



Klassering: GBNR - 100/91, GBNR -
Arkivsak: 100/306
Saksbehandler: 17/311/34
Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	092/17	23.11.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	094/17	22.11.2017
Eldrerådet	073/17	21.11.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	104/17	21.11.2017

Detaljreguleringsplan 2017-1 Løkenåsvn 45 og Gamleveien 104 m.fl - 1 gangs behandling

Vedlegg:

1. Reguleringsplankart Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
2. Reguleringsbestemmelser Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
3. Illustrasjonsplan Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
4. Illustrasjonsprosjekt Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
5. Sol- og skyggestudier Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
6. Konsekvensutredning Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
7. Stedsanalyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
8. ROS-analyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
9. Trafikkanalyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
10. Støynotat Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
11. Støynotat Gamlevn. 104
12. Notat støy og lukt Gamlevn. 104
13. Geotekniske grunnundersøkelser Løkenåsvn. 45
14. Geotekniske grunnundersøkelser Gamleveien 104
15. Supplerende grunnundersøkelser Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
16. Geoteknisk vurdering Løkenåsvn 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
17. Overvannnotat Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
18. Sjekkliste naturmangfold Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
19. Saksfremlegg fastsettelse av planprogram
20. Planprogram datert 190917

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 21.02.2017 og 19.07.2017.
2. Akershus fylkeskommune, datert 07.02.2017 og 22.08.2017.
3. Statens vegvesen, datert 02.03.2017 og 18.07.2017.
4. Hafslund Nett AS, datert 21.02.2017 og 25.07.2017.
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 08.02.2017 og 07.07.2017.
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 14.02.2017 og 03.07.2017.
7. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), datert 21.02.2017 og 05.07.2017.
8. Naturvernforbundet, datert 22.02.2017 og 23.08.2017.

9. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO) Lørenskog, datert 27.02.2017.
10. Løkenåsen Vel, datert 03.03.2017.
11. Yvonne og Carl Opsahl, Løkenåsfaret 1 (gnr. 100 bnr. 136), datert 20.02.2017.
12. Helena og Vidar Andegren, Gamleveien 96a (gnr. 101 bnr. 109), datert 04.08.2017 og 23.08.2017.
13. Grunneiere Gamleveien 90-100D (gnr. 101 bnr. 38, 39, 40, 82, 106, 107, 108, 109, 124 og 125) datert 21.08.2017.
14. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, Gamleveien 96b (gnr. 101 bnr. 82).

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger

Teknisk utvalg, 02.11.2017, sak 78/17 (fastsettelse av planprogram).

Sammendrag:

Planområdet omfatter Løkenåsveien 43, 45 og 51 og Gamleveien 104, samt felles avkjørsler og adkomstveier. Planområdet er på 27,6 daa, og åpner for en total utnyttelse på 28 500 m² BRA (nytt og gammelt), hvorav inntil 20 600 m² nybygg.

Forslaget legger til rette for etablering av en 6-avdelings barnehage og om lag 130 omsorgsboliger i Løkenåsveien 45. I tillegg åpnes det for administrasjon og diverse helserelatert tjenesteyting, samt bevertning. Maksimal høyde foreslås til 4 etasjer over nivå Løkenåsveien.

I Gamleveien 104, vest for eksisterende sykehjem, foreslås etablering av ny sentral for avfallssuganlegg. Oppå avfallssentralen åpnes det for inntil 3 etasjes påbygg for diverse administrasjon, helserelatert tjenesteyting, omsorgsboliger eller utvidelse av eksisterende sykehjem.

I Løkenåsveien 51 tillates det bygg med maksimal høyde tilsvarende nabobygget i øst. Formålene her tilsvarer formålene i Løkenåsveien 45, med unntak av barnehage. Eksisterende sykehjem og Løkenåsen barnehage, som begge inngår i planområdet, forutsettes opprettholdt.

Planforslaget medfører fortetting i et boligområde, i tråd med kommuneplan for Lørenskog. Utbyggingen vil gi reduserte solforhold for enkelte av boligene i nærheten. Trafikken er ventet å øke noe, men det vurderes at eksisterende veinett tåler den økte belastningen. Ved full utbygging vil støyforholdene for eksisterende sykehjem og naboer nord for planlagt avfallssentral bedres. Det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold i planområdet.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av WSP Prosjektledelse AS på vegne av Lørenskog kommune ved prosjektavdelingen.

Bakgrunnen for planforslaget er behov for flere barnehageplasser og omsorgsboliger, samt arealer for øvrig kommunal tjenesteyting. Planforslaget legger til rette for bygging av en 6-avdelings barnehage og inntil 130 omsorgsboliger/boliger, avfallssugsentral og bebyggelse for diverse tjenesteyting, herunder aktivitetssenter, i Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104. Det åpnes også for blant annet administrasjon, offentlig/privat tjenesteyting eller utvidelse

av eksisterende sykehjem i Gamleveien 104. Løkenåsveien 43, der eksisterende Løkenåsen barnehage ligger, er tatt med i planområdet fordi det planlegges at denne og ny barnehage kan få en del felles funksjoner. Løkenåsveien 51 er i kommunens eie, og eksisterende bebyggelse er i dårlig stand. Eiendommen inkluderes derfor i planarbeidet for å muliggjøre en eventuell fremtidig utvikling av eiendommen.

Planforslaget er av en slik størrelse at det utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. I planprogrammet er det redegjort for formålet med planarbeidet og behovet for utredninger og redegjørelser. Fastsatt planprogram er grunnlaget for konsekvensutredning. Planprogrammet ble fastsatt av teknisk utvalg i møte den 02.11.2017 som sak 78/17.

Kommunen ønsker å etablere en avfallssugsentral som skal betjene større deler av Skårer i Gamleveien 104. Plasseringen av avfallssugsentralen er i tråd med konklusjonen fra konseptvalgutredning (KVU) for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum som ble behandlet av kommunestyret 10.02.2016, sak 12/16. Den 09.06.2016 innvilget Lørenskog kommune dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av avfallssugsentral. Tillatelsen ble påklaget til fylkesmannen, og i sitt vedtak den 12.01.2017 ga fylkesmannen klager medhold i klagen på bakgrunn av at tiltaket medførte en for stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad. Eiendommen må derfor omreguleres dersom det skal etableres avfallssugsentral her.

Med bakgrunn i analyse av aktuelle tomter for ny barnehage ble Løkenåsveien 45 anbefalt som lokalisering for ny barnehage i Lørenskog sentralområde. Lokaliseringen ble vedtatt av kommunestyret den 12.10.2016, sak 119/16. En forenklet konseptvalgutredning for ny barnehage i Løkenåsveien 45 som ble behandlet av kommunestyret den 14.12.2016, sak 155/16, anbefalte at planområdet bygges ut med barnehage og omsorgsboliger. Det ble varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 mfl. i januar 2017.

Da reguleringsprosessene for avfallssug og barnehage og omsorgsboliger ville pågått nesten samtidig ble det avgjort å fremme en felles plan for de to prosjektene for å se på områdene i sammenheng. Planarbeidet ble derfor varslet på nytt med utvidet planområde og med utleggelse av planprogram på offentlig ettersyn i juni 2017.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 28.06.2017 i Romerike Blad og på kommunens hjemmesider samtidig som planprogram ble lagt ut på offentlig ettersyn. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev. Samtidig med varsel om oppstart ble planprogram lagt ut på offentlig ettersyn. Planprogrammet lå ute fra 28.06.2017 - 22.08.2017.

I forkant av denne varslingen, den 24.01.2017, ble det varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 og 43. Da planområdet ble utvidet til å også omfatte Gamleveien 104 ble planarbeidet varslet på nytt. Merknader som ble sendt inn i forbindelse med den første varslingen i januar er tatt med videre i denne plansaken og blir kommentert lenger ned i saken.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2 skal det for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides planprogram som grunnlag for videre planarbeid og konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram ble sendt ut den 28.06.2017. Den 1. juli 2017 trådte ny forskrift for konsekvensutredninger i kraft. Vurdering av krav til konsekvensutredning for planforslaget baserer seg derfor på gammelt lovverk, men i tråd med § 39 i forskriften legges den nye forskriften til grunn for den videre behandlingen av

saken. Innføring av den nye forskriften får ingen praktisk betydning for det videre planarbeidet i denne saken. I henhold § 6 i forskriften, skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes. Punkt 24 i vedlegg I omfatter følgende:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Tiltaket faller inn under forskriftens vedlegg I punkt nr. 24 og skal derfor konsekvensutredes.

Tidligere politiske vedtak

Planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl. ble fastsatt av teknisk utvalg den 02.11.2017, sak 78/17. Det ble fattet følgende vedtak:

«Teknisk utvalg fastsetter, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd, planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., datert 19.09.2017.

Protokolltilførsel fremmet av Line Berger Sørli (H):

Lørenskog Høyre er ikke tilfreds med lokaliseringen av avfallssugsentralen og ønsket å få utredet og presentert alternative løsninger slik det fremgår fra Høyres forslag ved behandlingen i teknisk utvalg 09.06.2016. For å ivareta tilgrensende naboer på best mulig måte fremmer Lørenskog Høyre i nåværende sak ett endringsforslag, som innebærer å redusere foreslåtte høyder for å bidra til at sentralen blir minst mulig sjenerende.»

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Skårer innenfor Lørenskog sentralområde. Planområdet er på ca. 27,6 dekar.

Planområdet inkluderer området mellom Løkenåsveien i øst og Gamleveien i sørvest, samt Løkenåsveien 43, 51, tilhørende adkomstveier og stikkvei til Gamleveien i vest frem til krysset nord for Gamleveien 90.

Omkringliggende områder

Nord for planområdet ligger et eksisterende boligområde bestående av eneboliger. I tillegg grenser planområdet mot Bøndernes hus/Skårungen barnehage, Skårer kirke og Skårer gård mot nord. I tilknytning til Skårer kirke og Skårer er det større grøntområder med gressflater og mindre skogholt.

Mot øst grenser planområdet mot Løkenåsveien. På motsatt side av Løkenåsveien stiger terrenget mot øst. Her ligger det et boligområde som hovedsakelig består av eneboliger med hager. Området har et åpent og grønt preg.

Sør for planområdet ligger det også et eksisterende boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger med grønne hager. Inne på feltet ligger også det gjenværende gårdstunet til Løken gård. Mot sørvest grenser planområdet mot Gamleveien. På andre siden av Gamleveien er boligområdet Skårer syd under oppføring, her vil det komme blokker på inntil 10 etasjer. Mot vest ligger et næringsbygg med tilhørende parkeringsarealer. Eiendommen med næringsbygget er ikke bygd ut i henhold til kommuneplanen, så en fremtidig utvikling av dette området er derfor sannsynlig.

Landskap og vegetasjon

Planområdet faller mot vest, og det er en høydeforskjell på omtrent 20 meter mellom Løkenåsveien i øst og Gamleveien i vest. Den kraftigste helningen er øst for det eksisterende sykehjemmet, der det er et fall på ca. 1:6. Vestre del av planområdet består

stort sett av eksisterende Lørenskog sykehjem med tilhørende utearealer og parkeringsplasser.

Østre del av planområdet er i dag ubebygget etter at tidligere bebyggelse på eiendommen ble revet. Området er beplantet med gress, og det står noen store trær på tomte. Området har blitt brukt til lek av barn og unge i området. Det går en sti på tvers av området fra sykehjemmet mot barnehagene. Arealene nærmest Løkenåsveien brukes til parkering for eksisterende barnehager.

Naturmangfold

Det er ingen funn av forekomster med biologisk mangfold i databasen til Miljødirektoratet. Det er lite sannsynlig at det vil finnes biologisk verdifulle arter her, da store deler av planområdet er eller har vært bebygget.

Kulturminner

Det er registrert 3 lokaliteter i nærheten av planområdet som har kulturhistorisk verdi, Bøndernes hus, Skårer gård og Øvre Løken gård. Bøndernes hus grenser inn mot planområdet og er anbefalt regulert til bevaring.

Innenfor planområdet er det registrert spor etter et veifar med hulveikarakter. Hulveien er fra uviss tid, og er ikke automatisk fredet. På kulturminnesok.no er det opplyst at hulveien ble kontrollregistrert i februar 2017, og at det ikke finnes noe igjen av hulveien. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i forbindelse med varsel om oppstart.

Miljøfaglige forhold

Radon: Aksomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhetsgrad for området.

Solforhold: I dag er det lite bebyggelse som kaster skygge på østre deler av planområdet eller på bebyggelsen rundt planområdet, med unntak av bebyggelsen i Gamleveien 90-96. Disse boligene, samt vestre deler av planområdet, får om formiddagen vår/høstjvendøgn skygge fra sykehjemmet og til dels ny bebyggelse som er under oppføring i Skårer syd. Parkeringsplassen vest for sykehjemmet blir i stor grad skyggelagt av ny bebyggelse i Skårer syd kl. 15.00 ved vår-/høstjvendøgn. Skyggene fra sykehjemmet og bebyggelsen i Skårer syd når Løkenåsveien 51 og gressbakken øst for sykehjemmet kl. 18 ved vår-/høstjvendøgn.

Den 21. juni er skyggene korte, og det er kun formiddagsskyggen fra sykehjemmet som når annen bebyggelse, nærmere bestemt Gamleveien 96a.

Støyforhold: Arealene som ligger vest og sørvest for Lørenskog sykehjem samt Løkenåsveien 51, er utsatt for støy fra Gamleveien og Losbyveien, og ligger i rød og gul støysone. Arealene inntil Løkenåsveien ligger også i gul støysone. Det eksisterer ingen støyskjerming langs veiene i dag.

Grunnforhold: Løsmassekart fra NGU viser at planområdet i sin helhet ligger i et område med fyllmasser. Fordi området ligger under marin grense med sannsynlighet for marine avsetninger, er det gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Trafikkforhold

Løkenåsveien og Gamleveien passerer henholdsvis øst og sørvest for planområdet. Løkenåsveien har relativt lite trafikk med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 1100 forbi planområdet. Det er i dag opparbeidet fortau på østsiden av Løkenåsveien. På vestsiden av veien, inn mot planområdet ligger busstoppet Løkenåsfaret. Fra Løkenåsveien går det felles avkjørsler inn i planområdet både i sør og nord. Adkomsten i nord går til Løkenåsen og Skårungen barnehage samt midlertidig parkeringsplass i Løkenåsveien 45. Adkomsten i sør brukes av boligene sør for planområdet. Avkjørslene er ikke gjennomgående til andre deler av veinettet. De har lite trafikk, og er kategorisert som private veier selv om grunnen

eies av kommunen.

Gamleveien er fylkesvei fra krysset med Losbyveien og vestover, med en ÅDT på ca. 7100. Østover fra krysset med Losbyveien er Gamleveien kommunal med en ÅDT på ca. 1200. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs nordsiden av Gamleveien mellom Skårersletta og Losbyveien. Sykehjemmet har i dag adkomst fra stikkveien som ligger helt vest i planområdet. Stikkveien er kategorisert som en privat vei, men eies av kommunen. Veien er også adkomstvei for boligene nord for planområdet samt for Skårer gård. Parkering for sykehjemmet løses hovedsakelig vest og sør for det eksisterende sykehjemmet.

Både barn og voksne ferdes gjennom planområdet mellom Løkenåsveien og Gamleveien sør for sykehjemmet. Flere skolebarn benytter stikkvei til Gamleveien, vest for planområdet, og gangstien i forlengelsen av denne, som skolevei. Da grense mellom ulike inntaksområder for barneskolene går i Gamleveien, antas det at dette først og fremst gjelder elever ved ungdomsskolen. For barneskoleelever vil veien være mest aktuell som skolevei for eventuelle barn som i utgangspunktet sokner til Benterud, men som går på Åsen, eller motsatt.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse, og funnene fra dette er omtalt under kapittelet «Konsekvenser av planforslaget».

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Åsen skole og Løkenåsen ungdomsskole. I skolestruktur- og skolebyggingsplan for 2014-2017 sies det at kapasiteten ved Åsen skole er lavt utnyttet på de fleste trinn, men at det er forventet en kraftig vekst i elevtilgangen i prognoseperioden frem mot 2025. Det er i dag noe kapasitet på ungdomsskolenivå, men i perioden frem til 2020 vil eksisterende ungdomsskoler fylles opp til nær 100 % med den konsekvens at en del elever vil få plass på en skole som ligger utenfor skolens veiledende inntaksområde.

Det ligger flere barnehager, både kommunale og private, i tilknytning til planområdet. De nærmeste er Løkenåsen barnehage og Skårungen barnehage, som ligger henholdsvis innenfor og rett utenfor planområdet.

Triaden storsenter med omtrent 80 butikker ligger ca. 400 meter vest for planområdet. Detaljreguleringsplan 032, Skårer Vest delområde 8, vedtatt 08.02.2017, åpner for en utvidelse at det eksisterende kjøpesenteret. Litt lenger unna, ca. 1,3 km mot nord, ligger Metrosenteret og Lørenskog hus med bibliotek, kino og galleri.

Kollektivtrafikk

Fra planområdet er det relativt kort vei til bussholdeplassene Løkenåsfaret (i Løkenåsveien), Betania (i Losbyveien) og Triaden (i Skårersletta og Gamleveien). Disse holdeplassene betjenes av flere ruter med forbindelser til blant annet Oslo, Blindern, Lillestrøm, Ahus og Nesåsen. Enkelte bussruter har 15- og 30-minutters avganger gjennom store deler av dagen.

Fra planområdet er det ca. 1,3 kilometer til bussterminalen ved Lørenskog sentrum der flere bussruter med forbindelse mot Oslo, Lillestrøm og Ahus stopper.

Teknisk infrastruktur

Det går eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann langs Gamleveien og Løkenåsveien. Helt sør i planområdet går det en rørtrasè mellom Løkenåsveien og Gamleveien. På østsiden av det eksisterende sykehjemmet går det noen rørstrekk mot Løkenåsen barnehage. Det ligger også noen rørstrekk i stikkveien helt vest i planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Eksisterende bebyggelse, estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter Løkenåsen barnehage med tilhørende uteboder/skur og Lørenskog sykehjem med tilhørende uteboder/paviljonger. I forbindelse med parkeringsarealene vest for sykehjemmet ligger det også en trafo og et mindre bygg med parkering, lager og nødstrømsaggregat til sykehjemmet. I tillegg står det et bolighus med tilhørende garasje på eiendommen Løkenåsveien 51. Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet.

Løkenåsen sykehjem er en flerfløyet bygning i 2-3 etasjer med saltak, og med tegl og gulmalt tre som fasademateriale, i tillegg til betong der sokkelen er eksponert. I det nordre gårdsrommet, avgrenset av hovedbygningen og de to fløyene, er det opparbeidet en sansehage.

Eksisterende Løkenåsen barnehage er en tofløyet bygning i 1 etasje med saltak, med kledning av liggende trepanel.

Løkenåsveien 51 er en enebolig i 1 etasje med saltak, med kledning av stående trepanel.

Arbeidsplasser

Det eksisterer allerede en god del arbeidsplasser innenfor planområdet i forbindelse med Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem. I Løkenåsen barnehage er det plass til 58 barn, mens sykehjemmet har plass til 116 beboere i tillegg til et dagsenter for eldre og fysisk funksjonshemmede.

Stedsutvikling

Planområdet ligger innenfor sentralområdet, som i henhold til retningslinjene i kommuneplanen skal utvikles bymessig med høyere utnyttelse. Området har i flere år vært under utvikling i tråd med disse retningslinjene, som i grove trekk er videreført fra tidligere kommuneplaner. Dette gir flere innbyggere i området, økt tjenestetilbud og samtidig økende behov for utvikling av sosial og teknisk infrastruktur i området.

Universell utforming

Lørenskog sykehjem er tilgjengelig for mennesker med ulike funksjonshemninger, men bygget er av eldre dato, og oppfyller trolig ikke dagens krav til universell utforming. Dette gjelder også eksisterende Løkenåsen barnehage. Østre deler av planområdet er i dag ubebygget med et sterkt hellende terreng fra øst mot vest. Arealet er derfor ikke tilgjengelig for allmenn bruk i dag.

EIERFORHOLD

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Adresse	Gårds- og bruksnummer	Eier	Areal
Løkenåsveien 45	100/91	Lørenskog kommune	Ca. 7192 m ²
Løkenåsveien 45	100/58	Lørenskog kommune	Ca. 1283 m ²
Løkenåsveien 43	100/306	Lørenskog kommune	Ca. 2078 m ²
Stikkvei inn til Løkenåsen barnehage	100/275	Lørenskog kommune	Ca. 245 m ²
Del av Løkenåsveien	100/88	Lørenskog kommune	Ca. 995 m ²
Del av stikkvei sør for Løkenåsveien 45	100/90	Lørenskog kommune	Ca. 28 m ²
Gamleveien 104	100/207	Lørenskog kommune	Ca. 13 376 m ²

Løkenåsveien 51	100/174	Lørenskog kommune	Ca. 1232 m2
Del av stikkvei til Gamleveien	101/1	Lørenskog kommune	Ca. 878 m2
Del av privat stikkvei til Gamleveien	101/41	Kristian Andreas Skaarer og Trond Kristian Skaarer	Ca. 280 m2

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til retningslinjene skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen. Gjennom samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer tas det sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje innenfor bebygde områder og i nærheten av kollektivknutepunkt. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter og at hensynet til gode bomiljøer skal vektlegges.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Rpr for barn og unge)

Rpr for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) (RP-ATP)

Lørenskog sentralområde pekes ut som prioritert lokal by for vekst som del av bybåndet fra Oslo til Lillestrøm. Sentralområdet er også en del av et særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling i området fra Lørenskog til Kjeller.

Kommuneplanens arealdei

I kommuneplanen er området avsatt til kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor sentralområdet i Lørenskog kommune. I retningslinjene til sentralområdet står det blant annet:

- Sentralområdet skal utvikles bymessig, med høy utnyttelse og blandede formål. Offentlige bygninger, kulturtilbud og lignende legges primært til sentrum.
- Det skal etableres en lesbar hovedstruktur av veier, gater, plasser og grønne arealer med utgangspunkt i Skårersletta.
- Publikumsrettede virksomheter skal orienteres mot offentlige rom som gater og torg.
- Området skal basere seg på høy grad av kollektivdekning samt sykkel og gange.
- Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafiksikre løsninger.

I henhold til kommuneplanens §5.2 skal det i Lørenskog sentralområde planlegges for avfallssug, men det er ikke spesifisert hvor dette skal ligge.

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

I henhold til kommunedelplanen er det registrert tre lokaliteter i nærheten av planområdet som har kulturhistorisk verdi:

- Bøndernes hus: Bøndernes hus representerer det sosiokulturelle livet forbundet med politisk aktivitet fra tiåret etter at Lørenskog ble egen kommune i 1908, gjennom krigsårene og i etterkrigstida. Bygningen er den eneste gjenværende av forsamlingshusene som kan knyttes til de sterke politiske strømningene som fulgte i kjølvannet av kommunedannelsen. Huset er vurdert til bevaringskategori B, som innebærer at det anbefales regulert til bevaring. I tillegg har det ligget et veifar med hulveikarakter sør for Bøndernes hus. Veifaret

er ikke automatisk fredet.

- Skårer gård: Skårer gård er en del av det desentraliserte Lørenskog bygdesentrum. Gården har svært høy verdi som identitetsskaper i lokalmiljøet. De eldste delene av bebyggelsen er trolig fra 1700-tallet. Området er vurdert til bevaringskategori B.
- Øvre Løken gård: Gårdstunet har lange tradisjoner. Våningshuset er fra siste halvdel av 1700-tallet, og gårdens plassering i terrenget viser tydelig tradisjonell byggeskikk når det gjelder å utnytte naturens kvaliteter til gårdsdrift. Gårdstunet i sin helhet er vurdert til bevaringskategori B.

Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan 33-7-10, Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård, vedtatt 20.01.1977. Området er hovedsakelig avsatt til offentlig bygg – institusjon og barnehage. I tillegg omfatter planområdet mindre arealer avsatt til kjørevei, felles avkjørsel og frittliggende småhusbebyggelse.

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan 33-3-09, gang-sykkelvei langs Gamleveien fra Losbyveien til Løkenåsveien, vedtatt 30.10.1981. Reguleringsplanen omfatter gang-/sykkelvei inn fra den kommunale delen av Gamleveien til Lørenskog sykehjem med snuhammer, og arealene er avsatt til kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn. Planen var lagt opp slik at gang-/sykkelveien kunne koble seg på den sørlige adkomsten fra Løkenåsveien slik at det ble en gjennomgående forbindelse gjennom området. Dette er ikke opparbeidet i henhold til planen. Sykehjemmet har senere blitt bygget, delvis oppå den regulerte vendehammeren.

Planer for tilgrensende områder

Mot øst grenser planområdet mot reguleringsplan 33-4-03, Del av Løkenåsen, vedtatt 18.05.1965. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til offentlig trafikkområde.

Mot sørvest grenser planområdet mot reguleringsplan 022, Skårer syd, vedtatt 25.06.2014. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til annen veigrunn og gang-/sykkelvei.

Mot vest grenser planområdet mot reguleringsplan 33-7-09, Skårer gård og området mellom Skårerveien og Løkenåsveien, vedtatt 15.10.1974. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til industri og parkbelte i industriområde.

For øvrig grenser planområdet resterende deler av reguleringsplan 33-7-10, Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård, vedtatt 20.01.1977. Arealene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, allmennyttig formål – forsamlingslokale og offentlig bygg og kirke.

Pågående planarbeid

Det pågår arbeid med en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for denne planen inngår. Helhetsplanen for sentralområdet utarbeides som en «veiledende plan for offentlige rom (VPOR)». Planen vil legge vekt på å utvikle rammer for offentlige rom og fysiske strukturer i sentralområdet, inkludert parker, torg og plasser, samt gater og forbindelser. Planen vil også gi føringer for bebyggelse som danner rammer for offentlige rom. VPOR for Lørenskog sentralområde lå ute på offentlig ettersyn fra 21.04 - 09.06.2017 og forventes å bli vedtatt i november 2017.

I VPOR for Lørenskog sentralområde er det flere ting som vil ha direkte betydning for utviklingen av planområdet. I *Temakart for parker og blågrønn struktur* er det markert en *mindre park* i Løkenåsveien 45, men det er ikke angitt krav til størrelse eller standard på denne. Gamleveien sør for planområdet er markert som et *blågrønt gatenettverk med trær og regnbed*, og stikkvei til Gamleveien vest for planområdet er markert som *blågrønn gangforbindelse/turvei* og er del av det som VPOR definerer som «den grønne ringen».

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Barnehage
- Institusjon (sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger)

Felt A

Felt B

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

- bolig/ barnehage/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning
Felt C
- bolig/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning
Felt D
- institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (avfallssentral)
Felt E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (offentlig)
- Kjørevei (privat)

Arealstørrelser

Hovedformål	Underformål	Areal m2
Off. eller privat tjenesteyting	Barnehage (felt A)	2 077,8 m2
	Institusjon (sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger) (felt B)	7 946,6 m2
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	bolig/ barnehage/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning (felt C)	10 132,3 m2
	bolig/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning (felt D)	1 305,4 m2
	institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (avfallssentral) (felt E)	3 721,7 m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	f_kjørevei 1 og 2	1 190,1 m2
Totalt	o_kjørevei	1 212,3 m2 1. 586,3 m2

Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og regulerte som er vist på kartet. Det tillates imidlertid takoppbygg inntil 3 meter over regulerte høyder. Der det er behov for heis opp til tak, kan denne delen av takoppbygget gå 4 meter over regulerte høyder. Takoppbygg kan utgjøre inntil 15% av takflaten. Takoppbygg, med unntak av pipe for avfallssentral og rekkverk for takterrasser, skal trekkes minst 3 m inn fra fasadeliv.

Størrelsen på nybygg vil begrenses av tillatt bruksareal (BRA) for hvert enkelt felt, slik at det ikke blir mulig å «fylle ut» regulerte byggegrenser- og høyder til fulle. Byggegrensene er satt romslig for å gi en viss fleksibilitet med hensyn til endelig utforming og plassering av bebyggelsen.

Løkenåsveien 43, eksisterende Løkenåsen barnehage, felt A: Planen legger ikke opp til riving av eksisterende barnehage, men tillater noe økt utnyttelse i forhold til dagens bygningsmasse, for å ha noe fleksibilitet ved eventuelle endringer. Maksimal utnyttelse foreslås til 550 m² BRA. Dagens bygningsmasse utgjør i henhold til matrikkelen 452 m² BRA. Regulert høyde settes til kote 192,5. Dagens møne er på ca. kote 191,5, og reguleringen gjør det altså mulig å øke høyden noe i forhold til dagens situasjon. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense.

Gamleveien 104, eksisterende Lørenskog sykehjem, felt B: Planen legger ikke opp til riving av eksisterende sykehjem, men tillater noe økt utnyttelse i forhold til dagens bygningsmasse, for å ha noe fleksibilitet ved eventuelle endringer. Maksimal utnyttelse foreslås til 8 000 m² BRA. Dagens bygningsmasse utgjør i henhold til matrikkelen 7 452 m² BRA. Regulert høyde settes til kote 189,5. Dagens møne er på kote 188, og reguleringen gjør det dermed mulig å øke høyden noe i forhold til dagens situasjon. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense i nord, mens den i sør ikke følger eiendomsgrensen på samme måte, og avstanden til denne varierer derfor mer. Mot øst og vest er byggegrensen lik formålsgrense. På sykehjemmets nordvestre gavlfasade vil det monteres en pipe for utlufting fra avfallssentralen. Pipen vil stikke ca. 1,5 m over tak.

Løkenåsveien 45, felt C: Bebyggelsen skal organiseres som en hestesko som åpner seg mot sykehjemmet i vest. Totalt tillates inntil 16 000 m² BRA innenfor feltet, inkludert arealer under terreng, balkonger og takoppbygg. Av dette skal minst 1 100 m² BRA brukes til barnehage, noe som sikrer en 6-avdelings barnehage innenfor feltet. Formålene administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning er begrenset til totalt 2 500 m².

Bebyggelsen langs Løkenåsveien tillates opp til kote 201, hvilket tilsvarer 3 etasjer over veiens nivå. Øvrig bebyggelse tillates opp til kote 204,5, hvilket tilsvarer 4 etasjer over veiens nivå. På grunn av det hellende terrenget vil denne bebyggelsen kunne fremstå med inntil 6 etasjer sett fra sykehjemmet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at bebyggelsen skal trappes ned 2 etasjer dersom den oppføres så nær sykehjemmet som byggegrensene tillater.

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt for Løkenåsveien 45, men da det er utlyst konkurranse for en totalentreprise med løsningsforslag for feltet, vil ikke det illustrerte prosjektet bli den endelige løsningen for feltet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at fasader ikke skal være lengre enn 55 meter, og at det skal etableres en åpning på minst 8 meter mot Løkenåsveien. Ut over dette kan bebyggelsen utformes på ulike måter.

Løkenåsveien 51 (felt D): Her tillates inntil 750 m² BRA, inkludert arealer under terreng. Tillatt maksimal høyde er kote 185, noe som åpner for bebyggelse i 2 etasjer pluss kjeller og loft. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense.

Avfallssentral og påbygg, Gamleveien 104 (felt E): Innenfor feltet tillates det inntil 3 200 m² BRA, inkludert avfallssentral. Avfallssentralen skal ligge delvis under terreng, og tillates

opp til kote 175, som tilsvarer dagens terrengnivå ved sykehjemmets vestre fasade. Over dette tillates det bebyggelse på inntil 3 etasjer, opp til kote 186. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer lengst nord, for å redusere høydevirkningen sett fra boligene i nord, og for å redusere slagskygge på disse. Påbygget vil ligge parallelt med sykehjemmets vestre fløy, og tillates i samme høyde som sykehjemmets gesims.

Utforming og bokvalitet

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til omkringliggende bebyggelse, slik at gode overganger til omgivelsene ivaretas. Bygningenes hovedvolum skal brytes opp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. Materialbruken skal være tre eller tegl for alle bygg innenfor planområdet. Trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er synlige i området. Alle tiltak skal gis god terrengtilpasning.

Det stilles krav om at alle boenheter skal ha minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk, herunder minimum 1 soverom, og ha støyforhold under grenseverdier ved åpningsbart vindu. Eventuelle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

Innenfor felt C, Løkenåsveien 45, kan terrengforskjellene i feltet tas opp ved hjelp av støttemurer, men hver støttemur kan være maks 1 meter høy, og samlet kan støttemurene maks ta opp 3 meter av terrengfallet.

Uteoppholdsareal

For hvert enkelt felt skal det sendes inn en detaljert plan for de ubebygde delene av tomta, og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før byggene kan tas i bruk. Dersom utbyggingen innen ett felt gjennomføres i flere trinn, skal det også sendes inn en utomhusplan som viser den midlertidige opparbeidelsen av de ubebygde arealene. Det stilles krav om at eventuelle takterrasser skal utformes med møblering og beplantning.

Arealer brattere enn 1:3 teller ikke med i oppfyllelsen av krav til uteoppholdsareal, men kan likevel opparbeides til bruk, f.eks. som akebakke.

I Løkenåsveien 45 (felt C) skal det etableres en plass for allmennheten på minst 100 m², i tilknytning til åpningen mot Løkenåsveien.

Uteoppholdsareal for barnehagene: Det stilles krav om at uteoppholdsarealene for eksisterende Løkenåsen barnehage (felt A) og ny barnehage (felt C) utformes slik at det dannes en sammenheng mellom dem. Minste uteoppholdsareal per storbarnsekvivalent (SBE) skal være 24 m². Det stilles krav om utforming med tanke på variert lek, og det stilles krav om gode solforhold. Den 1. mai mellom kl. 10.00 og 17.00 skal minst 40% av barnehagens uteoppholdsareal være solbelyst. Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Uteoppholdsareal for boliger/omsorgsboliger i felt C, D og E: Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m². Dersom det etableres ordinære boliger innenfor felt C, skal minst 50% av dette være på terrengnivå. Det stilles krav om at minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha sollys i 5 timer per 1.mai. For felt C og D stilles det i tillegg krav om at minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15 og kl. 20.

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Pilene er veiledende, og endelig plassering vil avgjøres i forbindelse med rammesøknad. Eksisterende adkomster opprettholdes i hovedsak som i dag, men eksisterende felles avkjørsel sør for Løkenåsveien 45 flyttes noe lenger sør enn i dag. Dette skal være ny hovedadkomst for Løkenåsveien 45 (felt C). Avkjørselen skal betjene samme eiendommer som i dag.

Unntaket er at et eventuelt nybygg i Løkenåsveien 51 vil få krav om å legge adkomst fra ny avkjørsel fra Gamleveien. Den nye adkomsten skal også nyttes til Lørenskog sykehjem og et eventuelt påbygg over avfallssentralen. Adkomsten er plassert der det tidligere er regulert adkomst til sykehjemmet, men denne har ikke blitt opparbeidet. Adkomsten som brukes av sykehjemmet i dag, fra stikkvei til Gamleveien vest for planområdet, skal i fremtiden kun brukes til transport til og fra selve avfallssentralen.

Bilparkering: Det stilles krav om 0,8 p-plasser per ansatt for barnehage og institusjon (sykehjem og aktivitetssenter), og inntil 0,2 plasser per beboer. Dette betyr at det ikke er krav om å opparbeide parkeringsplasser for beboerne på sykehjem. For omsorgsboliger er kravet 0,2-0,5 plasser per boenhet, mens det ved eventuell etablering av ordinære boliger er krav om 0,7-1 plass per boenhet. For øvrige formål tillates det opparbeidet inntil 0,8 plasser per 100 m² BRA. Det stilles krav om ladepunkter for el-bil i tråd med kommuneplanen. Denne normen angir det totale antallet parkeringsplasser som skal bygges. Plassene vil i praksis kunne fordeles annerledes mellom ulike formål, ansatte, besøkende og beboere etter behov.

Parkering skal hovedsakelig etableres under bakken. For eksisterende sykehjem og ny avfallssentral tillates imidlertid parkering på terreng og på tak av avfallssentralen. Innenfor Løkenåsveien 45 (felt C) tillates det etablert nødvendige hente- og bringeplasser på terreng. I tillegg kan det tilrettelegges for kantparkering langs Løkenåsveien.

Sykkelparkering: Det stilles krav om 2 sykkelplasser per boenhet, med unntak av omsorgsboliger, som får krav om 0,5 sykkelplasser per boenhet. Øvrige formål skal ha minst 1 plass per ansatt. Minst 50% av sykkelplassene skal være overbygget, og minst 50% skal plasseres nær inngang. Det betyr at de overbygde plassene ikke nødvendigvis må ligge nær inngang, men tillates for eksempel i underjordisk anlegg. Minst 10% av plassene skal tilrettelegges for vare sykler/lastesykler, som stiller andre krav til plass og manøvreringsareal enn tradisjonelle sykler.

Teknisk infrastruktur

Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, dimensjonert for 200-års regn. Dette betyr at det skal opparbeides løsninger som håndterer store nedbørsmengder inne på planområdet, uten å føre vannet til kommunalt overvannsnett. Det går eksisterende vann-, overvann- og spillvannsledninger gjennom planområdet. Disse må påregnes flyttet ved etablering av ny bebyggelse på feltet.

Bestemmelsene stiller videre krav til at planområdet skal betjenes av avfallssuganlegget. Eventuelle midlertidige løsninger skal ikke være unødvendig plasskrevende og gis en god estetisk utforming. Plassering skal ikke være sjenerende eller dominerende i uterommet.

Støytiltak

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016, til grunn. Detaljerte støyberegninger samt planer for støybeskyttelsestiltak skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Bestemmelsene sikrer at støytiltak er opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Støyberegninger viser at planområdet er utsatt for støy fra Gamleveien og Løkenåsveien. Trafikkmengden i Løkenåsveien er relativt liten, og arealene som ligger i gul støy sone er relativt små. Enkelte deler av fasadene ut mot Løkenåsveien har støyverdier som ligger i gul sone, men det vil ikke bli problematisk å oppfylle støykravene i bestemmelsene for denne delen av planområdet (felt A og C).

Gamleveien er mer trafikkert, hvilket gir større utslag på støy for feltene B, D og E. Ved støyfølsom bruk i Løkenåsveien 51 (felt D) og i mulig bygg over avfallssentral (felt E), vil det bli behov for støyskjerming langs Gamleveien. En støyskjerm mellom Gamleveien og

felt E kan også få positiv effekt for vestre fasade av eksisterende sykehjem, som vil ligge i gul støysone. Bestemmelsene sikrer at det etableres en støyskjerm mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96, hvilket gir en bedre støysituasjon for tilgrensende naboer enn det er i dag, i tillegg til at det etableres en buffer mot avfallssentralen.

Bestemmelsene sikrer at det ved utforming av avfallssentral skal gjøres tiltak for å begrense støy og lukt for omgivelsene.

Barn og unge

Innenfor felt C vil det etableres en 6-avdelings barnehage, i tillegg ligger det en eksisterende barnehage innenfor felt A. Bestemmelsene sikrer at det opparbeides tilstrekkelig uteoppholdsareal for begge barnehagene i tråd med kommunale normer. Utearealene skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider. Dersom det bygges boliger innenfor planområdet skal det opparbeides uteoppholdsareal i tråd med føringer fra kommuneplanen, og det er lagt inn krav om at minimum 50% av arealene skal være på bakkeplan. Det er lagt inn krav til solforhold for både private og barnehagens uteoppholdsarealer.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal etableres fortau langs vestsiden av Løkenåsveien forbi planområdet, og opphøyde gangfelt skal være etablert ved begge avkjørslene fra Løkenåsveien, før det blir gitt brukstillatelse til nybygg i Løkenåsveien 45.

Før bygging av ny avfallssentral kan settes i gang, skal ny adkomst til sykehjemmet være etablert, og det skal være opparbeidet fortau langs nordvestsiden av stikkvei til Gamleveien, frem til eksisterende adkomst til Skårersletta 78 og 80. Før avfallssentralen kan tas i bruk, skal det være opparbeidet støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90-96.

I tillegg må det foreligge en godkjent overvannsplan for de felter det søkes om tiltak på i forbindelse med søknad om rammetillatelse. På grunn av grunnforholdene innenfor felt E skal områdestabilitet og fundamenteringsmetode være dokumentert i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer.

De utarbeidede illustrasjonene viser både reguleringsrammene (tenkt volum begrenset av foreslåtte regulerte byggehøyder og byggegrensar) og eksempel på faktisk byggbart volum i henhold til maksimal utnyttelse og andre bestemmelser.

I det foreliggende planforslaget er det lagt opp til at felt A og B, henholdsvis Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem, i hovedsak opprettholdes slik de er i dag, og det er derfor ikke vist noen endringer i bebyggelsen innenfor disse feltene i illustrasjonsplanen eller andre illustrasjoner.

Innenfor felt C, Løkenåsveien 45 åpnes det for bygging av barnehage, omsorgsboliger og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det er lyst ut konkurranse for en totalentreprise med løsningsforslag for feltet, og det er derfor ikke avklart hvordan bebyggelsen innenfor feltet vil bli seende ut. Illustrasjonsplan med tilhørende illustrasjoner viser derfor én mulig løsning for dette feltet med maksimal utnyttelse i henhold til de rammer som reguleringsplanen gir. Planen viser bebyggelse i 4-5 etasjer organisert som en hestesko rundt et gårdsrom som åpner seg mot sykehjemmet i vest. På grunn av det hellende terrenget på tomten er det likevel ingen bebyggelse som går høyere enn tre etasjer over Løkenåsveien i illustrasjonsprosjektet. I reguleringsplanen er det åpnet for at bebyggelsen som ikke ligger nærmest veien kan være inntil fire etasjer.

Adkomst til parkeringskjeller vil bli fra den sørligste avkjøringen fra Løkenåsveien, mens både ny og eksisterende barnehager vil få adkomst fra den nordligste avkjøringen. Langs Løkenåsveien er det tenkt etablert kantparkering for henting og bringing, mens parkering for ansatte er tenkt lagt til parkeringskjelleren.

Store deler av gårdsrommet vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal for barnehagen, men det vil også være noe uteareal på bakkeplan for omsorgsboligene. Øvrig uteoppholdsareal vil løses gjennom balkonger og takhager. Ut mot Løkenåsveien skal det være en åpning i bebyggelsen på minimum 8 meter. I tilknytning til denne skal det etableres en plass som kan fungere som oppholdsareal for beboere i og utenfor planområdet.

I illustrasjonsprosjektet er det kun vist omsorgsboliger med tilhørende fellesfunksjoner i tillegg til barnehagen, men det kan også bli aktuelt å plassere andre funksjoner som aktivitetssenter, legekantor, bevertning eller andre funksjoner som planen åpner for innenfor feltet.

Innenfor felt D, Løkenåsveien 51, er det vist et nybygg på 750m² BRA i to etasjer pluss kjeller og loft. Eiendommen eies av kommunen. Det foreligger per i dag ingen konkrete planer for eiendommen, men planen åpner for at eksisterende bygg kan få ny bruk, eller rives og erstattes av nybygg.

Innenfor felt E, som omfatter arealene vest for eksisterende sykehjem viser illustrasjonsplanen avfallssentral med parkeringsplasser og bebyggelse over. Bebyggelsen kan benyttes til diverse tjenesteyting, omsorgsboliger og/eller sykehjem. Det er ikke besluttet om påbygget over avfallssentralen skal realiseres eller hvilket formål dette i så fall skal ha. Sentralen vil få adkomst fra vest der sykehjemmet har adkomst i dag, mens eventuell bebyggelse over sentralen vil ha felles adkomst med sykehjemmet fra Gamleveien. Illustrasjonsplanen viser en buffer mellom sentralen og eksisterende gang- og sykkelvei langs Gamleveien som er tenkt beplantet med trær og busker.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er konsekvensutredet, og konsekvensutredningen følger som eget vedlegg til saken. I det nedenstående gis et sammendrag av funnene i konsekvensutredningen, samt at det redegjøres for undersøkelsestemaer i henhold til planprogrammet.

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget tar sikte på en fortetting og høyere utnyttelse i et område sentralt i Lørenskog, og legger opp til å forsterke tjenestetilbudet knyttet til sykehjemmet som allerede er der. Planforslaget vurderes derfor å være i tråd med Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. En fortetting slik som foreslått bidrar også til å oppfylle kommuneplanens mål om å ha en utvikling som er sosial-, økonomisk- og miljømessig bærekraftig gjennom å legge opp til en god utnyttelse av kommunale tomter og dermed bidra til en robust kommuneøkonomi. Planforslaget bidrar også til å nå målet om tilrettelegging for anslått befolkningsvekst gjennom å sikre planberedskap som muliggjør tilstrekkelig kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur.

Planforslaget gir mindre trafikk i stikkvei til Gamleveien som leder opp mot Skårer gård, og som i henhold til høringsforslag for Veiledende plan for det offentlige rom for Lørenskog sentralområde (VPOR) er del av «den grønne ringen». Reguleringsbestemmelsene og rekkefølgekrav forutsetter videre at deler av strekningen får opparbeidet fortau, og planforslaget bidrar derfor til en viss grad i å oppfylle intensjonene i VPOR slik det nå foreligger. Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, og det stilles krav om opparbeiding av et torg ved Løkenåsveien. Planforslaget vil derfor bidra til å oppfylle intensjonene om en offentlig møteplass i

området.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget gir en fleksibilitet med hensyn til hvilket bolig- og tjenestetilbud som kan etableres innenfor planområdet. Planforslaget sikrer arealer til en 6-avdelings barnehage, ca. 130 omsorgsboliger med mulighet for døgnbemanning, avfallssentral, aktivitetssenter og annet tjenestetilbud. Dette sikrer planberedskap for kommunen.

Planforslaget muliggjør etablering av omsorgsboliger, aktivitetssenter og andre tjenestetilbud i nærheten av Lørenskog sykehjem slik at de ulike tjenestetilbudene vil kunne dra nytte av hverandre. Tjenestetilbud som etableres i nybygg vil kunne benyttes også av sykehjemmets beboere, og vice versa. En kan for eksempel se for seg at hjemmesykepleiens kontorer flyttes til nybygg over avfallssentral, og slik kan dra veksel på sykehjemmets fagmiljø, og i tillegg være plassert nært et stort antall av kommunens omsorgsboliger.

Bebyggelsesstruktur, arkitektur og bokvalitet

Bebyggelsen øst i planområdet, i Løkenåsveien 45, foreslås i 3-4 etasjer over Løkenåsveien, organisert rundt et felles gårdsrom som åpner seg mot Lørenskog sykehjem. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av frittliggende småhus i én etasje pluss kjeller og loft. Nybyggene vil dermed bryte med det umiddelbare nærområdets bebyggelsesstruktur og byggehøyder, og vil bli godt synlig i omgivelsene. Krav om en åpning på minst 8 meter mot Løkenåsveien bidrar til kontakt mellom gårdsrom og Løkenåsveien og boligene på andre siden. I tilknytning til denne åpningen er det krav om at det etableres en plass av offentlig karakter, som inviterer til opphold. Videre foreslås reguleringsbestemmelser som begrenser maksimal lengde på bygningskroppene, hvilket medfører at bebyggelsen brytes opp og det oppnås kontakt mellom gårdsrom og omgivelser på flere kanter.

Allmennhetens mulighet til å gå fra Løkenåsveien til Gamleveien gjennom planområdet opprettholdes, selv om det ikke lenger vil legges opp til at allmennheten kan krysse Løkenåsveien 45 diagonalt slik de kan i dag.

Barnehage og boliger sikres uteoppholdsarealer med gode solforhold, og det foreslås reguleringsbestemmelser som sikrer at ingen boenheter kan være ensidig belyst fra nord. Dette bidrar til gode bokvaliteter.

Foreslått nybygg i Løkenåsveien 51 tillates én etasje høyere enn dagens bebyggelse, og med et større fotavtrykk. Bebyggelsen avviker dermed fra naboene i sørøst, men vil ikke dominere i forhold til sykehjem og eksisterende lamellbebyggelse i sør.

Avfallsanleggets tak forutsettes å ligge på nivå med terrenget vest for sykehjemmet, med kun én fullt eksponert fasade mot vest. Selve avfallsanlegget vil derfor i liten grad være synlig for omgivelsene. Et eventuelt nybygg over avfallsanlegget tillates i inntil 3 etasjer, med høyde tilsvarende dagens sykehjem. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at et slikt nybygg skal trappes ned til to etasjer mot naboene i nord. Nybygget vil likevel være godt synlig i omgivelsene, både fra Skårer gård, Skårersletta og Losbyveien.

Sol og skygge

Det er blitt utført sol- og skyggeanalyser for følgende datoer: 21. mars/ 21. september, 1. mai/ 11. august, 21. juni og 21. desember. Solforholdene er vist for dagens situasjon, illustrert prosjekt og reguleringsvolumene i plankartet. Det er viktig å merke seg at reguleringsvolumene viser et scenario med større konsekvenser for solforholdene i og rundt planområdet enn det som kan bli reelt. Dette fordi reguleringsvolumet, et tenkt volum avgrenset av foreslåtte byggegrenser og byggehøyder, ikke vil kunne bygges ut fullt fordi reguleringsbestemmelsene blant annet setter begrensninger hva gjelder maksimalt bruttoareal. Siden det vil være mange ulike måter å plassere tillatt bygningsvolum innenfor

angitte rammer er det vist en «verre enn verst»-situasjon. Ingen utforming av faktisk bebyggelse vil kunne gi skyggeeffekter ut over det som illustreres i analysene av reguleringsvolumene.

Dersom bebyggelse oppå avfallssentral oppføres til maksimalt tillatt høyde, vil dette medføre at boligene i Gamleveien 90-96, særlig nr. 92 og 96a, får redusert sollys om morgenen og formiddag vår og høst. Gamleveien 96a vil også få noe økt skygge på ettermiddagen. Midt på sommeren vil konsekvensene være små for disse boligene. Ny bebyggelse oppå avfallssentralen vil også medføre at sykehjemmet mister ettermiddagssolen fra vest.

Ny bebyggelse øst i planområdet, i Løkenåsveien 45, vil kaste noe skygge på søndre deler av eksisterende Løkenåsen barnehage om morgenen. Også Gamleveien 100 vil få noe økt skygge som følge av denne bebyggelsen.

Selve Løkenåsveien vil få skygge om ettermiddagen. Sen ettermiddag vår- og høstjerdøgn vil skyggene strekke seg godt inn i hagene på østsiden av Løkenåsveien, siden sola da står lavt. På samme tid 1. mai vil skyggene knapt berøre hagen.

Konsekvenser for natur og miljø

Overvann: Planforslaget medfører at overvann vil håndteres på egen grunn, og holdes tilbake i fordryningsmagasiner, bekker og dammer på planområdet. Dette innebærer en vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon, da det ikke er gjort tiltak for å håndtere overvann lokalt i planområdet i dag. Grunnen består i stor grad av impermeable flater og leire i grunnen, noe som gjør naturlig infiltrasjon lite hensiktsmessig.

Støy: Sweco har utført en støyutredning, datert 31.08.2017. Planforslaget forutsetter at det oppføres støyskjerm i nabogrense mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96. For naboene blir konsekvensene av full utbygging at deres uteområder blir mer støyskjermet enn ved dagens situasjon.

Viste illustrasjonsprosjekt viser at det er mulig å få tilgjengelig areal på bakkenivå med støynivå under grenseverdi rundt nye bygg i Løkenåsveien 45, slik at støyskjerm ikke er nødvendig. Det vil være behov for støyskjerming av uteoppholdsareal ved nybygg i Løkenåsveien 51 og oppå avfallssentralen dersom disse skal nyttes til støyfølsom bruk.

I Løkenåsveien 45 vil det ikke være behov for støytiltak på fasaden, mens moderate fasadetiltak vil være nødvendige for nybygg oppå avfallssentralen og nybygg i Løkenåsveien 51 dersom disse gis støyfølsom bruk. Med boligformål må man i tillegg utforme planløsningen slik at halvparten av oppholdsrom og minst et soverom ligger på stille side.

Ved nærings-/ kontorformål vil kun avfallssentral og Løkenåsveien 51 muligens ha behov for fasadetiltak.

Avfallssentralens påvirkning på omgivelsene: Consto, valgt entreprenør for avfallssentralen, har utarbeidet et notat som omhandler hvordan omgivelsene vil bli påvirket av foreslått avfallssentral. Trafikken til og fra sentralen behandles i trafikkanalysen, men maksimal trafikkmengde ved maksimal utnyttning av avfallssentralens kapasitet vil utgjøre 15 lastebiler i uka, fordelt på ukas fem arbeidsdager. 15 biler gir til sammen 30 kjørebegivelser (én bevegelse til og én bevegelse fra), altså inntil 6 kjørebegivelser per ukedag. Generert trafikk til og fra avfallssentralen vil være i størrelsesorden 2% av den tungtrafikk som allerede passerer tomte på fylkesveien. Støyutredningen fra Sweco inkluderer støy generert av trafikk til avfallssentralen. Utredningen konkluderer med at lastebilbevegelsene i tilknytning til sentralen er så begrenset at de ikke har betydning for trafikkstøynivået. I støyutredningen bemerkes det at ved å anse avfallssentralen som en teknisk installasjon vil TEK17 / NS 8175 gjelde

istedenfor T-1442/16. Her er kravene til grenseverdier for støy strengere, og støy fra søppelanlegget vil kun gi betydelig bidrag til støybildet der veitrafikkstøy er på 45 dB eller lavere. Dette innebærer at det er de samme krav til støy fra avfallssuganlegget som fra andre tekniske innstallasjoner på bygg.

All manøvrering, containerbevegelser og lignende vil skje innendørs i avfallssentralen, med lukkede porter. Fasadekonstruksjon og porter vil støyisoleres slik at grenseverdiene i T-1442 overholdes for boligene på nærliggende områder. Det vil utføres støydempende tiltak på øvrige støykilder, som blant annet pipe og tilluftsventil, slik at disse overholder grenseverdiene i T-1442. Reguleringsbestemmelsene sikrer at støydempende tiltak gjennomføres og at det etableres støyskjerm i nabogrense mot Gamleveien 90-96.

Logiwaste, som leverer avfallssuganlegget, har opplyst at det ved fullt utnyttet anlegg og normal drift vil være behov for tre tømminger av luften i det totale avfallssugnettet gjennom avfallssentralens pipe per dag. En tømning ved fullt utbygd nett vil ha en gjennomsnittlig varighet på ca. 30 minutter.

Lukt fra pipe/skorstein er, som ved lyd, avhengig av blant annet lufthastighet, utforming og høyde på pipe, avstander til boliger, plassering og høyde på bebyggelse omkring, vær og vind. En av de viktigste faktorene i forhold til lukt og luktspredning er plasseringen av pipen og høyden på denne. Begrunnelse for plassering av pipe/skorstein vurderes derfor nærmere her:

- Pipen plasseres på nordvestlige gavlveggen på sykehjemmet. Pipen føres opp langs vegg og 1,5 meter over tak. Dette er også i henhold til kravspesifikasjonen i tilbudsgrunnlaget.
- Pipen kommer på denne måten høyt opp i forhold til øvrig bebyggelse og luft/lukt vil dermed fortynnes i høytliggende luftlag.
- Pipen vil med denne plasseringen få en betydelig mindre sjenerende plassering enn en frittstående pipe over selve anlegget.
- Toppen på skorstein er designet slik at lufthastigheten maksimeres, dette gir en spredning og utblanding av luften fra avfallssuget.

En metode å redusere lukt på i tillegg til plassering av pipe og luktspredning er bruk av kullfilter. Det er satt av plass i anlegget til kullfilter. Ved bruk av kullfilter med over 90% luktreduksjon viser spredningsberegninger, utført av konkurrerende entreprenør i tilbudsfasen, at luktverdier vil ligge innenfor kravene fra myndighetene. Det er sannsynlig at kravene også kan bli overholdt uten kullfilter. Erfaring fra tilsvarende anlegg bekrefter at foreslåtte tiltak fungerer i praksis.

Geotekniske forhold: Den geotekniske vurderingen som er utført av Sweco, datert 04.10.2017, har tatt utgangspunkt i *Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner* (se kapittel 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014). I henhold til kriteriene angitt i denne anser Sweco ikke at det er fare for skred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

Cowi har gjort en geoteknisk undersøkelse av Gamleveien 104, hvor det er avdekket tørrskorpeleire i de øverste 3-5 meterne, deretter bløt til veldig bløt leire. Dette må ivaretas i den videre geotekniske prosjekteringen.

Naturmangfoldsloven

Etter en gjennomgang av tilgjengelige kartdatabaser vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, og det er få indikasjoner på at det finnes sårbart naturmangfold i eller i nærheten av planområdet.

Planforslaget vil ikke ha negativ innvirkning på naturverdiene i området, da det ikke er sårbare naturverdier i eller rundt planområdet.

Transportbehov, trafikk og parkering

Adkomst: Det foreslås en omdisponering av dagens adkomster, og etablering av en ny adkomst fra Gamleveien ved Løkenåsveien 51. Her er det tidligere regulert en felles avkjørsel som ikke er opparbeidet. Denne vil bli benyttet til sykehjemmet, eventuelt nybygg i Løkenåsveien 51, samt til nybygg oppå avfallssentralen. Eksisterende avkjørsel fra stikkvei til Gamleveien vest i planområdet foreslås kun benyttet av trafikk til og fra avfallssentralen. Dette vil redusere trafikken i stikkvei til Gamleveien. I tillegg sikrer rekkefølgebestemmelsene at det opparbeides fortau langs vestsiden av stikkveien frem til avkjørselen til Skårersletta 78-80, hvilket ytterligere bedrer forholdene for gående langs stikkveien.

Søndre avkjørsel fra Løkenåsveien, som i dag gir adkomst til både planområdet og boligene sør for dette, vil i stor grad opprettholdes, men avkjøringspunktet foreslås flyttet nærmere bebyggelsen i Løkenåsveien 77. Dette vil bli hovedadkomsten til ny bebyggelse i Løkenåsveien 45, og vil få en økning i trafikkbelastning i forhold til 0-alternativet. Det er likevel konkludert med at trafikkavviklingen i krysset vil være god.

Nordre avkjørsel fra Løkenåsveien, som i dag gir adkomst til eksisterende barnehager, foreslås opprettholdt.

En snarvei for gående bør opprettholdes gjennom planområdet, da Gamleveien sør for planområdet er en lite attraktiv omvei. Felles avkjørsel sør for Løkenåsveien 45 vil kunne dekke dette behovet. Bestemmelsene sikrer at det etableres en forbindelse for gående gjennom planområdet. Eventuelt behov for fortau vil avklares i detaljprosjekteringen.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det etableres gangfelt over Løkenåsveien ved avkjørselen i sør, samt nytt fortau på vestsiden av Løkenåsveien langs planområdet. Gangfeltet bør være opphøyet, og siktlinjer må ivaretas. Tiltaket vurderes å ivareta gående og syklende på en god måte.

Trafikkavvikling og -sikkerhet: Planforslaget viser en total trafikkøkning som følge av foreslått utbygging på inntil 830 ÅDT. Denne vil spre seg rundt på veiene i området, og økningen på hver enkelt vei forventes å bli liten. Den største økningen er beregnet i den kommunale delen av Gamleveien, hvor det er beregnet at ÅDT øker fra 1200 til 1800.

Trafikkmengdene i avkjørslene fra Løkenåsveien, samt i krysset Løkenåsveien/ Gamleveien, er så små at det ikke er behov for en kapasitetsberegning for å hevde at det vil være god trafikkavvikling her. Det er gjort beregninger for trafikkavvikling i kryssene Gamleveien/Skårersletta og Skårersletta/ Løkenåsveien i rapport fra Asplan Viak. Sweco har referert beregningsresultatene og gjort vurderinger basert på forventet trafikkøkning som følge av tiltaket. Beregningene viser god trafikkavvikling både i 0-alternativet og i alternativ 1. Trafikksikkerheten i området vil i liten grad påvirkes av foreslått utbygging.

Trafikkmønsteret i omkringliggende område vil kunne påvirkes av framtidig løsning for Skårersletta.

Parkeringsdekning: Det ble gjort trafikk telling 21.08.2017, og da ble også antall parkerte biler foran Skårungen og Løkenåsen barnehage registrert. Det ble også registrert antall parkerte biler i gaten, og dette var 0 i hele registreringsperioden. Foran barnehagene var det på det meste 12 parkerte biler, noe som tilsier 0,16 p-plasser per barn. Dette tallet inkluderer p-plasser for ansatte. Det totale parkeringsbehovet for barnehager (ny og eksisterende) er beregnet til 28 plasser. Dette stemmer godt overens med reguleringsbestemmelsenes krav til parkering, som er 0,8 parkeringsplasser per ansatt. Det anslås 32 ansatte i barnehagene, noe som tilsier 26 plasser.

Dagens sykehjem har i dag 70 parkeringsplasser, hvorav hovedtyngden ligger der det foreslås ny avfallssentral. Inntil det eventuelt bygges oppå avfallssentralen vil mange av

disse plassene kunne reetableres på avfallssentralens tak, men den totale parkeringsdekningen for sykehjemmet vil reduseres i forhold til dagens situasjon. Foreslåtte krav til parkeringsplasser vil for de fleste formål være på nivå med, eller høyere, enn kravene i kommuneplanen. For sykehjemmet vil dette si at minimumskravet er 0,8 plasser per ansatt. Det høyest bemannede skiftet har ca. 58 ansatte (116 totalt fordelt på alle skift). Dette gir et parkeringskrav på minimum 47 p-plasser. Uten bygg oppå avfallssentralen vil det være rom for omkring 44 p-plasser innenfor felt E (avfallssentralen), i tillegg til de plassene som sykehjemmet har opparbeidet ved innganger og lignende innenfor felt B. Hvor mange av de eksisterende plassene innenfor felt B som vil kunne opprettholdes, er avhengig av detaljprosjektering av ny adkomst ved Løkenåsveien 51 og forbindelse til Løkenåsveien 45. Eventuell underdekning på p-plasser vil kunne dekket i felt C (Løkenåsveien 45), men det må i så fall prioriteres i forbindelse med utbyggingen der.

For omsorgsboliger bygget som boliger (ikke institusjon med døgnbemanning), er kravet til parkeringsplasser satt lavere enn for ordinære boliger. Dette fordi beboerne i nevnte boliger i mindre grad forventes å ha egen bil. Dersom det bygges ordinære boliger innenfor planområdet vil parkeringskravet ligge på 0,7-1 plass per boenhet, hvilket er et lavere minimumskrav enn det åpnes for i kommuneplanen.

Reguleringsbestemmelsene foreslår en parkeringsdekning som sikrer tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser innenfor planområdet, og vil ikke medføre økt gateparkering i området. Unntaket er at korttidsplasser for henting og bringing av barn i ny barnehage foreslås lagt til kant langs Løkenåsveien, innenfor regulert veiareal. Det er likevel verdt å påpeke at trafikkanalysen viser utfordringer med trafikkavviklingen i kryssene mot Skårersletta, og en parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen som det legges opp til i denne reguleringsplanen, vil kunne bidra til å opprettholde høy bilandel i persontransporten.

Kollektivtrafikk: Trafikkutredningen anbefaler at det ikke etableres ny bussholdeplass i tilknytning til planområdet, da det vil gi for kort avstand mellom holdeplassene. Avstanden mellom de eksisterende holdeplassene Triaden og Løkenåsveien er ca. 700 meter. Mellom Betania og Løkenåsveien er avstanden mindre. I henhold til Statens vegvesens håndbok V123 bør avstand mellom holdeplasser i bystrøk være 500-800 m. Eksisterende holdeplasser gir god nok kollektivdekning for planområdet.

Planforslaget vil gi noe økt forsinkelse i Gamleveien fra øst inn mot krysset ved Losbyveien, noe som vil medføre økt forsinkelse også for bussene, som foretar en venstresving fra Gamleveien og sørover i Losbyveien. Det vurderes at hverken rundkjøring eller forbud mot venstresving vil løse problemet. På sikt kan et signalanlegg vurderes, men per i dag er trafikkmengden for liten. Dette kan endre seg dersom prognosene i 0-alternativet står seg. Det bør vurderes om det er plass til et kollektivfelt lenger vest, men en slik vurdering er ikke del av dette planarbeidet.

Teknisk infrastruktur

Gamleveien 104: Planforslaget forutsetter at eksisterende trafostasjon flyttes og legges inn i nytt bygg for avfallssentral, samt flytting av høyspentkabel i området. Adkomsten for Hafslund Nett opprettholdes, og flytting vil avklares med Hafslund.

Planforslaget forutsetter videre at det etableres rørtraséer for nytt avfallssug fra omkringliggende områder og til sentralen. Det legges opp til at rørtraséene skal gå langs offentlig vei og på kommunal grunn, og vil dermed ikke være avhengig av avtaler med private grunneiere.

Eksisterende vannledning har en brannvannskapasitet på 50 l/s, som er i henhold til krav. Nybygg vil knytte seg til kommunalt vann- og avløpsledning, og det er ikke påkrevd omlegging av disse.

Løkenåsveien 45: Bebyggelsen vil knytte seg til stasjonært avfallssug i Gamleveien 104. Plassering av stasjoner for innkast vil bli planlagt i forbindelse med forprosjektet.

Det vil bli etablert ny nettstasjon i området. Nettstasjonen planlegges integrert i bygningsmassen i henhold til veileder fra Hafslund Nett som ivaretar krav til eksplosjonssikkert, elektromagnetisk skjerming, håndtering av flom/overvann, generell tilkomst og utskifting av nettstasjon. Det er etablert kontakt med Hafslund Nett, og dette arbeidet vil pågå videre i forprosjektfasen når effektbehov er nærmere avklart. Prosjektet vil ta hensyn til eksisterende kabler i grunnen.

Prosjektet vil få tilgang til 50 l/s slukkevann, via ringledning mellom Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104. Ringledning er planlagt i samme grøft som avløp, overvann og rørstrekk til stasjonært avfallssug. Det vil bli etablert brannhydranter på området. Eventuelt behov for tørropplegg vil vurderes i samråd med brannrådgiver når omfang og utforming på bebyggelsen er avklart. Når situasjonsplan er avklart vil nødvendig adkomst for brannvesenet hensyntas, dette vil bli videreført i utomhusplan.

Økonomiske og juridiske konsekvenser

Naboene til planområdet, samt beboerne på dagens sykehjem, vil få redusert sol og utsyn, og flere av dem er sterkt imot tiltakene som foreslås – særlig gjelder dette etablering av avfallssugsentralen.

Tiltak i planforslaget forutsettes utført i kommunens regi, i all hovedsak på kommunalt eiet tomt. Dette vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen, men kostnadsberegning av foreslåtte tiltak er ikke tema for planarbeidet. Det foreslås å omregulere en bit av den private stikkveien til Gamleveien, som gir adkomst til boligene i Gamleveien 96-100, fra felles avkjørsel til offentlig kjørevei. Den offentlige kjøreveien ender i dag i en bom, og omreguleringen vil hindre en eventuell fremtidig stengning av den felles avkjørselen her, slik at det er mulig å nytte dette arealet til vendehammer. Eierne av veien vil, dersom planen blir vedtatt, kunne kreve arealet innløst.

Planforslaget fremmes som en offentlig initiert detaljregulering. Tiårsfristen i plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd for gjennomføring av tiltak gjelder derfor ikke.

Vedtatt reguleringsplan gir hjemmel for ekspropriasjon.

Gjennomføring og fremdrift

Det er ikke sikkert at alle tiltak som foreslås i planen vil bli gjennomført. Foreløpig har kommunestyret besluttet å gjennomføre byggingen av ny avfallssentral, ny barnehage og ca. 30 omsorgsboliger. Øvrige utbyggingstiltak i planen ligger inne som en mulighet som kan bli realisert på kort eller lengre sikt. Forutsatt vedtatt reguleringsplan 1. halvår 2018, planlegges det med følgende fremdrift:

Ny avfallssentral:

Planlagt byggestart er oktober 2018, med ferdigstilling oktober 2019. Riggplass planlegges innenfor felt E i planen, det vil si innenfor areal regulert til avfallssentral med mer. Midlertidig parkering, som erstatter de 50 plassene sykehjemmet har i dag vil etableres øst for sykehjemmet i Løkenåsveien 45. Det vil være gjennomførbart selv om det skal bygges på deler av Løkenåsveien 45 i samme periode.

I forbindelse med pelefundamentering vil det oppstå støy i byggeperioden. For å redusere dette vil det vurderes bruk av borede peler i stedet for rammede. Det vil oppføres et isolerende støygjerde, som ytterligere reduserer belastningen på omgivelsene.

Reguleringsbestemmelsene krever at ny adkomst for sykehjemmet og fortau langs stikkvei

til Gamleveien opparbeides før en kan påbegynne bygging av avfallssentral. Dette for å ivareta trafikanter til sykehjemmet og gående i stikkveien.

Bebyggelse i Løkenåsveien 45:

Byggestart for barnehagen vil være så snart som mulig etter planvedtak, med ferdigstilling av barnehage innen høsten 2019. Adkomst til tilstøtende eiendommer vil bli ivaretatt, både for gående og kjørende, gjennom hele anleggsperioden. Det vil bli etablert et midlertidig byggeplassgjerd og midlertidig anleggsvei inn på byggeplassen, slik at konflikt med naboer og myke trafikanter unngås.

Belastningen som vil bli påført omgivelsene avhenger av om byggingen gjennomføres i ett eller flere byggetrinn, og omfang av hvert byggetrinn. Byggetrinn 1, som er vedtatt gjennomført, inneholder en 6-avdelings barnehage og 30 omsorgsboliger. Utbyggingen gjennomføres ved hjelp av en totalentreprise med løsningsforslag. Dette betyr at det blir opp til totalentreprenør å utarbeide forslag til hvordan byggeprosjektet skal løses. Entreprenørkonkurransen har tilbudsfrist i 2018, og det er derfor ennå ikke kjent hvilket løsningsforslag som vil bli lagt til grunn for gjennomføringen. Denne redegjørelsen tar utgangspunkt i antatt løsning, slik det fremstår i planforslagets illustrasjonsprosjekt.

Byggetrinn 1:

Da det skal etableres parkeringskjeller under bakken vil det være nødvendig å spunte langs Løkenåsveien, og kanskje noe inn på tomten i forbindelse med de to adkomstene. Behov for pelefundamentering vil blant annet avgjøres av høyden på bygget, og kan derfor ikke utelukkes på nåværende tidspunkt. Omfattende utgraving grunnet parkeringskjeller vil påvirke omgivelsene med støy og trafikk. For boligbyggene antas den totale belastningen likevel å bli begrenset ettersom arbeidet i all hovedsak pågår på dagtid, og det vil bli vist ekstra hensyn tidlig og sent på dagen. For sykehjem og eksisterende barnehager på nabotomt vil påvirkningen bli merkbar hele dagen.

Byggetrinn 1 er et relativt lite byggetrinn, og vil å ha kort byggetid. Den korte byggetiden, og muligheten for standardisering gjør at det vurderes prefabrikasjon for å få ned kostnader, byggetid og lokal miljøbelastning. Dersom en bygger med prefabrikkerte elementer vil dette redusere støy og varigheten av støy betraktelig.

Byggetrinn 2:

Dersom byggetrinn 2 gjennomføres med parkeringskjeller og 100 omsorgsboliger vil samme problemer og utfordring oppstå som ved byggetrinn 1. I tillegg vil byggetrinnets økte omfang forsterke utfordringene. En må også anta at mulighet for lokal deponering av overskuddsmasser fra utgraving av parkeringskjeller brukes opp i byggetrinn I, noe som igjen bidrar til ytterligere bortkjøring av masser. Det vil bli behov for spunting av byggegrop mot lekearealene som disponeres av ny barnehage. Nærheten til den nye barnehagen vil gjøre at støyproblerne vil være omfattende. Det bør vurderes bygging av en midlertidig støyskjerm på 3-4 meter i byggeperioden mot barnehagen, og kanskje sykehjemmet.

Konsekvenser for barn og unge

Østre deler av planområdet er i dag ubebygget, og brukes til dels som friområde av blant andre barn og unge. Området er imidlertid regulert til offentlig bebyggelse (pleiehjem) og var inntil for få år siden bebygget. Det vurderes derfor at det ikke er påkrevd å skaffe erstatningsareal for å kunne gjennomføre tiltak i planforslaget.

Planforslaget medfører at barn og unge i nærområdet mister et areal de i dag bruker til lek og aking. Det er imidlertid store grøntområder i nærheten, rundt Skårer gård, og tilgangen til egnede uteområder vil være sikret også i fremtiden. Barnehagen som planlegges, vil bidra til å gi 90 barn i Lørenskog et tilbud på dagtid, i tillegg til at barnehagens uteområder med lekeapparater vil være tilgjengelige for barna i nabolaget på ettermiddager, i helger og ferier.

Det har aldri vært forutsatt at området slik det framstår i dag skal være en permanent situasjon. Området er avsatt til byggeområde i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. At tomta er ubebygget i dag er en midlertidig situasjon etter riving av tidligere bebyggelse i påvente av ny utbygging.

Universell utforming

Universell utforming av bygninger og uteområder er et lovkrav. Forslaget innebærer i liten grad utfordringer knyttet til universell utforming ut over det som er normalt i nye byggeprosjekter. En utfordring vil imidlertid kunne være å gjøre uteområdene i Løkenåsveien 45 tilgjengelige for alle på grunn av terrengforskjellene på denne eiendommen. Det vurderes imidlertid at terrengforskjellene ikke krever spesielle tiltak på planstadiet, og at dette vil kunne løses i detaljprosjekteringen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget. ROS-analysen viser hvilke risikohendelser som påvirker eller påvirkes av planarbeidet. Disse er:

- *Ustabile grunnforhold, kvikkleire:* Avdekket bløt til veldig bløt leire under bakkenivå i Gamleveien 104. Ivaretas i videre bestemmelser og prosjektering.
- *Flom, overvann:* Ingen særskilte tiltak for håndtering av overvann i dag. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at dette etableres.
- *Radon:* Moderat til lav aktsomhetsgrad, ivaretas gjennom byggeteknisk forskrift.
- *Ulykker ved avkjørsler og for gående/syklende:* Det opparbeides nye fortau og gangfelt, avkjørsler skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker.
- *Støy:* Deler av planområdet kan få støy over grenseverdiene, reguleringsbestemmelsene sikrer tiltak for bygg med støyfølsom bruk.
- *Energiforsyning:* Både sykehjem og avfallssentral er sårbare ved et eventuelt strømbrudd, men nødaggregat i sykehjemmet kan benyttes ved behov.
- *Renovasjon:* Avfallsanlegget skal betjene store deler av Skårer, og det bør beskrives hvordan renovasjon vil bli løst i tilfelle midlertidig driftsstans.
- *Manglende slokkevann:* Det er i dag tilstrekkelig slokkevannskapasitet, og denne forutsettes opprettholdt.
- *Begrenset adkomst for slokkeutstyr og utrykningskjøretøy:* Det forutsettes tilstrekkelig tilgang til bygningsmassen for utrykningsetatene.

BEMERKNINGER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.01.2017 og 28.06.2017 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 11 merknader til varslingen i januar, og 11 merknader til varslingen i juni.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 21.02.2017 og 19.07.2017:

De to mottatte merknadene er tilnærmet like, og refereres derfor samlet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader.

2. Akershus fylkeskommune, datert 07.02.2017 og 22.08.2017:

Mye av innholdet er likt i de to mottatte merknadene, og disse refereres derfor samlet. Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Fylkeskommunen er opptatt av at målsetningene om styrking av kollektivknutepunkt ivaretas, og at den videre prosessen vurderes opp mot retningslinjene i Regional plan for areal og transport (RP-ATP) samt målsetninger for lokalsentre i kommuneplanen. Det må tas hensyn til myke trafikanters ferdsel under utbyggingsfasen, og det anbefales at etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Det er registrert ett kulturminne innenfor planavgrensningen. Dette er en hulvei fra uviss tid som ble registrert på 1970-tallet. Hulveien er ikke fredet eller bevart, og anses som tapt. På grunn av områdets opparbeidede karakter er potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner liten, og en nærmere utredning er ikke nødvendig. Fylkeskommunen informerer også om fremgangsmåte dersom man støter på ukjente fornminner under arbeider.

Kulturminnet Bøndernes hus ligger nordøst for planområdet. For at Bøndernes hus fortsatt skal kunne oppleves som den viktige bygningen den var tenkt som, anbefaler fylkeskommunen at den nordøstre delen av planområdet reguleres til grøntområde som en buffer mot den nye bebyggelsen. Videre anbefales det at ny bebyggelse trappes ned mot Bøndernes hus.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer. Området er i stor utvikling, og fylkeskommunen anbefaler at man ser behovet for omsorgsboliger i sammenheng med den store boligutbyggingen i området.

Forslagstillers kommentar: Myke trafikanter vil bli ivaretatt både under utbygging og i driftsfase, slik redegjort for i kapittelet Konsekvenser. Fordi planlagt bebyggelse ikke er prosjektert eller ferdig programmert, er det ikke avklart på hvilken måte sammenhenger mellom ulike funksjoner blir ivaretatt, men dette vil følges opp i den videre prosjekteringen av tiltakene. Forslagsstiller mener at hensynet til Bøndernes hus blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom foreslått høyde og plassering av ny bebyggelse, og vil ikke følge anbefalingen om å regulere den nordøstre delen av planområdet til grøntområder.

Rådmannens kommentar: Rådmannen mener hensynet til Bøndernes Hus er tilstrekkelig godt ivaretatt i planforslaget. I henhold til planforslaget kan nærmeste bebyggelse «i verste fall» bli liggende noen meter nærmere enn tidligere bebyggelse på Løkenåsveien 45. Ny bebyggelse vil også bli noe høyere. Bøndernes Hus vil likevel fortsatt ha rom rundt seg. Det bør også tas i betraktning at planområdet ligger innenfor sentralområdet hvor det skal legges opp til en høyere utnyttelse i tråd med nasjonale og regionale føringer.

3. Statens vegvesen, datert 02.03.2017 og 18.07.2017:

Statens vegvesen har vært i dialog med Lørenskog kommune om ny adkomst til Skårer avfallsbehandling og til Lørenskog sykehjem. De har anbefalt ny adkomst fra den kommunale delen av Gamleveien som trekkes lengst mulig vekk fra krysset Gamleveien/Losbyveien. En løsning med rundkjøring i krysset Gamleveien/Losbyveien med direkte adkomst til nytt søppelsug/sykehjem er ikke akseptabel. Skal krysset bygges om må adkomsten til avfallssug/sykehjem tas fra den kommunale delen av Gamleveien. I merknaden fra 18.07.2017 har Statens vegvesen ingen merknader utover det som fremkommer i brevet fra 02.03.2017.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget opprettholder ny adkomst fra den kommunale delen av Gamleveien, i tråd med anbefaling fra Statens vegvesen.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

4. Hafslund Nett AS, datert 21.02.2017 og 25.07.2017:

Mye av innholdet er likt i de to mottatte merknadene, og disse refereres derfor samlet. Hafslund Nett AS har elektriske anlegg inkludert to nettstasjoner og høyspenningskabler innenfor planområdet, og ber om at deres anlegg tas hensyn til i det videre planarbeidet. Hafslund informerer om krav i forbindelse med etablering av nye nettstasjoner og bygging i nærheten av eksisterende nettstasjoner. Ellers vises det til gjeldende krav og retningslinjer for adkomst, avstand til kabler, nettstasjoner og andre forhold som blant annet støy, kostnader og inntegning av kabler på plankart. Hafslund Nett AS informerer også om hvordan krav til nye nettstasjoner kan sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til orientering. Det legges opp til at eksisterende trafostasjon i Gamleveien 104 legges inn i ny bebyggelse, og at en ny trafostasjon integreres i bebyggelsen i Løkenåsveien 45. Hafslund Nett AS vil bli kontaktet i god tid i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 08.02.2017 og 07.07.2017:

De to mottatte merknadene er like.

Det vises til krav i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging, samt til NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar*. Som et bidrag til vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen har NVE utarbeidet en sjekklister som oversendes med merknaden. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til orientering.

Rådmannens kommentar: Rådmannen mener planforslaget er utarbeidet i overensstemmelse med NVEs retningslinjer.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 14.02.2017 og 03.07.2017:

I merknaden datert 14.02.2017 vises det til relevant lovverk for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Det gis også råd og føringer om blant annet etablering av brannvannsuttak, brannsikkerhet, brannvanndekning og adkomst og tilrettelegging for brannvesenet i forhold til fremtidig og eksisterende bebyggelse.

Brannvesenet kommer avslutningsvis med forslag til bestemmelser til reguleringsplanen samt viktige hensyn i forbindelse med byggesaken. Det vises også til veiledning til installasjon av ladeutstyr for elbiler som bør legges til grunn ved planlegging og prosjektering av ladestasjoner.

I merknaden fra 03.07.2017 vises det til tidligere innspill, Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS har ingen ytterligere merknader utover dette.

Forslagstillers kommentar: Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at utomhusplanen som skal følge søknad om rammetillatelse skal vise adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Overordnet plan for teknisk infrastruktur er ikke utarbeidet, men vil bli utarbeidet i forbindelse med videre prosjektering av tiltaket. Merknaden tas for øvrig til etterretning.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar og legges til at brannvesenets innspill for øvrig ivaretas gjennom gjeldende regelverk.

7. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), datert 21.02.2017 og 05.07.2017:

I uttalelsen fra 21.02.2017 informerer ROAF om at avfall fra barnehage og omsorgsboliger kategoriseres som næringsavfall, og eier kan velge leverandør. Avfall fra boliger skal betjenes av ROAF. Ved 140-200 boenheter anbefales felles avfallsløsning, enten avfallsbrønner eller stasjonært avfallssug. Det bør jobbes med universell utforming av avfallsløsningen tidlig i prosessen.

Den 05.07.2017 anbefaler ROAF at bebyggelsen innenfor planområdet tilknyttes det planlagte stasjonære avfallssuget, dette gjelder også boligbebyggelsen det åpnes for i fremtiden. Avfallsløsningen innenfor planområdet bør sees på som en gjennomgående løsning for å hindre mer trafikk inn i området enn nødvendig. ROAF ønsker å bli involvert for å sikre forhold rundt adkomst og tømning samt riktig dimensjonering av

avfallsløsningene.

Forslagstillers kommentar:

Nye tiltak innenfor planområdet vil tilknyttes avfallssuget på Skårer, det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Merknaden tas for øvrig til orientering.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Naturvernforbundet, datert 22.02.2017 og 23.08.2017:

I uttalelsen fra 22.02.2017 vises det til kommunestyrets vedtak den 14.12.2016 der det ble lagt til grunn videre prosjektering av seks-avdelings barnehage og anslagsvis 15-30 omsorgsboliger. Den 12.10.2016 vedtok kommunestyret at resterende del av tomte skulle benyttes til helse- og omsorgsformål. Det vises til kunngjøringen, der det foreslås bolig og/eller omsorgsboliger, ca. 140-200 boenheter og bebyggelse på 4-7 etasjer. Naturvernforbundet mener at kommunestyret ikke har lagt opp til etablering av andre typer boliger i planområdet, og er imot denne delen av forslaget. De er også skeptiske til 7 etasjer på grunn av blant annet utsikt, solforhold, trafikk og støy. Planene er i tråd med overordnede mål om fortetting, men det må legges vekt på bevaring av lys og grønt i området samt hensyn til naboenes bomiljø.

I uttalelsen datert 23.08.2017 har de følgende tilleggskommentarer:

- Positivt at det blir utarbeidet en konsekvensutredning som gir bedre grunnlag for medvirkning.
- Sterk bekymring for økt trafikkbelastning i området som følge av dette prosjektet og andre prosjekter i nærområdet.
- Nye bygg med høyde på 4-7 etasjer vil rage over alle naboeiendommene, og forringe utsikt og lysforhold, ikke minst for beboerne på sykehjemmet. Det er ikke forutsatt ordinære boliger fra kommunestyrets side.
- Det etterlyses solstudier for datoer på høsten.
- Løkenåsveien 45 har de siste årene vært tilgjengelig som friområde, og er mye brukt til aking på vinteren. Det foregår en nedbygging av «hundremeterskoger» i nærheten, og det bygges tett med lite grønt mellom bygningene. Det uttrykkes bekymring for at det blir lite areal igjen til uorganisert lek, og konsekvensutredningen bør belyse hvordan man evt. kan kompensere for tap av lekearealer.
- Det må belyses grundig hvordan man kan unngå sjenerende luft og støy fra avfallsanlegg og bortkjøring av søppel.

Forslagstillers kommentar:

Kommentar til uttalelse fra 22.02.2017: Kommuneplanen angir at området skal gis en bymessig utvikling med høy utnyttelse og blandete formål. Forslagsstiller mener planforslaget følger opp dette.

Kommunestyret vedtok 12.10.2016 (*sak 119/16*) å følge anbefalingen i KVU om etablering av ny barnehage innenfor planområdet, og nytte tomte til omsorgsboliger. Det er graden av bemanning som avgjør hvorvidt en omsorgsbolig faller inn under reguleringsformålet institusjon eller reguleringsformålet bolig. Grad av bemanning er ikke avklart, og derfor åpner planforslaget for begge deler.

Det er videre dukket opp behov for plass til andre formål i kommunen, og det åpnes derfor for diverse tjenesteyting i tillegg. Dette skal imidlertid utgjøre maks 2500 m² BRA. Det er kommunestyret som fatter endelig vedtak i plansaker, herunder beslutter hvilke formål som tillates og ikke innenfor planområdet.

Kommentar til uttalelse fra 23.08.2017: Trafikkanalysen utarbeidet av Sweco avdekker at lokalveinettet vil ha kapasitet til å takle den økte trafikken planforslaget medfører, og at trafikksikkerheten ikke blir svekket.

Ny bebyggelse vil medføre noe tap av sol og utsikt for omgivelsene, men dette er å forvente i et område som i kommuneplanen er avsatt til et område for bymessig utvikling med høy utnyttelse. Det er imidlertid gjort grep for å bidra til tilpasning til omgivelsene på en god måte.

Solforholdene 21. mars og 1. mai tilsvarer hhv 21. september og 11. august, og forslagsstiller anser at foreslåtte datoer dermed er dekkende for å vurdere solforholdene gjennom året.

Konsekvensene for barn og unges oppvekstvilkår er redegjort for i kapittelet om konsekvenser av planforslaget.

Tiltak for å unngå sjenerende lukt og støy i forbindelse med avfallssentralen er det redegjort for i kapittelet om konsekvenser av planforslaget.

Rådmannens kommentar: Omsorgsboliger kan forekomme i mange variasjoner ut fra hvilke behov som skal dekkes og kan derfor ha ulik karakter i forhold til arealformål etter plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen legger derfor opp til kombinerte formål, som også inkluderer bolig. Det vises for øvrig til forslagsstillerens kommentar.

9. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO) Lørenskog, datert 27.02.2017:

FFO forutsetter at både omsorgsboliger og barnehage skal være universelt utformet og tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne både innvendig og utvendig når byggene tas i bruk. Forhold som må vurderes er blant annet adkomst, uteplasser, trapper, belysning, glassflater, heiser og kontrastfarger. Dette er tiltak som vil gagne de fleste, men som er nødvendige for noen.

Forslagstillerens kommentar: Merknaden tas til orientering, og gjeldende regelverk med tanke på universell utforming vil bli fulgt.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillerens kommentar.

10. Løkenåsen Vel, datert 03.03.2017:

Velet viser til møte den 15.02.2017 der det ble orientert om regulering av Løkenåsveien 45, og gjengir hovedpunktene fra presentasjonen i møtet.

De har forståelse for at det må legges til rette for god tjenesteyting til beboerne i kommunen, og er positive til tiltakets art.

Områdene rundt planområdet består hovedsakelig av lav trehusbebyggelse, og velet mener at utviklingen av tomten bør gjenspeile dette i størrelse, materialer, høyde og tetthet. Det bør skapes gode overganger slik at bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse, det vises til Lørenskog sykehjem og sykehjemmet som tidligere sto i Løkenåsveien 45. Velet trekker frem NAV-bygget på Skårersletta som et eksempel på dårlig tilpasning til omgivelsene, og mener man er i ferd med å gjøre det samme i Løkenåsveien 45. Her planlegges det høy tetthet og bymessig karakter som harmonerer dårlig med omkringliggende bebyggelse.

Velet mener bebyggelse på 7 etasjer vil bryte med omgivelsenes bebyggelse og arkitektur, og foreslår at det maksimalt åpnes for tre etasjer for å sikre en mer helhetlig utvikling av området. Det vises til Dovre trygdesenter som et lignende prosjekt. Der er det bygd en lavblokk omringet av rekkehus, og velet foreslår at dette kan bli en mulig løsning for Løkenåsveien 45. Velet avslutter med å be om at reguleringen tar hensyn til området det bygges i og at utbyggingen begrenses til 3 etasjer i overgangen til etablerte boligområder.

Forslagstillerens kommentar: Bebyggelsen langs Løkenåsveien blir begrenset til 4 etasjer, 3 etasjer sett fra Løkenåsveien. Øvrig bebyggelse tillates 1 etasje høyere.

Reguleringsplanen tar ikke stilling til typologi og utforming av ny bebyggelse, da dette vil

avklares som ledd i en pågående konkurranse. Det stilles imidlertid krav om tre eller tegl i fasade, brudd i bebyggelsen langs Løkenåsveien, og ikke minst en bevisst utforming i forhold til omkringliggende bebyggelse slik at gode overganger til omgivelsene ivaretas. Det er likevel ikke til å komme bort fra at foreslått utbygging vil representere noe nytt i området, da det i henhold til kommuneplanen skal utvikles som et bymessig område med høy utnyttelse.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

11. Yvonne og Carl Opsahl, Løkenåsfaret 1 (gnr. 100 bnr. 136), datert 20.02.2017:

Det vises til møtet den 15.02.2017, kommentarene til prosjektet er basert på presentasjonen som ble vist i møtet.

Deres bolig ligger rett over veien for det kommende prosjektet. De poengterer at utbyggingen blir massiv, hvilket vil passe dårlig inn med den omkringliggende småhusbebyggelsen og gi altfor mye trafikk i området.

Ved å bygge 15 meter over Løkenåsveien vil bebyggelsen virke massiv sett midt imot uten tanke på sol/skyggeforhold. Fargebruk vil også ha betydning, og det poengteres at brun-grå farger vil forsterke et massivt inntrykk. Det etterlyses sol/skyggediagram for flere datoer, for eksempel 1. mars, 1. april, 1. august og 1. september. Allerede fra midten av februar gir den lave solen godt med lys og varme. Det påpekes at forslagsstiller selv foreslo sol/skyggediagrammer ved vår- og høstjevndøgn.

Naboene er ikke imot en bygning som er mer lik den tidligere bebyggelsen på eiendommen i høyde.

Forslagstillers kommentar: Bebyggelsen langs Løkenåsveien er foreslått til maks kote 201, noe som innebærer 11,5 m over Løkenåsveien. Reguleringsbestemmelsene sikrer en åpning på minst 8 m bredde langs Løkenåsveien, og bestemmelsene krever at bebyggelsen gis en utforming som tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Trafikkanalysen viser at veinettet vil ha god kapasitet til å håndtere økt trafikkbelastning.

Skyggediagram er laget for datoene 21.mars/21. september, 1. mai/11.august, 21. juni og 21 desember. Forslagsstiller mener dette er tilstrekkelig til å gi et godt bilde av hvordan situasjonen vil bli etter full utbygging.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

12. Helena og Vidar Andegren, Gamleveien 96a (gnr. 101 bnr. 109), datert 04.08.2017 og 23.08.2017:

Naboene har sendt inn to merknader, og ønsker at begge følger planen videre.

I første merknad foreslås det at avfallssentralen legges under bakkenivå i planlagt grøntdrag mellom Skårer gård og Skårersletta, bak eksisterende lagerbygning i Skårersletta 78 og 80:

- Med en underjordisk plassering vil avfallssentralen ikke komme i konflikt med planlagt grøntdrag eller ønsket utvikling av Lørenskog sentrum.
- Med adkomst i tunnel fra rundkjøring i krysset Skårersletta/ Gamleveien vil tungtransport på skoleveier og i boligområde blir redusert til et minimum, mens foreslått plassering av avfallssentralen vil berøre skoleveien til 200-300 barn, samt besøkende til Skårer gård.
- En plassering av avfallssentralen under bakken vil oppfylle kravene til brannsikkerhet, mens en brann i en avfallssentral i Gamleveien 104 raskt vil kunne spre seg til sykehjemmet og de nærliggende boligene.
- Den nye eneboligen i Gamleveien 96a fra 2016 er ikke tegnet inn i kommunens kart.
- Alternativ plassering vil ikke gi støyutfordringer, slik foreslått løsning vil.
- Alternativ plassering bør kostnadmessig ligge på omtrent samme nivå som foreslått plassering, da man uansett skulle ha gravd ned deler av sentralen, og

fundamenteringsbehovet er mindre med ren vegetasjon oppå enn dersom sentralen skal bære en bygning.

- Med alternativ plassering behøver man ikke flytte eksisterende trafo i Gamleveien 104, og bygningen med garasje, lager og nødaggregat blir heller ikke berørt.
- Alternativ plassering gjør at Lørenskog kommune ikke trenger å kjøpe eiendommene Gamleveien 90-94.
- Det bør være mulig å etablere ny sentral samtidig med planlagt oppgradering av grøntområdene rundt Skårer gård, og dermed spare penger.
- Alternativ plassering har rom for utvidelse av avfallssentralen, det er det ikke på tomte ved sykehjemmet.

I andre merknad bes det om at det vurderes å plassere avfallssentralen under kommende bygg som skal oppføres ved vasshullet ved Triaden. Dette bør være mulig siden prosjektet ikke er startet opp ennå. Ved å lage en nedkjøring fra eksisterende rundkjøring Skårersletta/Gamleveien, blir det kort vei til den foreslåtte plasseringen under Vasshullet.

Forslagstillers kommentar: Det takkes for innspill til alternative plasseringer av avfallssentral. Det er utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) der type avfallssystem og plassering av sentral ble vurdert i forhold til behov i sentralområdet/Skårer. KVUen var til politisk behandling i kommunestyret den 10.02.2016 som sak 12/16. KVUen anbefaler å etablere avfallssentral på kommunal eiendom. Den valgte eiendommen har riktig plassering i forhold til området som skal betjenes og er nær eksisterende veisystem som vil gi minimal endring av veisystemet i området. Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for sentralområdet, som startet opp i 2015, gav også føringer for hvor avfallssentralen kunne plasseres.

Forslaget vil gi redusert trafikkbelastning på stikkvei til Gamleveien som leder opp til Skårer gård, og det stilles videre krav om opparbeidelse av fortau på deler av strekningen. Hensynet til barns skolevei er således ivaretatt.

Mulig oppkjøp av eiendommene Gamleveien 90-94 vurderes ikke i planarbeidet. Omreguleringen verken fordrer eller hindrer innløsning av eiendommene.

For ytterligere kommentarer til forslagene, se kommentarene til innspill til planprogram, vedlagt saken.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

13. Grunneiere Gamleveien 90-100D (gnr. 101 bnr. 38, 39, 40, 82, 106, 107, 108, 109, 124 og 125), datert 21.08.2017:

Grunneierne i Gamleveien 90-100 D har formulert en felles uttalelse:

- At det først ble varslet et mindre planområde, før nytt og utvidet planområde med konsekvensutredning ble varslet, tyder på at det er stor usikkerhet om hva som skal bygges.
- Grunneierne er urolige over kommunens håndtering av planprosessen hittil og skuffet over manglende samarbeid. Det etterlyses en tydelig avklaring av hvilken medvirkning det legges opp til, og det kreves at medvirkningskapittelet i planprogrammet revideres. Uttalelsen beskriver forventninger til hvordan medvirkningen skal foregå.
- Det er uakseptabelt at kommunen skal drive planarbeid for et etablert boligområde uten å snakke med de som blir direkte berørt, og det oppleves ikke som om det er noen dialog med kommunen. Det ytres også kritikk mot at det i møte med grunneierne 15.08.2017 ikke stilte noen fra plansiden, og det stilles spørsmål ved om kommunen oppfylder sin veiledningsplikt.
- Det bør utarbeides en områderegulering med et betydelig større planområde for å avklare rettigheter og plikter knyttet til utbyggingen. Nåværende

- planavgrensning synes satt snevert ut fra kommunens egne interesser som utbygger og grunneier, ikke fra et planfaglig overordnet skjønn.
- Grunneierne mener planen ikke er moden for samtidig behandling av plan- og byggesak.
 - Det reageres på at en kun utreder én mulig plassering av avfallssentralen, da en beslutning om plassering ikke kan gjøres før konsekvensutredningen har blitt ferdigstilt.
 - Grunneierne krever at flere lokaliseringer utredes, og at saken ikke vil være godt nok utredet i henhold til kravene i forvaltningsloven og plan- og bygningsloven dersom dette ikke gjøres.
 - Det bes om at planprogrammet legges ut på ny høring når det har blitt fastsatt minst ett ekstra utredningsalternativ.
 - Det reageres på at Gamleveien 96a (gnr. 101 bnr 109) ikke er tegnet inn i kommunens kart, og at dette gir et uriktig bilde av situasjonen. Det kreves at nytt planprogram oppdateres med riktige opplysninger.
 - Det påpekes at avfallssentralen er lokalisert samme sted som den som ble påklaget til fylkesmannen, og som resulterte i avslag for kommunen. Det påpekes også at fylkesmannen antydte usikkerhet om hvorvidt avfallssentral kunne falle inn under arealformålene bolig/ tjenesteyting i kommuneplanen, og det fremholdes at avfallssug er definert som samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur i kart- og planforskriften.
 - Planene for ny avfallssentral vil gi vesentlig negative virkninger for bokvalitet og eiendommer, inkludert sykehjemmet. Det stilles spørsmål ved om det er riktig at kommunens eldste innbyggere skal utsettes for tungtrafikk, samt støy og luftforurensning i livets siste fase.
 - Det uttrykkes bekymring for om tungtrafikken til og fra avfallssentralen vil medføre farlige situasjoner, da stikkveien til Gamleveien brukes daglig både av sykehjemsboere, skolebarn, m.fl. Stikkveien er også planlagt brukt som del av den grønne ringen i VPOR.
 - Grunneierne er nærmest sjokkert over kommunens forslag til regulering av Gamleveien 90-94 til kommunal tjenesteyting, og tar sterk avstand fra dette forslaget.
 - Grunneierne etterlyser en helhetlig plan for området, og ber kommunestyret avklare hva som skal planlegges før fastsetting av planprogrammet.

Forslagstillers kommentar:

De deler av merknaden som går på planprogrammet er utfyllende besvart i kommentarene til innspill til planprogram, vedlagt saken. Nedenfor kommenteres derfor kun de deler som omhandler innholdet i planforslaget.

Konseptvalgutredningen har avdekket at avfallssentralen genererer lite trafikk, og at ny bebyggelse og støyskjerm vil medføre en betydelig bedret støysituasjon for sykehjemmet og boligene nord for avfallssentralen. Foreslått mulig bebyggelse oppå avfallssentralen vil kaste noe formiddagsskygge på eiendommer i nord, og vil ta en del av ettermiddagssolen fra sykehjemmets vestfasade. Det er i planbeskrivelsens konsekvenskapittel redegjort for hvordan en skal hindre sjenerende støy og lukt fra avfallssentralen.

Begrunnelsen for at Fylkesmannen ga klager medhold i klagen som fulgte dispensasjon for etablering av avfallssentral i Gamleveien 104, var at gjeldende reguleringsutnyttelse ble overskredet så mye at en omregulering måtte til. Fylkesmannen tok ikke stilling hverken til plassering av avfallssentral eller om slik sentral kan sies å ligge innenfor kommuneplanens arealformål. Ved varsel til oppstart av planarbeid har fylkesmannen ingen merknader til planarbeidet. Vi vil videre bemerke at fylkeskommunen vurderer foreslåtte tiltak å være i tråd med kommuneplanen. I denne regulerings-saken er bygningen for avfallssentralen som blir regulert, ikke rørstrekkene fra den enkelte bolig. Det er rørstrekkene som, dersom de skulle blitt regulert, har formål som faller inn under samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur.

Planforslaget tar sikte på å sikre tilstrekkelige arealer for at kommunen skal være rustet til å kunne oppfylle de forpliktelser de har til å yte diverse tjenester for kommunens innbyggere, slik at tomten er klar når behovet melder seg. Dersom en på nåværende tidspunkt skulle fastlegge nøyaktig arealbruk, ville det innebære å forskuttere politiske investeringsbeslutninger.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

14. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, Gamleveien 96b (gnr. 101 bnr. 82):

Har følgende merknader til planarbeidet:

- Stiller seg spørrende til hvorfor bebyggelse i Gamleveien 96a er utelatt fra illustrasjoner, og om det betyr at denne ikke er hensyntatt i planen. Ber om at dette blir rettet.
- Det påpekes at fylkesmannen i sitt vedtak i klagesaken om avfallssug var usikker på om avfallssug er i strid med formålene bolig og offentlig tjenesteyting i kommuneplanen. Det vises videre til kommuneplanens definisjon av offentlig tjenesteyting, og det hevdes at avfallssug ikke faller inn i samme kategori som formålene kommuneplanen nevner.
- Det stilles spørsmål ved det utvidede planområdet, og det stilles spørsmål ved om deler av planområdet, f.eks. Løkenåsveien nord for byggeområdene, er inkludert for å omgå fylkesmannens bemerkninger rundt utnyttelsesgrad på området.
- Naboene stiller seg uforstående til hvorfor Gamleveien 90-94 er en del av planområdet med mindre det foreligger konkrete planer for ekspropriasjon.
- I planforslaget er Løkenåsen barnehage innlemmet selv om det i punkt 1.2.1 er beskrevet som del av nærområdet og ikke del av planområdet selv.
- Det er merkelig at hele bredden av fylkesvei og kommunale veier er innlemmet, da praksis er at man kun kan ta med halve.
- Det er vedlagt to kartskisser som viser forskjellen på kommunens foreslåtte planavgrensning og det naboene mener er det reelle området som berøres av planprogrammet slik det er lagt på høring.
- Det fremholdes at i lys av foreslått økte utnyttelse, kan ikke konklusjonen i KVUen om at alternativ 5 er den beste løsningen lenger være gyldig. Alternativ 4 er for eksempel forkastet fordi man ikke ønsker tungtrafikk inn i et boligområde, og dette vil være et gyldig argument også mot foreslått plassering.
- Det uttrykkes bekymring for økt trafikk generert av flere arbeidsplasser og beboere i et allerede presset område, og det vises til at det er mange myke trafikanter i området i dag.
- Deler av stikkvei til Gamleveien er del av det som i VPOR foreslås som «den grønne ringen», og dette er ikke forenelig med tungtransport.
- KVU for avfallshåndtering slår fast at stasjonært avfallssug ikke bør plasseres i boligområde grunnet støy. Den valgte plasseringen vil få boliger som nærmeste nabo.
- Det stilles spørsmål ved hvorfor kommunen velger å plassere avfallssug her, i et rolig boligområde med et stort antall eldre, snarere enn på utbyggingsområdene som vil benytte anlegget.
- Det uttrykkes misnøye med prosessen rundt detaljreguleringen, hvor naboene opplever svært liten grad av involvering, noe som skaper en unødvendig konfliktfylt prosess. Planprogrammet svarer ikke på hvilken påvirkning forslaget vil ha på deres eiendom, og det er ikke mulig for dem å ta stilling til hvilke konsekvenser forslaget vil ha for dem.

Forslagstillers kommentar:

De deler av merknaden som går på planprogrammet er utfyllende besvart i kommentarene

til innspill til planprogram, vedlagt saken. Nedenfor kommenteres derfor kun de deler som omhandler innholdet i planforslaget.

Forslagsstiller deler ikke merknadens oppfatning om at KVV for avfallshåndterings plasseringsalternativ 5 (Gamleveien 104) innebærer tungtrafikk inn i et boligområde på samme måte som for alternativ 4. Dette først og fremst fordi Gamleveien 104 har en mye mer direkte adkomst fra hovedveisystemet. Se for øvrig svar på merknad fra Helena og Vidar Andegren og trafikkanalysen. Trafikkanalysen viser at foreslåtte utbygging ikke vil gi vesentlige negative trafikale konsekvenser. Det vil etableres en høy skorstein på sykehjemmets nordfasade, som vil sørge for at det ikke vil oppstå sjenerende lukt eller støy fra avfallssentralen.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en bymessig fortetting innenfor Lørenskog sentralområde, hvilket er i tråd med kommuneplanens føringer og retningslinjer tilknyttet Lørenskog sentralområde. En utbygging i henhold til planforslaget vil også bidra til at kommunen kan oppfylle sine boligsosiale forpliktelser, ved at en kommunalt eiet tomt blir omregulert til omsorgsboliger og boliger. Det bygges mye innenfor Lørenskog sentralområde, og kommunen må derfor følge opp sine forpliktelser ved å sikre at det er tilstrekkelig med barnehageplasser i området i årene som kommer. Bygging av en 6-avdelings barnehage innenfor planområdet vil bidra til dette.

Det legges opp til en fortetting av et sentralt område i Lørenskog kommune, med nødvendige funksjoner og en styrking av tjenestetilbudet. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Østre del av planområdet er i dag ubebygget, og brukes til dels som friområde av blant annet barn og unge. Området var imidlertid bebygd inntil for noen få år siden, og er regulert til offentlig bebyggelse (pleiehjem). Det har vært kommunens intensjon å fortsette å benytte denne tomten til tjenesteyting for innbyggerne i kommunen, og områdets tilgjengelighet som friområde har derfor kun vært midlertidig i påvente av avklaring rundt videre bruk av tomten. Det vurderes derfor at det ikke er påkrevd å skaffe erstatningsareal for å kunne gjennomføre utbygging i henhold til planforslaget. Samtidig vil det i tilknytning til barnehagen opparbeides utearealer som vil være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider, og barn og unge vil dermed fortsatt kunne bruke deler av området til lek og opphold. Planforslaget anses derfor som å være i tråd med RPR for barn og unges interesser.

I henhold til VPOR er stikkveien lengst vest i planområdet en del av «den grønne ringen». Ved gjennomføring av planforslaget vil det bli mindre trafikk i denne stikkveien, og deler av strekningen vil få opparbeidet fortau, hvilket bidrar til en viss grad i å oppfylle intensjonene i VPOR. I temakart for parker og blågrønn struktur er det vist en mindre park i Løkenåsveien 45. Parken er imidlertid ikke videre omtalt i VPOR, og det er ikke angitt størrelses- eller kvalitetskrav for denne. Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, og det stilles krav om opparbeiding av et torg ved Løkenåsveien. Planforslaget vil derfor bidra til å oppfylle intensjonene om en offentlig møteplass i området.

Utforming og kvaliteter

Planområdet ligger i overgangssonen mellom den urbane utviklingen som pågår langs Skårersletta og småhusområdene mot øst. Omkringliggende bebyggelse rundt felt C (Løkenåsveien 45) består hovedsakelig av lav småhusbebyggelse på 1-2 etasjer samt

eksisterende sykehjem på 2 etasjer. Sykehjemmet ligger også en del lavere i terrenget enn det fremtidig bebyggelse på felt C vil gjøre. Den foreslåtte bebyggelsen vil dermed bryte med omkringliggende bebyggelse i både størrelse og høyde. Det vil ikke være mulig å få en god utnyttelse av tomten uten at bebyggelsen vil skille seg ut fra omgivelsene, men det er viktig at bebyggelsen tilpasses og hensyntar dette på en god måte.

Illustrasjonsprosjektet viser et forslag til utvikling av planområdet der bebyggelsen innenfor felt C er delt opp i fire volumer. Mot Løkenåsveien er det vist en større åpning der det er tenkt etablert et torg. Bygningene danner en hestesko med åpning mot det eksisterende sykehjemmet i vest. Store deler av arealene på bakkeplan inne i hestekoen er tenkt brukt som uteoppholdsareal for barnehagen. Bebyggelsen nærmest Løkenåsveien er vist med en høyde som tilsvarer 3 etasjer over høyden på veien. Lenger unna Løkenåsveien åpnes det for ytterligere en etasje i bestemmelsene. På grunn av det fallende terrenget vil det kunne bli inntil 6 etasjer mot sykehjemmet. Nærmest sykehjemmet er bebyggelsen trappet ned.

På grunn av den pågående konkurransen for utforming av denne delen av planområdet er det usikkert hvordan bebyggelsen innenfor dette feltet vil bli utformet. Derfor er også illustrasjonsplan og tegninger som er levert inn på dette stadiet relativt enkle og generelle med lite fokus på for eksempel estetikk og arkitektur. Samtidig er det viktig å poengtere at hovedgrep som hestekoformen, avtrappinger, oppdeling av bebyggelsen og byggehøyder er sikret gjennom reguleringsplanforslaget med tilhørende bestemmelser. Dette sikrer at hensyn til nærmeste naboer samt eksisterende sykehjem ivaretas i prosjektet selv om endelig utforming vil avvike fra det som vises i det foreliggende illustrasjonsprosjektet.

På felt E (Gamleveien 104) er det planlagt avfallssentral som skal betjene Skårerområdet. Selve sentralen vil ligge delvis under bakkenivå. I plankartet er det angitt en maksimal kotehøyde for den delen av bebyggelsen som skal omfatte avfallssentralen som tilsvarer bakkenivå ved sykehjemmet i dag. Sentralens østre fasade vil dermed ligge under bakkenivå, men på grunn av det fallende terrenget mot vest vil fasadene mot nord og sør bli gradvis mer synlige. Innkjøringen til sentralen vil bli fra den vestlige fasaden, som vil bli den eneste av sentralens fasader som i sin helhet blir liggende over bakkenivå. Over sentralen vil det tilrettelegges for parkering for det eksisterende sykehjemmet. Sentralen vil dermed bli lite synlig for naboer i nord, sykehjemmet og de som passerer langs Gamleveien.

I den østre delen av felt E, nærmest sykehjemmet er det åpnet for at det kan bygges et bygg i inntil tre etasjer. Det foreligger foreløpig ingen konkrete planer for hva dette bygget kan brukes til, men det er åpnet for at det kan få funksjoner som for eksempel kan utfylle eksisterende sykehjem. I reguleringsplanen er det åpnet for at tilbygget kan ha en høyde som tilsvarer gesimshøyde på eksisterende sykehjem. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot nord. Det foreslåtte bygget vil få konsekvenser for solforholdene for boliger nord for feltet samt for eksisterende sykehjem, men det vil også fungere som en støyskjerm som vil gi bedre støyforhold for sykehjemmets vestlige fasade.

Det foreligger ingen konkrete planer for utvikling av felt D (Løkenåsveien 51), men bestemmelsene åpner for at det her kan bygges et litt større bygg enn det som ligger der i dag. Illustrasjonsplan og tegninger viser derfor kun det regulerte volumet på dette feltet for å synliggjøre hvordan dette oppleves i omgivelsene, uten at det er vist noen detaljer rundt utforming at et eventuelt nybygg på tomten. Felt A og B (Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem) er kun vist med eksisterende bebyggelse da det er ikke er planer om å gjøre tiltak innenfor disse feltene, og bestemmelsene åpner kun for en liten økning i utnyttelse sammenlignet med det som ligger der i dag.

Trafikk og parkering

Det legges opp til fire avkjørsler inn til planområdet. Avkjørselen som i dag brukes av sykehjemmet vil kun bli benyttet av trafikk til og fra avfallssentralen, mens eksisterende sykehjem samt eventuell ny bebyggelse i Løkenåsveien 51 og over avfallssentralen vil få

adkomst via ny avkjøring fra den kommunale delen av Gamleveien. I henhold til utredninger laget som del av planforslagets konsekvensutredning vil avfallssentralen maksimalt generere gjennomsnittlig 3 lastebilbesøk per virkedag ved full utbygging. Planforslaget vil dermed resultere i betydelig mindre trafikk i denne avkjørselen, hvilket vil være en positiv konsekvens for de nærmeste naboene samt ved etablering av den grønne ringen i henhold til VPOR.

Bebyggelsen på felt C (Løkenåsveien 45) og felt A (Løkenåsen barnehage) vil få adkomst fra to eksisterende avkjørsler fra Løkenåsveien. Den sydligste avkjørselen vil også fungere som adkomst til boligene sør for planområdet. Det er ikke tenkt at det skal åpnes for gjennomkjøring gjennom planområdet mellom Løkenåsveien og Gamleveien, men det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres en gjennomgang for myke trafikanter her. Dette er det også mulighet for i dag, og det er positivt at planforslaget viderefører denne forbindelsen da det ikke er opparbeidet en trafiksikker forbindelse langs Gamleveien mellom den planlagte avkjøringen til sykehjemmet og Løkenåsveien i dag. Planen sikrer også at det etableres fortau langs deler av stikkveien helt vest i planområdet og på vestsiden av Løkenåsveien langs planområdet samt en fotgjengerovergang i tilknytning til den sydlige avkjøringen. Dette er positive tiltak som vil bidra til å bedre trafiksikkerhet i området.

I tråd med føringer fra kommuneplanen er det satt krav om at parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjelleren er tenkt fra den sydlige avkjøringen fra Løkenåsveien. Det er gitt noen unntak fra dette i bestemmelsene. Dette gjelder i hovedsak parkeringsplasser til det eksisterende sykehjemmet og plasser for henting og bringing i fremtidig og eksisterende barnehager. Sykehjemmet har i dag hovedsakelig parkering på bakkeplan der avfallssentralen skal plasseres. Disse må dermed erstattes av nye plasser når avfallssentralen bygges. Da det er hensiktsmessig å ha parkeringsplassene i nærheten av inngangen til sykehjemmet er disse tenkt reetablert på taket av avfallssentralen i tillegg til noen parkeringsplasser innenfor felt B (sykehjemmet). Det er også åpnet for at noen plasser kan legges i parkeringskjeller under bebyggelsen på felt C dersom det blir nødvendig. Innenfor felt C kan det etableres parkeringsplasser for henting og bringing i barnehagene på bakkeplan da det vurderes som tungvint og lite hensiktsmessig å legge denne trafikken ned i parkeringskjelleren. I tillegg til parkering inne på felt C er det åpnet for at det kan etableres kantparkering i Løkenåsveien langs planområdet. Det er lagt opp til relativt strenge parkeringsnormer for alle formål i bestemmelsene. Dette er gjort da planområdet ligger sentralt med nærhet til flere viktige funksjoner, og vil ha god kollektivdekning fra flere kanter. Det er også lagt inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser for alle formål innenfor planområdet. I tillegg er det vurdert at det med de planlagte formålene vil være mindre behov for individuelle parkeringsplasser enn ved vanlige boliger. I tråd med dette er det lagt opp til en høyere parkeringsdekning dersom det skulle etableres rene boliger på feltet fremfor omsorgsboliger.

Uteområder

Planen stiller krav til uteoppholdsarealer for barnehage, omsorgsboliger og boliger. Uteoppholdsareal for barnehagen er i tråd med kommunale normer. Det stilles også krav til solforhold på utearealene. Det er åpnet for at barnehagene innenfor felt A og C kan ha sambruk av uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Dette sikrer at begge barnehagene får tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsarealer med gode solforhold.

Krav til uteoppholdsarealer for omsorgsboliger og boliger er i tråd med krav i kommuneplanen. Dersom det skal bygges boliger innenfor planområdet er det satt krav til at minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan. For omsorgsboliger er det i større grad lagt opp til at uteoppholdsarealer kan løses gjennom balkonger og takterrasser, men det er fortsatt tenkt at deler av utearealene skal ligge på bakkeplan, både med mulighet for samhandling med barnehagen og mer tilbaketrukket fra omgivelsene. Dette gir beboerne gode valgmuligheter ved at de får tilgang til varierte

uteoppholdsarealer, både felles og private og med varierende grad av skjerming mot barnehagen og omgivelsene.

Støy og lukt

Støyberegninger viser at planområdet er støyutsatt fra Løkenåsveien og Gamleveien. I Løkenåsveien er det begrenset med trafikk, og det vil være uproblematisk å få støynivåer på uteoppholdsarealer og bebyggelse som er innenfor krav i T-1442. Det er heller ikke behov for støyskjerm mellom veien og planområdet.

Gamleveien er mer trafikkert, og støy er en større utfordring her. Ved etablering av nybygg i Gamleveien 104 vil imidlertid støysituasjonen for de nærmeste boligene samt for eksisterende sykehjem bli bedre enn den er i dag. I tillegg er det lagt inn krav i bestemmelsene om støyskjerm mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96. Dette vil bidra til å ytterligere bedre støysituasjonen for boligene nord for planområdet samtidig som det også vil gi skjerming mellom boligene og den planlagte avfallssentralen. Bebyggelsen over avfallssentralen og i Løkenåsveien 51 vil bli mest støyutsatt, og dersom disse byggene skal benyttes til støyfølsomme bruksformål vil det bli behov for støyskjerming mot Gamleveien for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Det er ikke gjort konkrete støyberegninger for avfallssentralen i planforslaget, men det er vist at det ikke skal være problematisk å oppnå støyverdier innenfor gjeldende krav, og at det kan gjennomføres tiltak på sentralen som vil bidra til å redusere dette ytterligere.

De utredningene som er utarbeidet som en del av planforslaget viser at det er mulig å begrense støy og lukt fra avfallssentralen gjennom tiltak som isolering, bruk av kullfilter samt valg av pipetype og pipehøyde. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer at avfallssentralen utformes slik at støy og lukt fra sentralen minimeres, dette er viktig for å begrense konsekvensene av avfallssentralen for nærmeste naboer og beboere på sykehjemmet.

Konklusjon

Det foreliggende planforslaget ivaretar overordnede føringer om fortetting i sentrale områder med nærhet til kollektivtilbud, og det planlegges funksjoner som det er viktig å få på plass etterhvert som utviklingen innenfor Lørenskog sentralområde fortsetter. Planforslaget legger opp til en utvikling innenfor planområdet som bryter med de umiddelbare omgivelsene, men rådmannen påpeker at det også er viktige samfunnsmessige hensyn som veier tungt, og at dette taler for tiltaket. Planforslaget er også i tråd med kommuneplanens retningslinjer for sentralområdet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

21.11.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Berit Engell (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Berit Engell ble enstemmig vedtatt.

ER- 073/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

21.11.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Svein-Erik Pedersen (org) fremmet følgende endringsforslag:

"I forbindelse med bygging av nytt bygg med omsorgsleiligheter ønsker brukerrepresentantene at det vurderes et teapibasseng i forbindelse med bygget. Vi peker på den store suksessen og utnyttelsen av bassenget på Rolvsrudhjemmet, som allerede er for lite.

Forespørselen er langt høyere enn kapasiteten.

Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Svein-Erik Pedersen ble enstemmig vedtatt.

RF- 104/17 Vedtak:

I forbindelse med bygging av nytt bygg med omsorgsleiligheter ønsker

brukerrepresentantene at det vurderes et teapibasseng i forbindelse med bygget.

Vi peker på den store suksessen og utnyttelsen av bassenget på Rolvsrudhjemmet, som allerede er for lite.

Forespørselen er langt høyere enn kapasiteten.

Saken tas forøvrig til orientering.

22.11.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Berit Broch (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Høyre godtar ikke bebyggelse over avfallssentralen, da dette forringer omkringliggende naboers bomiljø betydelig.

I detaljreguleringsplan Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., § 8 pkt. 8.2 andre avsnitt, på side 6, strykes setningen:

Bebyggelsen over avfallssentralen skal utgjøre maks 3 etasjer."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Forslag fremmet av Berit Broch ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

KØS- 094/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

23.11.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Høyre godtar ikke bebyggelse over avfallssentralen, da dette forringer omkringliggende naboers bomiljø betydelig.

I detaljreguleringsplan Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., § 8 pkt. 8.2 andre avsnitt, på side 6, strykes setningen:

Bebyggelsen over avfallssentralen skal utgjøre maks 3 etasjer."

Votering:

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).
Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

TK- 092/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 01.12.2017
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør