



Klassering: FA-L13
Arkivsak: 16/5308/29
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	035/19	06.06.2019
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	027/19	04.06.2019
Eldrerådet	024/19	04.06.2019
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	037/19	04.06.2019
Formannskapet	040/19	12.06.2019

Detaljreguleringsplan 2017-2 - Lørenskog videregående skole - 1. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Lørenskog videregående skole, med tilhørende bestemmelser slik de fremgår av vedlegg 2, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planområdet foreslås regulert til offentlig/privat tjenesteyting (undervisning), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder blant annet gatetun og parkering, samt friområde. Arealene avsatt til friområde er pålagt hensynssoner for hensyn landskap og sikringssone for helikoptertrasé. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Lørenskog videregående skole.

Rådmannen fremmer et alternativt planforslag der det legges inn et rekkefølgekrav som sikrer at gang- og sykkelvei sør for planområdet blir opparbeidet som vist i tilgrensende plan. Det er kun den aktuelle rekkefølgebestemmelsen som skiller rådmannens og forslagsstillers alternativ.

Rådmannen anbefaler at kommunens alternative planforslag legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart Lørenskog videregående skole 2017-2
2. Planbestemmelser - rådmannens forslag Lørenskog videregående skole 2017-2
3. Planbestemmelser - forslagsstillers forslag Lørenskog videregående skole 2017-2
4. Planbeskrivelse Lørenskog videregående skole 2017-2
5. Illustrasjoner Lørenskog videregående skole 2017-2
6. ROS-analyse Lørenskog videregående skole 2017-2
7. Støyvurdering Lørenskog videregående skole 2017-2
8. Trafikkanalyse Lørenskog videregående skole 2017-2
9. Geoteknisk notat Lørenskog videregående skole 2017-2

Vedlegg:

10. VA-rammeplan Lørenskog videregående skole 2017-2
11. Vurdering ift naturmangfoldsløven Lørenskog videregående skole 2017-2
12. Notat om luftkvalitet Lørenskog videregående skole 2017-2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 22.02.2017
2. Akershus fylkeskommune, datert 02.03.2017
3. Statens vegvesen, datert 22.02.2017 og 15.10.2018
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 23.02.2017
5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 15.02.2017
6. ROAF, datert 23.02.2018
7. Hafslund Nett AS, datert 01.03.2017
8. Olavsgaard Eiendom AS, datert 14.02.2017

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger

Ingen

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av LMR arkitektur AS på vegne av AFK eiendom FKF. Bakgrunnen for planforslaget er et vedtak fra Akershus fylkesting som fastsetter at Lørenskog videregående skole skal bygges ut med 350 nye plasser til skolestart i 2023 for å imøtekomme forventet vekst i antall elever. Skolen har i dag 850 elevplasser og ca. 120 årsverk. Dette skal i første omgang økes til 1200 elevplasser og ca. 170 årsverk, men planforslaget legger også til rette for en ytterligere økning til totalt 1500 elevplasser og ca. 250 årsverk for å gi et handlingsrom i forhold til fremtidige elevtall og utdanningsprogram.

Planen åpner for at det kan oppføres et nybygg vest for eksisterende skolebygg, dette er tenkt bygd ut i to etapper. Forslag til byggetrinn er vist i illustrasjonene som følger med planforslaget. Nybygget vil bli på 4-5 etasjer samt takoppbygg, og vil kobles sammen med eksisterende skolebygg med en gangbro. I tillegg åpnes det for en utvidelse av eksisterende idrettshall. Samlet utbygging innenfor planområdet er satt til maksimalt 29 000 m² BRA (bruksareal) medregnet dagens bygninger.

Mellom skolebygningene og flerbrukshallen reguleres det inn et gatetun. Gatetunet er tenkt som et «shared space»-område der all ferdsel skal skje på fotgjengernes premisser. Eksisterende og fremtidig bebyggelse vil ramme inn gatetunet og fungere som skjerming mot støy og forurensning fra veiene som ligger nordvest og nord for planområdet. Mot sør er gatetunet åpent mot det tilgrensende kulturlandskapet. Det sentrale gatetunet vil fungere som et adkomsttorg for elevene da flere av inngangene til bebyggelsen er tenkt lagt her. Torget skal utformes med sykkelparkering i nærheten av inngangene og med varierte sitte- og oppholdsarealer. Det er også tenkt at det skal tilrettelegges for diverse aktiviteter her som volleyball, bordtennis, klatre-/buldrevegg og lignende.

Planområdet får adkomst via rundkjøring i Sykehusveien nord for planområdet. En mindre rundkjøring innenfor planområdet styrer trafikken til de to regulerte parkeringsplassene. Fra rundkjøringen legges det også til rette for påkobling mot regulert vei innenfor tilgrensende reguleringsplan 34-8-04 *Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli* i tilfelle det blir aktuelt å opparbeide denne i fremtiden. Utover dette åpnes det ikke for mer kjøring innenfor planområdet annet enn for

varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og HC-parkering.

Gående og syklende vil få god adkomst til planområdet fra flere retninger. Nordvest i planområdet ligger det en eksisterende gang- og sykkelvei som kobler seg på gang- og sykkelvei langs Sykehusveien og langs Kloppaveien via bro over riksvei 159. Det ligger også eksisterende gang- og sykkelvei langs deler av adkomstveien fra rundkjøringen i Sykehusveien som er tenkt forlenget frem til gatetunet inne på skolens område. Fra sør legges det opp til at gang- og sykkelveier innenfor planområdet kobles sammen med regulerte gang- og sykkelveier mot Lørenskog sentrum som vist i reguleringsplan 34-8-04 *Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli*. I det alternative planforslaget som fremmes av kommunen til 1. gangs behandling er det lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at disse forbindelsene blir opparbeidet når Lørenskog videregående skole utvides. I tillegg til et godt nett av gang- og sykkelveier gjennom planområdet legges det opp til at eksisterende snarveier gjennom planområdet videreføres.

Planområdet er støyutsatt fra Sykehusveien og Strømsveien som passerer nord og nordvest for planområdet. Støyvurderinger av dagens situasjon viser at store deler av planområdet ligger i rød eller gul støysone. I tillegg er planområdet utsatt for helikopterstøy på grunn av nærheten til Ahus. Siden planområdet ligger innenfor retningslinjeområde for Nordbyhagen åpnes det for at støyfølsomme bruksformål, herunder andre skoler enn grunnskoler, kan plasseres i rød sone forutsatt at bygget har en stille side og at undervisningsrom ikke vender mot støysiden. Det er ikke angitt spesifikke krav for uteareal utover at det ikke bør godkjennes uteareal med støynivå i gul sone.

Området er i hovedsak avsatt til tjenesteyting i kommuneplanens arealdel og planforslaget er i tråd med dette.

I forbindelse med at planen fremmes til 1. gangs behandling har rådmannen besluttet å fremme et alternativt planforslag. I rådmannens forslag er det lagt inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av gang-/sykkelvei til Elveparken og Hammer som regulert i tilgrensende reguleringsplan, 34-8-04 *Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli*.

Det vises til planbeskrivelsen for utfyllende informasjon om planforslaget, samt referat av bemerkninger og forslagsstillers og rådmannens kommentarer til disse.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til en utvidelse av eksisterende Lørenskog videregående skole i to byggetrinn. I bestemmelsene åpnes det for en total utnyttelse innenfor planområdet på 29 000 m² BRA. Rådmannen mener at den foreslåtte utnyttelsesgraden er akseptabel for planområdet. Det reguleres inn en buffer i m² BRA for å tilrettelegge for ytterligere utvidelse av skolen i tillegg til den utvidelsen fylkestinget har vedtatt at skal være på plass innen 2023. Planen tar dermed høyde for en fortsatt vekst i elever i området uten at det blir behov for å utarbeide en ny reguleringsplan. Planen viser hvordan dette kan gjøres med et helhetlig grep. Rådmannen stiller seg positiv til dette.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse innenfor kommuneplanens hensynssone for framtidig t-banetrasé til Ahus, som dekker en betydelig del av skolens område. Da fylkestinget har vedtatt at det skal settes i gang planlegging av t-banetrasé til Skårersletta, vurderer rådmannen det som uhensiktsmessig å i praksis båndlegge et så stort areal i dette området. Ved en framtidig forlengelse av t-banen til Ahus, er det heller ikke gitt at traséen vil gå slik den er vist i kommuneplanen, og planleggingen må i så fall hensynta skoleutvidelsen.

Byggegrenser er plassert slik at bygningsmassen blir konsentrert rundt et sentralt

uteområde som foreslås regulert til gatetun. Dette gjør at eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares i størst mulig grad på resten av eiendommen, samtidig som bebyggelsen bidrar til å ramme inn det sentrale gatetunet. Flere av inngangene til bebyggelsen er tenkt lagt hit, slik at gatetunet også blir et adkomsttorg til byggene rundt. Samtidig som torget lukker seg mot trafikken og støyen i nordvest, åpner det seg også opp mot kulturlandskapet i sør hvilket gir utsyn utover det store landskapsrommet og tunet på Torshov gård.

Støyrapporten viser at det må oppføres en 8 meter høy støyskjerm mot Sykehusveien for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal i henhold til anbefalinger i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen» (T-1442/2016), hvilket anses som en dårlig løsning både funksjonelt og estetisk. I tillegg vil planområdet fortsatt være utsatt for støy fra helikoptertrafikk, hvilket det er vanskelig å skjerme for. Rådmannen bemerker at det er et positivt grep at foreslått ny bebyggelse er plassert slik at disse bidrar til å skjerme det planlagte adkomsttorget mot støy og forurensning fra nærliggende veier, da dette vil bli det mest sentrale uteoppholdsarealet for skolens elever. Det vurderes derfor at den foreslåtte løsningen er akseptabel uten at det er behov for å opparbeide støyskjerm mot tilgrensende veier.

Planen viderefører dagens adkomst til planområdet via rundkjøring i Sykehusveien. All trafikk, men unntak av nyttetrafikk, utrykning og HC-kjøring er konsentrert i østre del av planområdet. Dette er positivt da det minimerer trafikken inn i området, og man får et trafiksikkert skoleområde der myke trafikanter prioriteres. Selv om utvidelsen av skolen forventes å medføre noe mer trafikk enn det skolen genererer i dag, bidrar en restriktiv parkeringsnorm til at trafikkøkningen blir begrenset. I tillegg vil trafikken som planområdet genererer spre seg utover forskjellige tidspunkt på dagen og på forskjellige dager i uka. Mens trafikken til og fra skolen hovedsakelig vil foregå på dagtid på hverdager, vil trafikk til idrettshallen foregå på kveldstid og i helger. På bakgrunn av dette vurderes det at utvidelsen ikke vil skape kapasitetsproblemer på omkringliggende veinett.

Det legges opp til en lavere parkeringsnorm enn det som er oppgitt i kommuneplanen, men da normen i kommuneplanen er en maksimumsnorm er forslaget til parkeringsdekning i tråd med denne. Rådmannen mener at dette er et positivt grep for å imøtekomme målsetninger om at all trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivt. Planområdet har en god kollektivdekning og god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelvei nett. I tillegg vil det bli god dekning av sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet som også vil bidra til å redusere bilbruken. Videre legges det opp til sambruk av parkeringsplasser for skolen og idrettshallen da disse stort sett vil trenge plassene på forskjellige tider på døgnet. Det er derfor ikke satt noen egen parkeringsnorm for idrettshallen.

Rådmannen har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer rådmannen at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Rådmannen har besluttet å fremme et alternativt planforslag til 1. gangs behandling. Det som skiller rådmannens forslag fra forslagsstiller sitt er rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang-/sykkelvei til Elveparken og Hammer som regulert i tilgrensende reguleringsplan, 34-8-04 *Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli*. Dette er en viktig forbindelse som vil bidra til å knytte Lørenskog sentrum, Nordbyhagen og Hammer bedre sammen og gi et mer sammenhengende gang- og sykkelveinett for myke trafikanter i området. I tråd med overordnede føringer legger planforslaget opp til en restriktiv parkeringsdekning for biler og MC/scootere ved utvidelsen av skolen for å tilrettelegge for en høyere andel sykkel og gange til både skolen og flerbrukshallen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det er viktig å sikre at denne forbindelsen blir opparbeidet så fort som mulig slik at man sikrer trafiksikre og helhetlige løsninger uten unødvendige omveier for myke trafikanter som skal forflytte seg til, fra og gjennom

planområdet. Rådmannen viser også til at forbindelsene allerede er regulert, og at det er naturlig at disse opparbeides i forbindelse med en betydelig utvidelse av skolen.

Forslagsstiller mener at de ikke har behov for gang- og sykkelvei fra dette området da skolen har få elever som kommer fra denne kanten, og at disse har mulighet til å komme seg til planområdet via andre, allerede etablerte, gang- og sykkelveier. Men da man ikke kan forutsi skolens fremtidige elevfordeling, og forbindelsen også vil bli viktig for adkomst til eksisterende og fremtidig flerbrukshall, mener rådmannen at dette ikke er tilstrekkelig grunnlag for å unnlate å opparbeide denne koblingen ved utvidelsen av Lørenskog videregående skole.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at det alternative planforslaget som fremmes av kommunen vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

04.06.2019 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Eldrerådet fremmet følgende motforslag:

"Eldrerådet tar saken til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av eldrerådet ble enstemmig vedtatt.

ER-024/19 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

04.06.2019 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-037/19 Vedtak:

Saken tas til orientering.

04.06.2019 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

KØS-027/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Lørenskog videregående skole, med tilhørende bestemmelser slik de fremgår av vedlegg 2, ut til offentlig ettersyn.

06.06.2019 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK-035/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Lørenskog videregående skole, med tilhørende bestemmelser slik de fremgår av vedlegg 2, ut til offentlig ettersyn.

12.06.2019 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

FS-040/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Lørenskog videregående skole, med tilhørende bestemmelser slik de fremgår av vedlegg 2, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 14.06.2019

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør