

Fagmyndigheter
Grunneiere
Naboer og gjenboere

Deres ref.:

Vår ref.: Liv Oxaal Kaasen

Sted, Dato: Oslo, 27.06.2017

Varsel om oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning for Løkenåsveien 45, 43 og 51 og Gamleveien 104 m.fl.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved at det er igangsatt arbeider med detaljreguleringsplan for Løkenåsveien 45, 43 og 51 og Gamleveien 104, 90, 92 og 94 på Skårer, Lørenskog. Planområdets avgrensning er markert med sort, stiplet linje på kartet nedenfor.

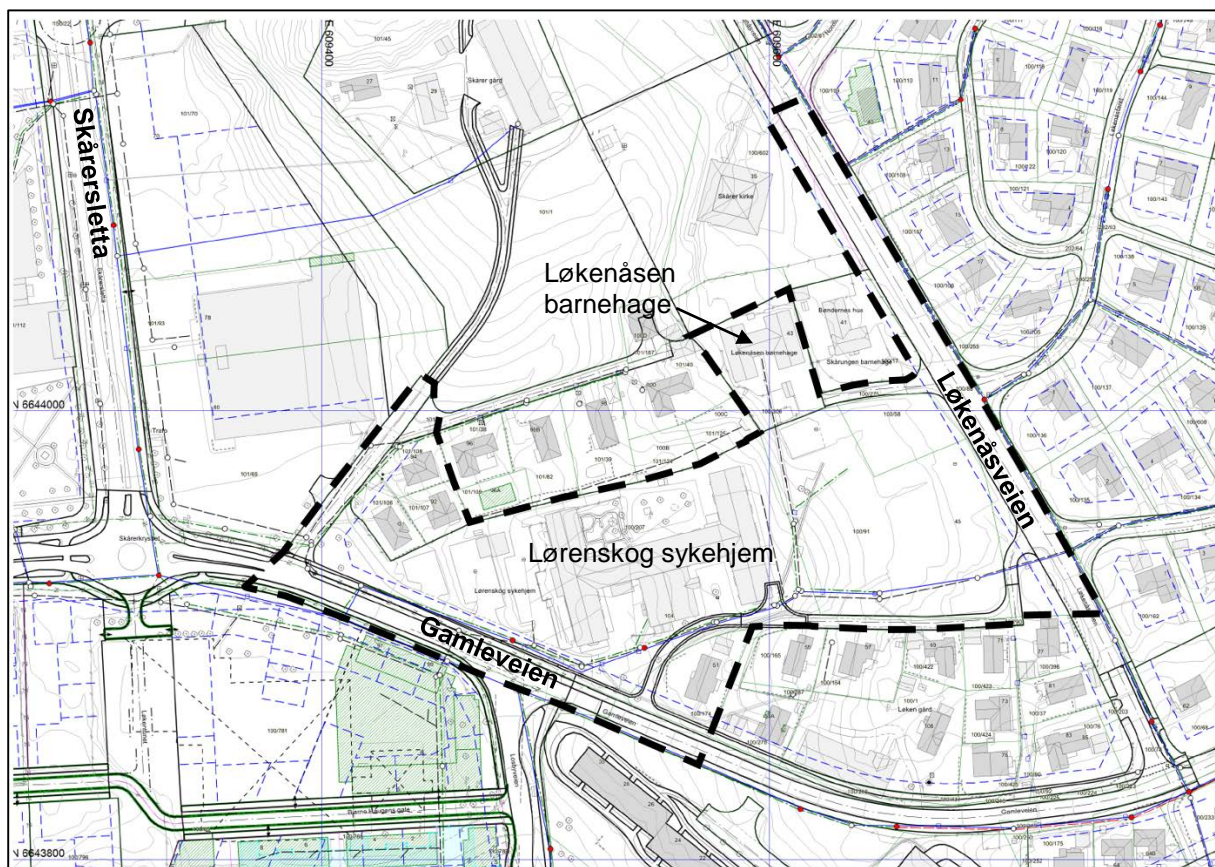
Planen utarbeides av WSP Norge AS på vegne av forslagsstiller Lørenskog kommune.

Planområdets avgrensning

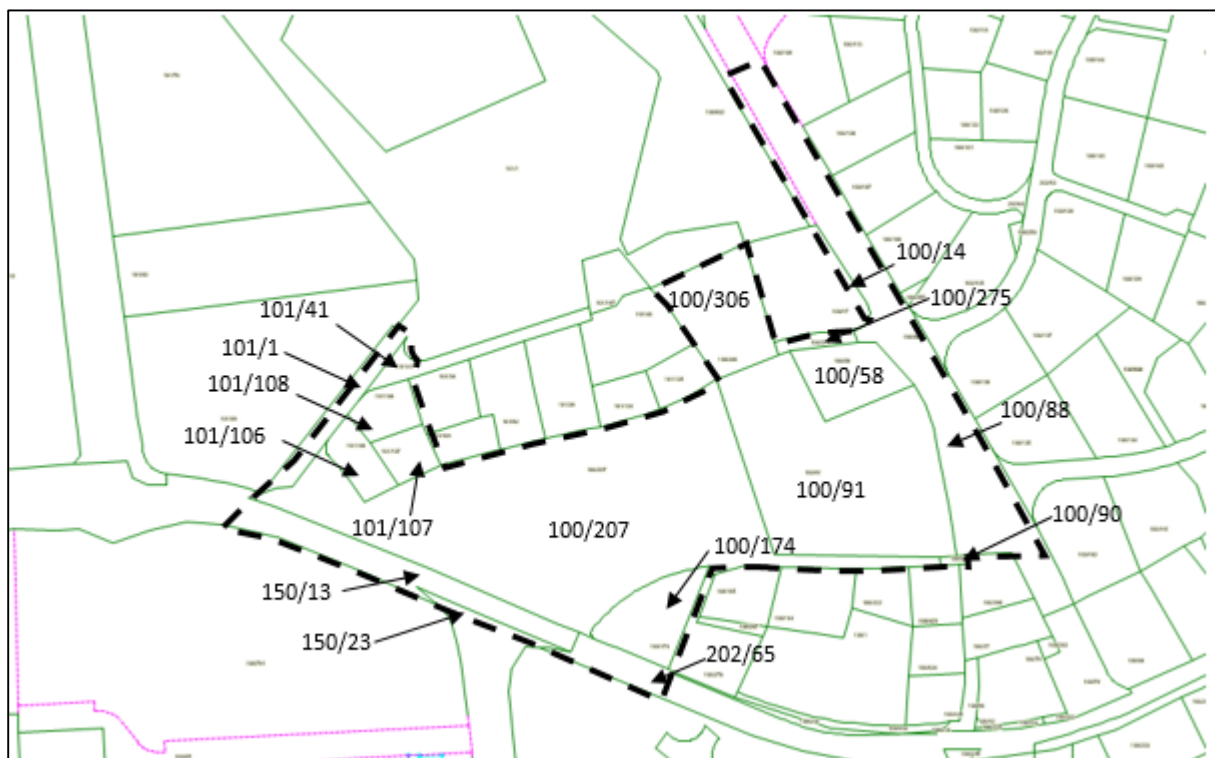
Planområdet omfatter Løkenåsveien 45, 43 og 51, deler av tilstøtende veier og atkomstveier, samt Gamleveien 104, 90, 92 og 94. Se kartskisse neste side, hvor du også ser en oversikt over gårds- og bruksnumre som helt eller delvis inngår i planområdet. Planområdets avgrensning inkluderer tomte for Lørenskog sykehjem og det ubebygde arealet mellom sykehjemmet og Løkenåsveien, eksisterende Løkenåsen barnehage, samt boligeiendommene Løkenåsveien 51 og Gamleveien 90-94. I tillegg er tilstøtende deler av Gamleveien, inkludert stikkveier, tatt med, og Løkenåsveien med tilhørende stikkveier fra Nordlifaret til Løkenåsveien 77. Planområdets foreløpige areal er ca. 35 dekar.

Tidligere varslet planområde inngår i dette planarbeidet

Det ble kunngjort og varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45, 43 og 51 m.fl. den 24.01.2017. I etterkant er det besluttet å utvide planområdet, og ny kunngjøring og varsling gjøres herved. Innspill som ble gitt i forbindelse med varslingen i januar vil følge plansaken videre.



Kartutsnitt som viser planområdets avgrensning med stiplet, svart linje



Kartutsnitt med eiendommer innenfor planområdet. Planområdets avgrensning vises med stiplet, svart linje

Det planlegges barnehage, omsorgsboliger og sykehjem med tilhørende tjenesteyting og avfallssentral

Ny barnehage og omsorgsboliger

Lørenskog kommune ønsker å omregulere området på Skårer til barnehage, omsorgsboliger og tilhørende tjenesteyting, samt avfallssentral. Eksisterende sykehjem foreslås opprettholdt.

Hensikten med planarbeidet er sammensatt: I Løkenåsveien 45 er hensikten å legge til rette for etablering av barnehage, omsorgsboliger og boliger. Lørenskog kommune er i kontinuerlig vekst, og det er behov for flere barnehager i området. Med bakgrunn i analyse av aktuelle tomter i Plan for barnehage- og skoleutbygging ble Løkenåsveien 45 anbefalt som lokalisering for ny barnehage i Lørenskog sentralområde. Lokaliseringen ble vedtatt i kommunestyret 12.10.2016 (sak 119/16).

For å utnytte tomten på best mulig måte og dermed holde byggekostnadene nede, men også fordi samvirke mellom barnehage og omsorg kan gi positive ringvirkninger, foreslås det å regulere planområdet til barnehage og omsorgsboliger. For å ivareta fleksibilitet for fremtiden, foreslås det dessuten å åpne for boligbebyggelse på eiendommene.

I Løkenåsveien 45 foreslås ny bebyggelse lagt som en hestesko som åpner seg mot sykehjemmet i vest. Maks byggehøyde settes til 15 meter over dagens nivå på Løkenåsveien, men for bebyggelsen langs Løkenåsveien settes begrensningen lavere, slik at ny bebyggelse vil fremstå med 3 etasjer fra veien. Det foreslås å legge inn reguleringsbestemmelser som sikrer at bebyggelsen brytes opp og ikke danner et sammenhengende volum langs Løkenåsveien.

Ny avfallssentral

I henhold til kommuneplanen skal det etableres avfallssug i Skårer. I Konseptvalgutredning for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum ble det konkludert med at et stasjonært avfallssug best ivaretar de krav som er satt til nytt avfallssystem. Et stasjonært avfallssug innebærer at avfallet kastes i nedkast ved boligene, og derfra suges gjennom et rørsystem til en avfallssentral, hvor det samles i containere som tømmes ved behov. På den måten unngår man blant annet trafikk av renovasjonsbiler i boligområdene. Avfallssentralen foreslås lagt vest for eksisterende sykehjem, der det nå er parkeringsplass, og det foreslås å legge til rette for diverse kommunal tjenesteyting i et nybygg oppå avfallssentralen.

Oppå avfallssentralen foreslås et nytt bygg for omsorgsboliger og/eller kommunal tjenesteyting. Bygget foreslås lagt parallelt med sykehjemmets vestfløy, og like høyt som sykehjemmet.

Eiendommen for eksisterende Løkenåsen barnehage, Løkenåsveien 43, er inkludert for å kunne se dennes utearealer og atkomstsituasjon i sammenheng med den nye barnehagen som planlegges. Boligeiendommene Gamleveien 90-94 og Løkenåsveien 51 er inkludert for å sikre muligheten for en mer helhetlig plan for området, inkludert de boligene som vil bli mest berørt av den planlagte avfallssentralen, og sikre muligheten for at disse eiendommene kan nyttes til kommunal tjenesteyting i fremtiden. Det er ikke aktuelt å legge avfallssentral eller tilhørende funksjoner- som f.eks. manøvreringsareal på nevnte boligeiendommer, men det vil i løpet av planarbeidet undersøkes muligheten for økt utnyttelse på disse eiendommene.

Ny bebyggelse innenfor planområdet foreslås å utgjøre 20-22 000 m² BRA.

Reguleringsplanen skal konsekvensutredes

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Planområdet er på ca 35 daa og foreslått utnyttelse på ny bebyggelse er på 20-22 000 m² BRA. Forslaget faller derfor inn under oppfangskriteriene for planer som alltid skal konsekvensutredes (planer som omfatter mer enn 15 daa og/eller mer enn 15 000 m² BRA). Dette er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. §4-2 med tilhørende forskrifts § 2 bokstav f.

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet kan sees på Lørenskog kommune sine hjemmesider:

www.lorenskog.kommune.no/tjenester/bolig-og-eiendom/kommunal-planlegging/plankunngjoringer.35856.aspx

Ved behov for å få forslag til planprogram tilsendt på papir kan du kontakte reguleringsavdelingen i kommunen på telefon 67 93 40 00.

Har du spørsmål eller innspill?

Innspill til reguleringsplanarbeidet kan rettes til WSP Norge AS v/ Liv Kaasen, Fred Olsens gate 1, 0152 Oslo eller på e-post liv.kaasen@wspgroup.no innen **22.08.2017**.

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Janicke Grønvold, tlf 412 80 007, e-post: jangro@lorenskog.kommune.no.

Med vennlig hilsen

WSP Norge AS



Liv Oxaal Kaasen