en støyskjerm Som vil legges langs Kierschows gate. Antatt behov for ytterligere skjerming mot Uelandsgate.

Solforhold: Hovedfasade mot syd; utelekearealet er godt solekspontert.

Eksisterende vegetasjon : Kun mindre inngrep.

Forholdet til skolehage: Barnehagen vil legge beslag på en del areal som i dag benyttes som skolehager.

Det må kartlegges hvilke disse er og hvilke konsekvenser dette får for skolehagene.

Helhetsgrep: Ved å legge barnehagen i randsonen, ivaretas størsteparten av arealet uberørt. Tilsvarende vil bebyggelsen virke mindre dominant. Bygningen vil få to plan.

Plasseringsalternativ 2:

Beliggenhet: Langs Uelandsgate ,ved eksisterende bolighus.

Atkomst: Kjøreadkomst via ny port fra Kierschows gate. Dette blir inngangen til barnehagen og skoleannlegget. Det opprettes en ny gangport lengst syd for barnehagen slik at man får en alternativ utgang/inngang ut mot Uelandsgate.

Tilgjengelighet: God.

Terrengforhold: Tilnærmet flatt.

Trafikkstøy: Antatt mindre trafikkstøy fra Kierschows gate enn de øvrige; plassering noe utsatt for støy fra Uelands gate. Bygning kan fungere som delvis støyskjerm.

Det forutsettes behov for ytterligere støyskjerming mot Kierschows gate og Uelands gate i tillegg til et grøntbelte som omkranser tomten.

Solforhold: Hovedfasade / utelekeareal orientert mot syd-vest. Gode solforhold; noe skygge på formiddag.

Eksisterende vegetasjon: Et større tre må felles.

Forholdet til skolehage: Barnehagen vil legge beslag på et mindre areal som i dag benyttes som

Skolehage.Kjøreadkomst til skolehagens driftsanlegg legges om.

Helhetsgrep: Plasseringen knytter seg til eksisterende, verneverdig bygning på tomte. Denne kan integreres i barnehagens areal. Alternativet medfører endring i adkomst/interntrafikkforhold på tomte.

3 Reguleringsmessige forhold

31 Reguleringsstatus

Geitmyra er regulert til "Friområde" i reguleringsplan S-2255, 28.7.77, og endret reguleringsbestemmelser S-2937, 1,10,87. Det er igangsatt arbeid med omregulering av området, for innpassing av barnehage og sikring av skolehagen.

32 Reguleringsplan og vedtekter

32.1 Utnyttelse og etasjeantall

Reguleringsbestemmelsene er felles for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, og inneholder ikke spesifikke bestemmelser for bebyggelse på Geitmyra, som er regulert til friområde. Begge alternativ har to etasjer.

32.2 Avkjørsel

Ingen spesifikke bestemmelser. Begrensinger på plassering av avkjørsel gitt av type vei og trafikkbelastning på omliggende veier. Avkjørsel fra Griffenfeldts gate er utelukket.

32.3 Parkeringsnorm og krav

Parkeringsnorm for Oslo kommune angir 0-2 biler pr 10 årsverk for barnehage i "den tette byen".

33 Verneforhold

33.1 Kulturminner

Eksisterende bolighus, Kierschows gate 9, er registrert på Byantikvarens gule liste, og har verneverdi. Utstyrsbodene på tomten forutsettes flyttet. Dette er blitt gjort tidligere og er dermed fullt mulig. Disse redskapsbodene var de første bygningene på tomten, Majorstubua som står på det fremtidige barnehageområdet sies til og med stamme fra Jubileumsutstillingen i Frognerparken i 1914 og har derfor sannsynligvis høy verneverdi.

Eventuell bevaringsstatus for disse bygningene må avklares i reguleringsarbeidet.

Byantikvaren ønsker å gjøre en arkeologisk registrering på hele barnehageområdet for å undersøke om det finnes eventuelle kulturminner i grunnen.

33.2 Landskap og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og gangveisystem danner et symmetrisk formet parsellhageanlegg, som det kan være knyttet verneinteresser til. Vernestatus for landskap og vegetasjon må avklares i reguleringsarbeidet. Etablering av ny gangvei fra Kierschowsgate kan legges i traseen for en internvei i anlegget. Det står en trerekke av frukttrær på hver side av veien og en ny adkomstvei kan medføre at den ene trerekken må ofres. Det kan i så fall plantes en ny rekke frukttrær som erstatning.

I denne forbindelse er det viktig å påpeke at man må ta vare på det genetiske plantematerialet dersom disse trærne blir fjernet.

Hvert av frukttrærne på skolehageområdet er registrert med genetiske navn og er artsspesifisert, sortimentet av frukttrær er svært variert. Det er i dag 350 frukttrær på eiendommen, mange av dem er sjeldne og er vurdert av Landbrukshøgskolen på Ås til å være svært verneverdige (Hentet fra rapporten :”Geitmyra Skolehage- stedskvaaliteter og utviklingsmuligheter”, skrevet av Aaste Sakya,Landskapsfabrikken,2004)

33.3 Biologisk mangfold

Krav til biologisk mangfold må avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslag.

33.4 Andre verneforhold

Ingen andre kjente verneforhold.

35 Miljøforhold

35.1 Forurensning i grunnen

Ikke undersøkt. Det bør foretas grunnundersøkelser mht tungmetaller og radon i forbindelse med reguleringsarbeidet.

35.2 Lyd- og luftforurensning

Det skal foreligge en støyrapport for tomten, utarbeidet for noen år tilbake. Vi har ikke hatt tilgang til denne, og anbefaler at det utarbeides en ny, oppdatert støyberegning. De omkransende gatene har stor trafikkbelastning. Særlig gjelder dette Griffenfeldts gate, som inngår i Ring 2. Det må derfor sannsynligvis etableres støybegrensende tiltak, som for eksempel oppsetting av støyskjerm langs (deler av) gatene. Barnehagens bygning kan inngå i støyskjermen.

36 Infrastruktur

36.1 Vann og avløp over eller nær tomten

Det er ikke vann eller avløpsledninger (hovednett) over tomten. Tomten gir gode muligheter for å etablere lokal gråvanns-og overvannshåndtering.

36.2 Elektriske føringer/kabler over eller nær tomten

Det er ikke vann elektriske føringer eller kabler (hovednett) over tomten.

36.3 Fjernvarme

Tilgang til fjernvarme er ikke undersøkt. Eventuell tilknytning kan og bør vurderes undersøkt på et tidlig stadium i videre prosjektering.

37 **Universell utforming**

I forhold til nybygg må byggene planlegges i henhold til krav om universell utforming.

I forhold til utearealer:

I og med at store deler av tomten er flat og ligger i samme nivå som atkomstveiene, ligger forholdene godt til rette for å oppnå tilgjengelighet for alle. Det vil være mulig å innpasse biloppstillingsplass for bevegelseshemmet bruker sammen med de øvrige parkeringsplassene.

38 **Brannmessige forhold**

De aktuelle plasseringsalternativene har lett tilkomst for brannbiler. Brannmessige forhold er på et overordnet plan hensyntatt i vedlagte skisseforslag.

39 **Naboforhold**

Det er ikke tilgrensende bebyggelse til tomta. Nærmeste nabo til aktuell plassering av barnehage på Geitmyra er boligbebyggelse på motsatt side av Uelands gate. Pga den store avstanden vil ikke naboene være til sjenanse for hverandre.

41 **Kapasitetsvurdering**

41.1 Mulig program

Reguleringsplanen har ikke gjeldende bestemmelser om mulig utnyttelse for barnehage. Programstørrelse er vurdert ut fra hva som er mulig å innpasse uten for store inngrep i parkstrukturen og hensyntatt videre drift av skolehagen.

Med utgangspunkt i utearealet ønsker man en kapasitet på 4 avdelinger eller 72 barn.

Med 4 m² LOA per barn, vil man få følgende regnestykke:

$$(72 \times 4) = 288 \text{ m}^2 \times \text{brutto/nettofaktor } 1,25 = 288 \text{ m}^2 \text{ LOA.}$$

Bygger man i to etasjer vil man få en BYA på i underkant ca 700 m². I tillegg kommer kommunikasjonsareal, tekniske rom og føringsveier for VVS, elektronikk, tele og data. Dette gir tilstrekkelig inneplass i henhold til normer og forskrifter, alt ettersom hvordan man disponerer utearealet. Det samlede uteareal vil være minimum 1800 m².

Programmet vil inneholde: Leke- og oppholdsarealer i form av baser og temarom, kjøkken, garderober, stellerom og hc-toalett, møte- og pauserom, personalrom og lager og renholdssentral, samt avsatt areal for nødvendige tekniske installasjoner.

41.2 Uteareal

Vegetasjonen og jordsmonn i uteområdet forventes å være relativt sårbart for den slitasjonen som normal bruk til utelek vil gi, dette taler for å redusere antall avdelinger.

Trafikkstøyen vil være sjenerende. Det forutsettes støyskjermer i tillegg til et grønt belte på Uelandsgate siden og langs Kierschowgate.

I tillegg til eget uteområde, vil det være hensiktsmessig å se på muligheten for å integrere skolehagene

i barnehagens uteareal slik at dette arealet minskes.

Grunnforhold bestående av mye løsmasser kan gi gode muligheter for lokal gråvanns- og overhåndtering for ikke å belaste kommunal ledningsnett. Dette kan utformes på mange ulike måter, enten som et underjordisk filter som ikke synes eller kombinert med overflatevann. Areal som kreves til dette vil ligge i størrelsesordenen under 100 m² for en fire fireavdelings barnehage. Dette kan videre kombineres med komposteringstoalletter som kan produsere gjødsel til skolehagen gir gode muligheter for å bruke anlegget til å demonstrere det biologiske kretsløpet på en pedagogisk måte.

Luftforurensning

Tett vegetasjon i kombinasjon med støyskjerm ut mot veien kan brukes som en effektiv barriere mot svevestøv og nedfallsstøv fra vegtrafikken. Forutsatt riktig oppbygging og valg av arter viser forsøk en reduksjon i svevestøv og nedfallsstøv på gjennomsnittlig 30 % i en sone på 25 m bak skjermen.

42 Atkomst og parkering

For plasseringsalternativ 1 kan eksisterende avkjørsel fra Kierschows gate benyttes som adkomst

til barnehagen, i kombinasjon med generell adkomst til skolehageanlegget.

Parkering for barnehagens ansatte (iht p-norm) kan skje inne på eget område.

Det bør etableres p-plasser for bringing og henting. Disse foreslås lagt langs Uelandsgate.

Dette

er ikke drøftet med Samferdselsetaten og må avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Alternativt kan besøksplasser etableres inne på området.

For plasseringsalternativ 2 (ny barnehage i tilknytning til eksisterende bygning) kan eksisterende

avkjørsel fra Kierschows gate benyttes som gangadkomst til barnehagen. Ny kjøreadkomst fra Uelandsgate må etableres, i kombinasjon med generell kjøreadkomst til skolehageanlegget.

Parkering for barnehagens ansatte (iht p-norm) kan skje inne på eget område.

Det bør etableres p-plasser for bringing og henting. Disse foreslås lagt langs Uelandsgate. Som

over er ikke dette drøftet med Samferdselsetaten. Alternativt kan besøksplasser etableres inne på

området.

Parkeringsnormen stiller krav til 0-2 plasser pr 10 årsverk. Hente-/bringe plasser kommer i tillegg.

43 Trafikkforhold

Gatene rundt Geitmyra er sterkt trafikkert. I Kierschows gate er det kødannelse i rushtiden. Dette

kan medføre problemer for inn- og utkjøring mot Kierschows gate, særlig mhp kryssing av gaten (venstresving). Pga midtrabatt, vil inn- og utkjøring mot Uelands gate være retningsbestemt.

44.1 Alternativ 1

Barnehagen er lagt til plasseringsalternativ 1, med kjøreadkomst fra Kierschows gate, og med parkering lagt inne på området, syd for eksisterende bolig. Situasjonen inviterer til et samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse; adkomstsonen kan utformes som et tun mellom de to bygningene.

Eksisterende bolighus (1. etasje) kan tenkes benyttet som et supplerende fellesareal (aktivitetsrom) for barnehagen, eller som base for andre barnehager med faste besøk i skolehagen. Dette arealet kan også tenkes som et mulig utleieareal til foreninger, borettslag og tilsvarende.

Det bør etableres støyskjerm langs Uelands gate og evt langs Kierschows gate. Denne kan utføres som transparent, slik at innsyn til skolehagen ivaretas.

Barnehagens areal er disponert slik at parkanleggets karakter, med oppdeling i alléer og rektangler ivaretas. Alléene danner naturlig avgrensning og oppdeling av barnehagens areal; det

inngjerdede arealet vil oppfattes som integrert med parkanleggets struktur.

Plasseringen kan medføre felling av noen trær. Arealet er i dag benyttet til skolehage.

Barnehagen er disponert som en lang bygningskropp i to etasjer. Den lange bygningskroppen rommer alle nødvendige funksjoner og det er tenkt at det er to avdelinger på hvert plan i en tilnærmet identisk planløsning slik at tilgjengeligheten er optimal.

Ulempen med dette alternativet er at barnehagens uteareal blir delt av en intern kjørevei til skolehagene.

Denne vil fremstå som en fysisk barriere midt i utearealet og kan skape muligheter for farlige situasjoner.

44.2 Alternativ 2

Alternativ 2 viser ny barnehage bygget i tilknytning til eksisterende bolighus i Geitmyras nordøstre

hjørne, plasseringsalternativ 2. Den gamle bygningen kan integreres i den nye barnehagen, og benyttes til personalrom og fellesarealer. Bygningene kan forbindes med et bindeledd i form av en glassinndekket gang men dette må avklares med byantikvaren siden bygningen er fredet.

Eksisterende kjøreadkomst fra Kierschows gate beholdes som atkomst for fotgjengere, men det må etableres en ny kjøreadkomst som vil fungere som adkomst både til barnehagen og skolehagene.

Denne er situert lenger mot vest, parallelt til den eksisterende slik at man begrenser trafikken rett foran barnehagens hovedfasade og inngang til kun gangadkomst. Dette gir en gunstig helhetlig situasjon for barnehagens uteareal.

Trafikkløsningen må avklares med Samferdselsetaten.

Løsningen medfører sannsynligvis at noen frukttrær må felles i forbindelse med oppretting av ny gangvei.

Eksteriøret til eksisterende bygning er omfattet av verneinteresser.

2-etasjers løsning forutsetter heis. Disse plasseres sentralt i tilknytting til kjøkken/wc og garderober samt oppholdsareal. Eksisterende bygning benyttes til personalrom, kontorer og fellesrom.

Bygningskroppene fungerer som støyskjerm mot gatene, men ytterligere støyskjerming må opprettes. Fløyene skjermer et solvendt, felles uteareal.

5 Konklusjon

51 Oppsummering

I bystyrets vedtak forutsettes det fortsatt skolehagedrift samt innpassing av barnehage på Geitmyra. Mulighetsstudien viser at en slik kombinasjon er mulig, med varierende grad av endringer for skolehagevirksomheten avhengig av hvilket plasseringsalternativ og hvilken utforming som velges for barnehagen. Mulighetsstudien viser at det er mulig å innpasse en inntil 4 avdelingers barnehage på tomten, samtidig som tomtens parkmessige struktur kan ivaretaes.

52 Anbefaling

Det anbefales å legge ny barnehage langs Uelandsgate (plasseringsalternativ 2). Ved denne plasseringen ivaretas tomtens parkstruktur og barnehagen får et sammenhengende uteareal. Barnehagens bygg ligger i randsonen til skolehagearealet, og vil fungere som en støyskjerm mot Uelandsgate. Utearealet er i hovedsak vestvendt og solfylt. Støybelastningen antas å være mindre for dette plasseringsalternativet.

Løsningen omfatter ikke eksisterende bolighus på tomten. Det bør imidlertid vurderes om bygningen kan benyttes til andre barnehagerelaterte formål, som for eksempel base for barnehager på faste besøk i skolehagen. Dette kan også brukes som personalrom, kontor, møterom og lignende.

6 Vedleggsoversikt

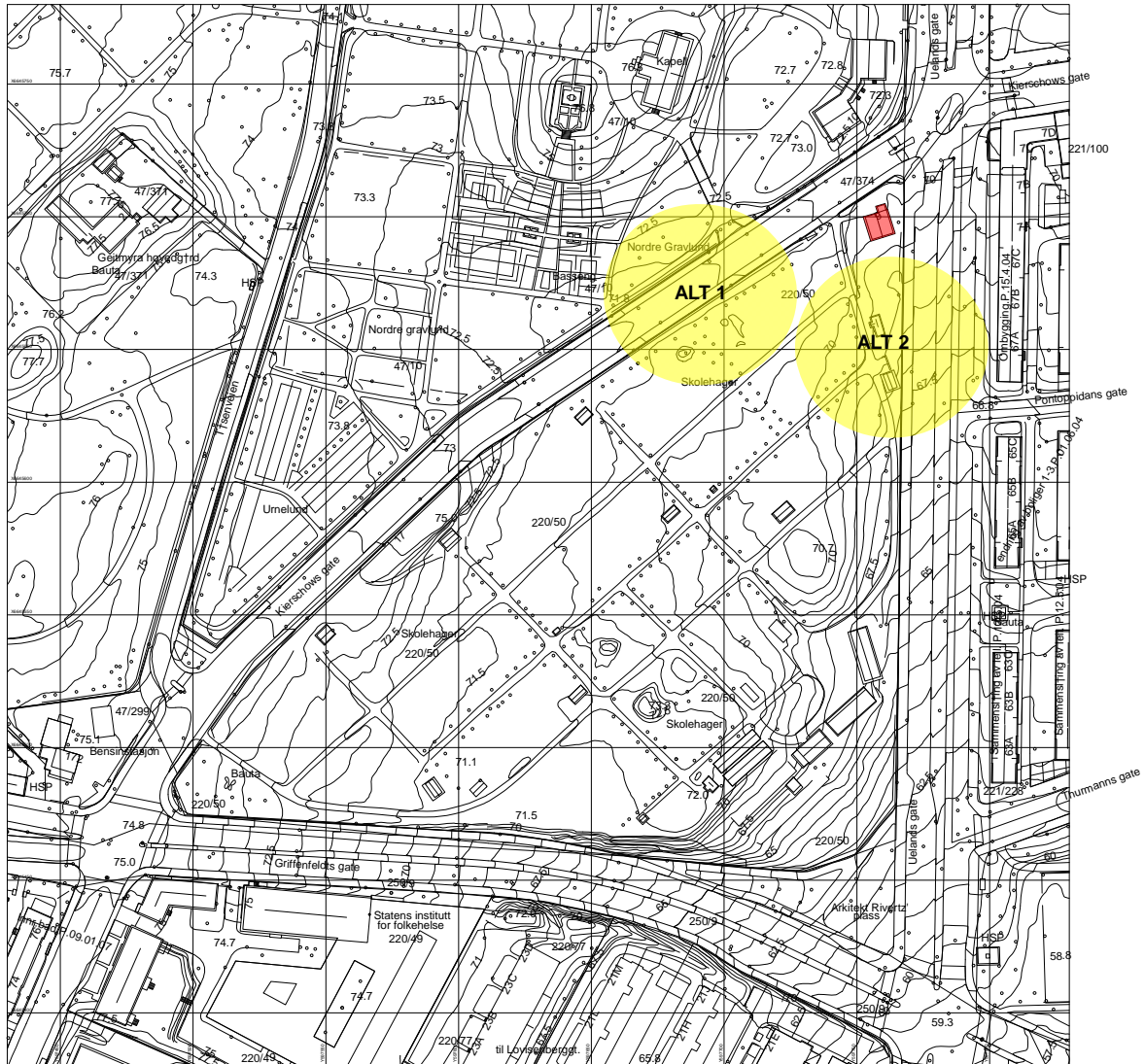
A - Illustrasjoner

A1- Skisser

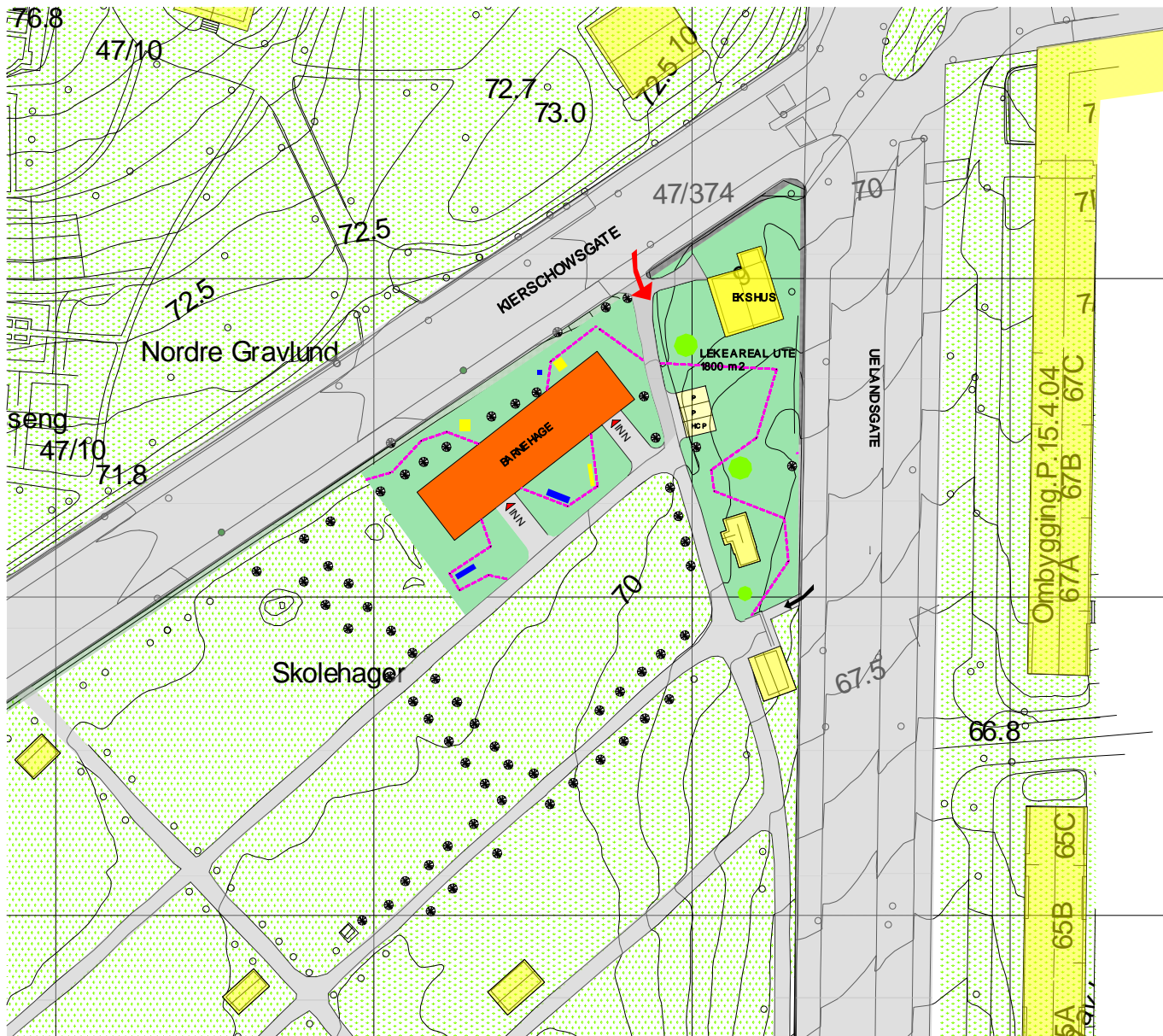
- Situasjon.
- Situasjonsskart arealdisponering uteområde – alternativ 1
- Situasjonsskart arealdisponering uteområde – alternativ 2

A2- Reguleringskart

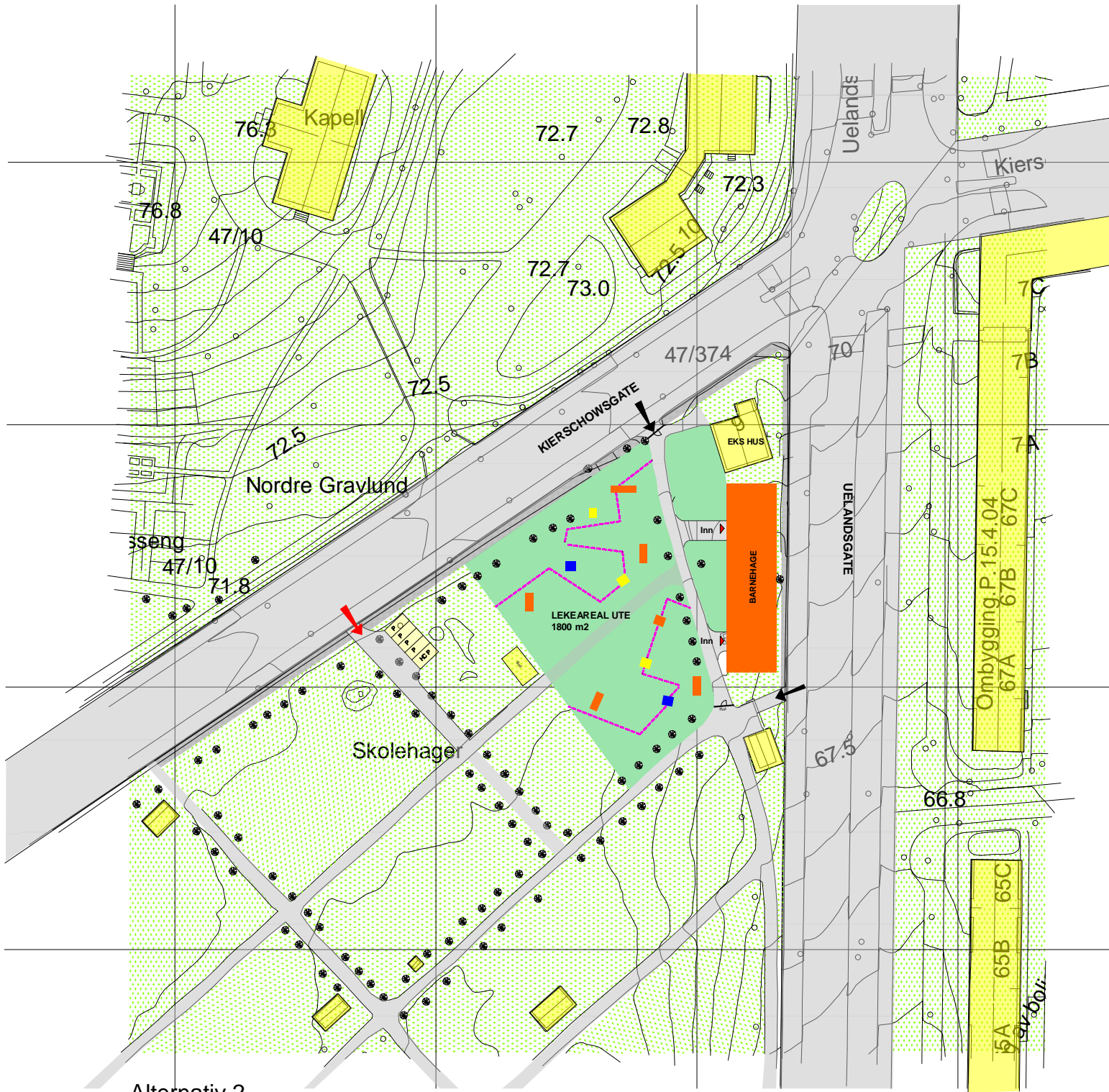
A3- Bilder fra tomten



Situasjon som viser Alt 1 og Alt 2 og eksisterende hus i rødt.



Alternativ 1



Alternativ 2

A3- Bilder fra tomten



Kierschowgate



Eksisterende hus



Skolehagen



Mot Uelandsgate



Bod



Bod