



Klassering:
Arkivsak: 17/6205/12
Saksbehandler: Kaspar Sandaker
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	036/19	06.06.2019
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	038/19	04.06.2019
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	028/19	04.06.2019
Formannskapet	039/19	12.06.2019
Eldrerådet	025/19	04.06.2019

Detaljreguleringsplan 2017-3 - Fjellhamar skole - 1. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan 2017-3, Fjellhamar skole, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planområdet foreslås i hovedsak regulert til undervisning, idrettsanlegg og veiformål. Marcus Thranes vei reguleres med sikte på omforming tilpasset en mer urban situasjon med bedre tilrettelegging for myke trafkanter. Under jernbanen reguleres det ny gang- og sykkelvei i kulvert. Gang- og sykkelveien og nytt gatetun danner overgangen mot ny bebyggelse som planlegges i øst.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 2017-3_plankart
- PlanID 2017-3_Ny Fjellhamar skole_REGBESTEM_rev.20190503
- PlanID 2017-3_Ny Fjellhamar skole_PLANBESKRIVELSE_rev. 20190503
- 1 Illustrasjonsplan
- 2 Illustrasjoner
- 3 Snitt bygg
- 4 Funksjonsdiagrammer
- 5 Sol- og skyggestudier
- 6 Utearealplan
- 7 Terrengsnitt A-A
- 8 Terrengsnitt B-B
- 9 ROS-analyse
- 10 Premissnotat landskap
- 11 Ny Fjellhamar skole - Geoteknisk datarapport
- 12 Områdestabilitet
- 13 Gangkulvert under jernbanen - Innledende geotekniske vurderinger
- 14 Forurenset grunn
- 15 Vurdering av naturmangfold

Vedlegg:

- 16 Premissnotat VA og OV
- 17 VA-plan eksist
- 18 Ny Fjellhamar skole - VA-plan
- 19 OV+Avrenning
- 20 Snitt flomveg
- 21 Trafikkanalyse
- 22 Utendørs støyberegninger
- 22-2 Støysonekart - Vegstøy
- 22-3 Støysonekart - Jernbanestøy uskjermet
- 22-4 Støysonekart - Jernbanestøy skjermet
- 23 Sammendrag fagrapporter
- 24 Støyskjerming ved jernbane

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.12.2017
2. Akershus Fylkeskommune, 08.01.2018
3. Statens vegvesen, 02.01.2018
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 02.01.2018
5. Hafslund Nett, 22.12.2017
6. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen, 19.12.2017
7. Fjellhamar fotballklubb, 08.01.2018
8. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, 16.12.2017
9. Naturvernforbundet, 26.12.2017
10. Murat Dincer, 05.01.2018
11. Håkon Letvik, 04.01.2018
12. Bernt Lund, 08.01.2018

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av arkitektkontoret GASA på vegne av prosjektavdelingen i Lørenskog kommune. Hensikten med planen er å realisere en barneskole med tilhørende idrettsfasiliteter på Fjellhamar. Planområdet ligger nordøst i Lørenskog kommune i kort gangavstand fra Fjellhamar jernbanestasjon. Prosjektet vektlegger et parkmessig og flerfunksjonelt uteområde for god integrasjon med planlagt bebyggelse mot øst.

Planprogram, utarbeidet i forbindelse med områderegulering for Fjellhamar sentrum og fastsatt 28. januar 2015, er gjeldende for planområdet. Plassering av skolen ble behandlet i konseptvalgutredning for fremtidig skolebehov på Fjellhamar i kommunestyret 10. februar 2016 (sak 18/16).

Planforslaget legger til rette en 6-parallell barneskole, som vil bli en av de største i landet. Tett opp mot skolen foreslås et idrettsanlegg med 2 flerbrukshaller og svømmehall i ett bygg. Flerbrukshallene skal kunne omgjøres til en kamparena for håndball.

Det foreslås også ny undergang under jernbanen, som knytter skole og ny boligbebyggelse under planlegging i øst sammen med idrettsområder nord for jernbanen.

Et sentralt gatetun foreslås som overgang mellom skole, idrettsbygg og boligbebyggelse

under planlegging. Skolen skal bli en lokal møteplass med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.

Vurdering:

Rådmannen vurderer at forslaget bidrar til en god utvikling for Fjellhamar sentrum, med bedre fasiliteter for skole og fritidsaktiviteter. Prosjektet vil øke attraktiviteten til området, bedre trafikale forhold og bidra til å skape et godt oppvekstmiljø. Planforslaget er fleksibelt og inneholder et mulighetsrom for videre prosjektering og bearbeiding. Rådmannen ser at enkelte grep for å bedre støyforhold og oversiktighet i uteareal bør gjennomføres innenfor rammene av planforslaget.

Utforming

Byggets sentrale funksjon og størrelse tilsier et høyt krav til arkitektonisk utforming. Planen tar ikke stilling til et arkitektonisk uttrykk eller konsept på nåværende tidspunkt, og dette vil derfor bearbeides videre i prosjekteringen. Høye krav til arkitektonisk kvalitet og miljø følger også av kommunens egne retningslinjer for bygg.

Idrettsanlegg skal ha en utadrettet utforming med vinduer og inngang mot gatetun. Rådmannen vurderer at dette bidrar til å aktivisere og definere gatetunet på en god måte, med innganger også fra gatetunet gir man god adkomst for gående og syklende i området.

Uteareal

Det er et overordnet mål i planen at utearealene skal være tilgjengelige og attraktive for eksisterende og nye beboere på Fjellhamar. Det såkalte Icopaljordet har fungert som en park i flere år, og er et populært område for nærmiljøet. Rådmannen vurderer at dette er hensyntatt i planen, blant annet gjennom å sikre en tilstrekkelig størrelse på uteområdet og populære elementer som en liten akebakke på området. Kun en mindre del av parkering, for levering og HC, vil være i form av overflateparkering slik at uteområdet for skolen skal bli størst mulig.

Det er viktig at alle aldersgrupper har uteareal som tilfredsstiller lydkrav, og bearbeiding og omorganisering av fotavtrykk på bebyggelse kan derfor være nødvendig for å begrense det støyutsatte området. En del av utearealet, angitt som 30 %, er over grenseverdier for støy, og i gul støysoner i det illustrerte prosjektet. Det er likevel en fleksibilitet i planen slik at justeringer på fotavtrykk og plassering av bygg kan gi en bedret situasjon. Planen inneholder også en fleksibilitet i form av at tak kan tas i bruk som uteareal for å ytterligere øke uteareal for elevene. Dette kan gi gode områder for utendørs undervisning, fysisk aktivitet, eller andre fasiliteter som skolehager eller lignende.

Adkomst

Det er et mål ved planen å legge godt til rette for gange og sykkel. Rådmannen vurderer at bilfrie forbindelser til ny bebyggelse i øst og ny undergang i nord, samt oppgradering av Marcus Thranes vei, bidrar til dette. God kvalitet og kapasitet på sykkelparkering vil også stimulere til bruk av sykkel. Planen legger også til rette for at barn kan slippes av med bil i nærhet til skolen når det er nødvendig.

Veier

Marcus Thranes vei skal oppgraderes med ny infrastruktur over og under bakken. Det er et mål at gaten skal få en bymessig og grønn utforming med trerekker. Dette vil gi en god sammenheng med senere oppgradering av Fjellhamarveien. Det skal opparbeides en møbleringssone med grønnstruktur/trær, gatebelysning, og mulighet for bussholdeplasser, stopplommer og eventuell kantparkering langs gaten med gode forhold for gående og syklende. Rådmannen vurderer at en bymessig og grønn gate med trær vil gi området en klar avgrensning og danne en fin overgang til eksisterende villabebyggelse.

Parkering

Parkering løses i stor grad under idrettsbyggene. Det frigjør areal på overflaten for uteområder og gatetun. Rådmannen vurderer at parkeringstallet ikke er særlig begrensende, men innenfor normen i kommuneplanen. Parkeringen skal fungere som parkering for de ansatte, men også for besøkende til skolen og idrettsanlegget.

Høyder og volum og plassering

Rådmannen vurderer at høyden er moderat og passende sett sammen med skolens plassering i en ny mer urban situasjon. Ved å bygge opp mot fire etasjer frigjør man areal på bakkeplan for et romsligere uteareal. Rådmannen vurderer samtidig at plassering av bebyggelsen med en sterkere orientering mot gatetunet vil kunne skape en større, mer oversiktlig, og sammenhengende parkmessig skolegård, samt bidra til å bedre definere gatetunet.

Naturmangfoldloven

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

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

04.06.2019 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Eldrerådet fremmet følgende motforslag:

"Eldrerådet tar saken til orientering."

Voting:

Forslag fremmet av eldrerådet ble enstemmig vedtatt.

ER-025/19 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

04.06.2019 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

Saken tas til orientering."

Voting:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-038/19 Vedtak:

Saken tas til orientering.

04.06.2019 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Berit Broch (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Før byggenes plassering

1. Planen omarbeides, for i større grad å ivareta og utvide grøntområdet og utearealer for elevene og innbyggerne i nærområdet.
2. Planen skal forberede et grønt parkdrag, fra skolens uteområder gjennom ny bebyggelse i området, og frem til Fellhamar stasjon og sentrum.
3. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht trafikkanalyse fra Norconsult."

André Helgestad (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:
"Icopaljordet skal beholdes som grønt-dag."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.
Forslag fremmet av Berit Broch ble enstemmig vedtatt.

KØS-028/19 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan 2017-3, Fjellhamar skole, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Før byggenes plassering:

1. Planen omarbeides, for i større grad å ivareta og utvide grøntområdet og utearealer for elevene og innbyggerne i nærområdet.
2. Planen skal forberede et grønt parkdrag, fra skolens uteområder gjennom ny bebyggelse i området, og frem til Fellhamar stasjon og sentrum.
3. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht trafikkanalyse fra Norconsult.

Protokolltilførsel

Icopaljordet skal beholdes som grønt-drag.

06.06.2019 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Dybvad (H) fremmet følgende tilleggssforslag:

"Før byggenes plassering

1. Planen omarbeides, for i større grad å ivareta og utvide grøntområdet og utearealer for elevene og innbyggerne i nærområdet.
2. Planen skal forberede et grønt parkdrag, fra skolens uteområder gjennom ny bebyggelse i området, og frem til Fellhamar stasjon og sentrum.
3. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht trafikkanalyse fra Norconsult."

Votering:

Forslag fremmet av Nicolai Dybvad:

Punkt 1 - enstemmig vedtatt.

Punkt 2 - forslaget ble forkastet med 6 mot 3 stemmer (H).

Punkt 3 - enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (H).

TK-036/19 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan 2017-3, Fjellhamar skole, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn, med følgende endringer:

Før byggenes plassering:

1. Planen omarbeides, for i større grad å ivareta og utvide grøntområdet og utearealer for elevene og innbyggerne i nærområdet.
2. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i henhold til trafikkanalyse fra Norconsult.

12.06.2019 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Skisse vedlagt rådmannens tilleggsnotat 4. juni 2019 følger saken til offentlig ettersyn og gjøres førende som hovedprinsipp for plassering av skolebygningen, med mulighet for tilpasninger innenfor planforslagets øvrige rammer i videre detaljprosjektering."

Bjørn Gran (V) fremmet følgende motforslag:

"Planen legges ikke ut til offentlig ettersyn. Fotavtrykket til skolebyggene trenger mer gjennomarbeidelse. Det må også sikres en kristisk størrelse på grøntområde."

Christopher Lønes (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"1. I det videre arbeidet med planen skal man sørge for å i større grad ivareta og utvide grøntområdet og utearealer for elevene og innbyggerne i nærområdet."

2. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht. trafikkanalyse fra Norconsult."

Votering:

Forslag fremmet av Bjørn Gran ble forkastet med 12 mot 1 stemme.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 12 mot 1 stemme.

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble vedtatt med 12 mot 1 stemme.

Forslag fremmet av Christopher Lønes punkt 1 ble forkastet med 7 mot 6 stemmer.

Forslag fremmet av Christopher Lønes punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

FS-039/19 Vedtak:

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan 2017-3, Fjellhamar skole, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Skisse vedlagt rådmannens tilleggsnotat 4. juni 2019 følger saken til offentlig ettersyn og gjøres førende som hovedprinsipp for plassering av skolebygningen, med mulighet for tilpasninger innenfor planforslagets øvrige rammer i videre detaljprosjektering.

Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht. trafikkanalyse fra Norconsult.

Lørenskog, 19.06.2019

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør