



Klassering:
Arkivsak: 19/1943/7
Saksbehandler: Elin Tverås
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	029/19	09.05.2019

Områdereguleringsplan 022, Skårer syd - endring av felt D1a og D1b for etablering av barnehage

Rådmannens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg godkjenner, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, endring av reguleringsplan 022 Skårer syd i samsvar med plankart datert 13. mars 2019 og tilføyelser i bestemmelsene, slik at barnehage og parkering også tillates på felt D1b og at uteområdene til barnehagen skal vurderes samlet.

Sammendrag:

WSP Norge As søker på vegne av tiltakshaver, Lørenskog kommune, om endring i reguleringsplan 022 Skårer syd, vedtatt 25.juni 2014, sak 061/14.

Søknaden gjelder endring av bestemmelser, formål, byggegrenser og høyder på feltene D1a og D1b. I gjeldende reguleringsplan er felt D1a regulert til barnehage og bolig, men Lørenskog kommune har sett behov for å utvide barnehageformålet til felt D1b for å kunne etablere en 6 avdelings barnehage.

Rådmannen anbefaler at endringen vedtas.

Vedlegg:

Søknad om endring av plan 022
Endringsforslag Bestemmelser plan 022 Skårer syd
022_mve2_Endring av felt D1a og D1b

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger i høringen:

1. Hafslund nett AS
2. Fylkesmannen i Oslo og Viken
3. Akershus fylkeskommune
4. Bjørn Inge Lindhjem
5. Jan Arild Aaserud
6. Tunveien vel
7. Statens vegvesen

Tidligere behandlinger

Ingen.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Lørenskog kommune ser at det er behov for større barnehagekapasitet enn opprinnelig planlagt i området, og ønsker derfor å etablere en 6-avdelings barnehage på Skårer syd. Lørenskog kommune tilstreber at barnehagens uteoppholdsareal for en 6-avdelings barnehage skal tilsvare 3456 m². Et så stort uteoppholdsareal vil ikke kunne etableres innenfor felt D1a. Lørenskog kommune ønsker derfor å kunne legge deler av barnehagens uteoppholdsareal på felt D1b. WSP Norge AS har derfor på vegne av kommunen som tiltakshaver, utarbeidet søknad om endring av reguleringsplanen.

Beskrivelse av området

Planområdet som omfattes av endringen ligger på Skårer syd. Det er en park øst for tomten, og bolig vest og sør for tomten. Nord for tomten er det blandet formål med bolig, kontor, forretning, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting. Området er under utbygging.

Saksgang

Naboer og overordnede myndigheter ble varslet om søknad om endring av planen ved brev datert 11. mars 2019. Det kom inn 7 uttalelser.

Planstatus

Endringen omfattes av områdereguleringsplan 022 Skårer syd, vedtatt 25. juni 2014, og er regulert til boligbebyggelse og kombinert bolig og barnehage. I kommuneplanen er området avsatt til boligformål.

Felt D1a er regulert til kombinert formål bolig og barnehage med utnyttelse inntil 41 % BYA. Felt D1b er regulert til boliger i 3-4 etasjer og en utnyttelse på inntil 35 % BYA. Reguleringsplanen stiller krav til minst 25 m² felles og 5 m² privat uteoppholdsareal per boenhet for begge feltene.

Eierforhold

Lørenskog kommune er hjemmelshaver for feltene D1a og D1b.

Beskrivelse av endringen

Det er foreslått endringer i plankart og bestemmelser.

Plankart

For å kunne benytte felt D1b til barnehagens uteareal, foreslås det å regulere D1b til kombinert formål bolig/barnehage. Dette er det samme formålet som felt D1a er regulert til. Byggegrensene blir foreslått justert noe sørover for å få til en hensiktsmessig utnyttelse av tomten.

Kotehøydene i plankartet er foreslått endret fra maks kote 192,5 og 189,5 til 187,5 og 184,5 for D1a. På felt D1b er kotehøyde foreslått endret fra kote 186,5 til 181,5.

Bestemmelser

Bestemmelsene foreslås endret slik at barnehage tillates på felt D1b, samt at parkering også tillates på D1b. Det blir også foreslått å legge til en bestemmelse om at uteområdene til barnehagen skal vurderes samlet.

Bestemmelsen § 2 formål endres fra:

- *Bolig (felt C2, D2, D1b)*
- *Bolig/barnehage (felt D1a)*

Til:

- *Bolig (felt C2, D2)*

Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)

Bestemmelsenes § 3.4 får følgende tillegg (vist med understrek):

«I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrengtet skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.»

I § 3.6 Uteoppholdsarealer foreslås det å legge til følgende: «Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen».

Bemerkninger

Det har vært dialog med Bakkegruppen AS via Prosjektutviklerne AS og Tunveien rekkehus AS via Veidekke eiendom AS, som har pågående byggeprosjekter øst og vest for barnehagetomta. De har uttrykt at de ikke har noen innvendinger og at endringen vil ha positiv effekt for pågående byggeprosjekter i nærheten.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 29. mars 2019

Ingen konkrete merknader

Akershus fylkeskommune, datert 1. april 2019

Ingen konkrete merknader.

Statens vegvesen, datert 8.april 2019

Ingen konkrete merknader.

Hafslund nett AS, datert 25. mars 2019

Hafslund Nett bemerker at de har elanlegg innenfor/nær planområdet. Dette gjelder kabler i grunnen langs/nær Tunveien, som tilsynelatende ikke blir berørt av reguleringsendringen. Generelt opplyser Hafslund Nett at for å sikre strøm til ny bebyggelse kan det være behov for å sette av arealer til å etablere nettstasjon innenfor planavgrensningen. Hafslund Nett kommer med konkrete krav til utforming av slike arealer. De opplyser videre at kostnader knyttet til strømforsyning som hovedregel må dekkes av den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet.

Hafslund Nett ber om å bli kontaktet i god tid før utbygging for planlegging av el-tekniske anlegg, og gjør videre oppmerksom på at det må gjennomføres kabelpåvisning før graving.

Forslagstillers kommentar:

Gjennom utbygging av det øvrige området innenfor planavgrensningen for gjeldende områderegulering er det allerede avsatt arealer til nettstasjoner. Denne reguleringsendringen endrer ikke disse avsatte arealene. Reguleringsendringen vil medføre en redusert utbyggingspotensial og fører med det heller ikke til økt behov for strømforsyning.

Bemerkningen tas for øvrig til etterretning.

Jan Arild Aaserud, datert 06.04.2019

1. Det er i endringsforslaget lagt vekt på at reduisering i antall boenheter vil gi redusert behov for parkering og trafikk i området. Det er i høringsutlysningen henvist til at kollektivt, sykkel og gange brukes som transport til og fra barnehagen. Det vil i realiteten bli det motsatte siden området er tiltenk benyttet til en større barnehage med flere plasser. Anerkjente kilder viser til at henting og levering av barn i barnehage foregår i all hovedsak ved bruk av bil. Dette er å anse som en feil i vurderingen av endringsforslaget og som dermed må re-behandles.
2. Det er i endringsforslaget foreslått å etablere bakke parkering for barnehagen i felt D1b. Det ligger til grunn i Bestemmelser for områdereguleringssplan Pt 3.7 for den vedtatte reguleringsplanen av 25 juni 2014 at Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m2

tjenesteyting (offentlig og privat). Endringsforslaget gir ingen oversikt på total antall m² og antall parkeringsplasser som er tiltenkt bygget, og om den omsøkte etableringen av bakke parkering dermed er i tråd med Bestemmelser for områdereguleringsplan Pt 3.7. Endringsforslaget kan dermed ikke godtas da det ikke vil være mulig for de berørte parter å ta stilling til om dette er innenfor gjeldene regelverk.

3. Ved den foreslåtte etableringen av bakke parkering i felt D1b vil adkomst være via Tunveien. Det vises ikke til relevante beregninger for hvor stor den økte trafikk belastningen i Tunveien vil bli, endringsforslaget kan dermed ikke godtas da det ikke vil være mulig for de berørte parter å ta stilling til dette.

Tunveien benyttes allerede i dag for adkomst til Benterud barnehage og Benterud skole som også skal utvides for å betjene et større område. Dette er i tillegg til at Masserud Gård også er bygget ut. Det er allerede i dag stor trafikkbelastning fra biltrafikk til og fra disse enhetene, å etablere enda en virksomhet/næring som visselig medfører stor trafikkbelastning med adkomst innerst i Tunveien via småhusbebyggelse er dermed ikke hensiktsmessig.

Forslagstillers kommentar:

1. Reguleringsendringen endrer ikke tillatt parkering, men reduserer mulig utbyggingspotensial. Dette fører til færre mulige parkeringsplasser. En større barnehage vil kunne gi noe mer behov for trafikk i forbindelse med henting og levering. En større barnehage vil også øke kravet til størrelse på uteområde. Det vil skje på bekostning av tilgjengelig areal for boligbygging og dermed gi mindre trafikk til og fra boliger. Trafikkvurderingen som er medtatt i reguleringsendringsforslaget viser til at endringen totalt vil medføre redusert trafikk i området. Med planlagt 6-avdelings barnehage vil det ikke bli bygget boliger på felt D1a eller D1b. Skårer syd barnehage bygges midt i et område hvor det bygges og planlegges leilighetsbygg med høy utnyttelsesgrad. Det gir både behov for større barnehage i området men gir også gode forutsetninger for at mange av barnehagens brukere kan bo i nærområdet og ikke være avhengig av bil for å levere og hente barn. Det legges til rette for gang og sykkeltrafikk i henhold til Lørenskog kommunes øvrige vedtak og handlingsplaner for å redusere biltrafikk.
2. Det er regulert for parkering på bakkeplan til barnehage i felt D1a i gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.4. Endringen omfatter at dette også skal gjelde felt D1b, for å kunne etablere parkering og adkomst på en mer hensiktsmessig måte. Reguleringsendringen endrer ikke tillat parkering, maks 0,7 plasser pr 100 m² tjenesteyting. Det planlegges ett barnehagebygg på ca. 1900 m² og det planlegges totalt ca. 12 p-plasser til barnehagen. Antallet er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Plassene planlegges i hovedsak i felt D1a samt noen i nordre del av D1b.
3. Det søkes ikke om å endre adkomstvei til barnehagen. Adkomstvei skal være via Kåre B Werners gate, i henhold til gjeldende regulering.

Adkomst til barnehagen skal ikke endres fra det som er godkjent i gjeldende regulering og vil ikke berøre indre del av Tunveien, etter Kåre B Werners gate. Trafikkvurderingen som er med i reguleringsendringsforslaget viser til at endringen totalt vil medføre redusert trafikk i området.

Bjørn Inge Lindhjem, datert 07.04.2019

Har kommet med en likelydende merknad. Med tillegg at det ved første gjennomlesing ikke kom godt nok fram at trafikken til D1b skal ligge innerst i Tunveien og at dette er en vesentlig endring av tidligere bestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til kommentar til Jan Arild Aaseruds bemerkning.

Tunveien vel v/ leder Einar Thoen, datert 08.04.2019

Tunveien vel støtter uttalelsene til Jan Arild Aaserud og Bjørn Inge Lindhjem. De presiserer at trafikkbelastningen i Tunveien har økt kraftig etter at Masserudfeltet ble ferdigstilt, og at innkjøring til ny barnehage må skje på en av de øvrige adkomstveier.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til kommentar til Jan Arild Aaseruds bemerkning.

Vurdering:

Den foreslåtte justeringen av plankart og bestemmelser gir mulighet for bygging av en 6 avdelings barnehage for å møte befolkningsveksten i kommunen. Rådmannen mener at ved å åpne opp for at D1b kan benyttes til barnehage kan man tilpasse barnehagen til terrenget på en bedre måte og også skape et bedre uteområde for barnehagen, samtidig som det er med på å løse et viktig samfunnsmessig behov.

Dette er et sentralt område som det er lett å komme seg til med kollektivt, sykkel og gange. Det er høy befolkningstetthet som bidrar til at flere kan få kortere vei til barnehagen, noe som vil være positivt i et transportperspektiv.

Byggegrensen blir flyttet noe, men bebyggelsesstrukturen blir ivaretatt ved at bygningen fortsatt følger den allerede vedtatte strukturen i planområdet. Som det blir påpekt i søknaden vil det å flytte bygget litt sørover på tomten gi en bedre mulighet til å lage tilpassede uteområder til for eksempel de yngre barna. Dette mener rådmannen er en god tilpasning som gir en bedre utnyttelse av tomten.

På grunn av kravene til uteopphold for barnehage, vil det ikke være mulig å bygge med full utnyttelse. Dette er også foreslått å senke maksimal kotehøyde for bebyggelse i plankartet, som vil gi bedre solforhold.

Felt D1a og D1b åpner for at det kan bygges bolig, men så lenge det er barnehage vil disse mest sannsynlig ikke bli bygget. Dette betyr at det trolig ikke vil bli bygget boliger på eiendommen i den nærmeste fremtid.

Rådmannen kan ikke se at endringen som foreslått har negative konsekvenser av betydning. Den foreslåtte endringen medfører endring av reguleringsbestemmelsene og plankartet. Rådmannen anser endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planen kan derfor behandles forenklet etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd.

Rådmannen anbefaler at endringen vedtas.

09.05.2019 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Ved videre prosjektering av 6-avdeling barnehage på Skårer syd, bes det om at kommunen tar høyde for å skape gode trygge og trafikksikre omgivelser.

Dette skal sørges ivaretatt gjennom å planlegge og innarbeide "hjertesoner" eller liknende hvor folk kan stoppe for å hente og avlevere barna."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad (H) ble enstemmig vedtatt.

TK- 029/19 Vedtak:

Teknisk utvalg godkjenner, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, endring av reguleringsplan 022 Skårer syd i samsvar med plankart datert 13. mars 2019 og tilføyelser i bestemmelsene, slik at barnehage og parkering også tillates på felt D1b og at uteområdene til barnehagen skal vurderes samlet.

Ved videre prosjektering av 6-avdeling barnehage på Skårer syd, bes det om at kommunen tar høyde for å skape gode trygge og trafikksikre omgivelser.

Dette skal sørges ivaretatt gjennom å planlegge og innarbeide "hertesoner" eller liknende hvor folk kan stoppe for å hente og avlevere barna.

Lørenskog, 27.05.2019
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør