



Klassering:
Arkivsak: 15/9098/32
Saksbehandler: Atle Ustad
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	003/17	24.01.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	012/17	24.01.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	004/17	25.01.2017
Teknisk utvalg	005/17	26.01.2017
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	010/17	01.02.2017
Kommunestyret	010/17	08.02.2017

Detaljreguleringsplan 2009-7 - Skårer Vest delområde 8 - Ny 2. gangs behandling

Vedlegg:

Forslag til reguleringsbestemmelser. Rev.
Arealplaner og snitt. Rev.
Situasjonsplan. Rev
Solstudier. Rev.
Skårer vest felt 8 visualiseringer. Rev.
Støyrapport med trafikkvurdering
ROS - analyse uten vedlegg
32-7-05_regbest
32-7-05_plankart
2009-7_plankart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, beredskapsstaben datert 29.05.2012
 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 29.05.2012
 3. Akershus fylkeskommune, administrativ innsigelse, datert 15.06.2012
 4. Akershus fylkeskommune, vedtak om innsigelse, datert 30.08.2012
 5. Statens vegvesen, datert 21.05.2012
 6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 17.02.2012
 7. RoAF, datert 30.03.2012
 8. Sameiet Triaden, datert 06.08.2012
- Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger:

1. Teknisk utvalg 02.02.2012, sak 14/12
2. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 08.06.2016, sak 59/16
3. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 07.06.2016, sak 33/16
4. Eldrerådet 07.06.2016, sak 23/16
5. Teknisk utvalg 09.06.2016, sak 59/16
6. Formannskapetets behandling av kommunestyresaker 15.06.2016, sak 71/16

Sammendrag:

Planforslaget omfatter delområde 8 i reguleringsplan for Skårer Vest. Hensikten med planforslaget er en utvidelse av eksisterende kjøpesenter og bygging av boliger med mulighet for forretning, bevertning og tjenesteyting i første etasje. Planforslaget omfatter også eksisterende hotell, som tillates utvidet innenfor planforslagets rammer. Det legges også til rette for kontor, samt at det tillates undervisning og kulturformål.

Kommunestyret vedtok i møtet 22.06.2016 å sende saken tilbake med krav om endringer

- utnyttelse skal reduseres fra 144 000 m² BRA til 123 000 m² BRA
- byggelinja nærmest Skårersletta flyttes vestover
- høydene mot Skårersletta reduseres
- utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke
- reguleringsbestemmelsens § 4 Utforming og arealdisponering skal endres på en rekke punkter
- det kreves at arkitektonisk utforming skal forelegges formannskapet
- det kreves også at eksisterende bebyggelse ikke får skygge store deler av dagen
- det skal være et differensiert tilbud av leilighetsstørrelse.

Det er gjort korrigeringer i planforslaget etter behandlingen i kommunestyret 22.06.2016, for å imøtekomme kommunestyrets føringer.

Den bygningskroppen som lå lengst i sørøst er tatt ut og arealet er foreslått regulert i kombinasjonsformål slik at det også tillates en park der. Byggelinjen mot Skårersletta er flyttet en meter mot vest. Høyder er redusert og reguleringsbestemmelsene endret.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Det er LPO arkitekter som fremmer planforslaget på vegne av Thongård AS. Planområdet utgjør delområde 8 i reguleringsplan for Skårer Vest, hvor det er krav om bebyggelsesplan for hvert enkelt delområde. Etter plan- og bygningsloven av 2008 blir krav om bebyggelsesplan å forstå som krav om detaljreguleringsplan.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og Romerikes blad 25.09.08. Grunneiere, rettighetshavere og berørte overordnede myndigheter ble varslet ved brev.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger av 2009. Det var denne som var gjeldende da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget innebærer næringsbygg og bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med et bruksareal på mer enn 15 000 m² og faller dermed inn under forskriftens § 2, bokstav f, "reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I". Planer som faller inn under § 2

skal alltid konsekvensutredes.

Det ble utarbeidet konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsplanen for Skårer Vest. I henhold til forskriftens § 2, andre ledd, gjelder bokstav f ikke for reguleringsplaner der tiltaket er konsekvensutredet på et høyere plannivå og der reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan.

Første gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 02.02.2012 som sak 14/12

Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og midlertidig delegasjon av 09.11.2011 å legge forslag til detalj reguleringsplan 2009-7, Skårer vest delområde 8, som vist på kart datert 17.01.2012, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.02.2012 t.o.m. 26.03.2012. Det kom inn 6 merknader. Bemerkningene ble oppsummert og kommentert i kommunestyrets behandling 22.06.2016, sak 71/16, og er derfor ikke gjentatt på nytt i denne saken.

Andre gangs behandling

Saken ble fremmet for vedtak i kommunestyret 22.06.2016, som sak 71/16. Følgende vedtak ble fattet:

«Saken sendes tilbake med følgende føringer:

Til § 3-1:

Planområdet kan bebygges med inntil 123 000 m² BRA.

Reduksjon av arealet gjelder i hovedsak bebyggelsen nærmest Skårersletta (B1/B2) (bolig, næring, kjøpesenter) bl.a. ved at byggelinja flyttes vestover og at høydene mot Skårersletta reduseres.

Til §3-2:

Utkraving ut mot Skårersletta tillates ikke.

Forslag til ekstra bestemmelse:

§ 4.1 fjerde ledd, siste setning endres fra:

"Minimum 2/3 av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen."

Til:

"En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate."

§ 4.1 fjerde ledd, tilleggssetning:

"Mot Skårersletta skal det tilrettelegges for innslag av bevertning som skal ha hovedinngang direkte fra Skårersletta eller plass av offentlig karakter direkte tilknyttet Skårersletta."

§ 4.1 nytt sjette ledd:

"Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides

med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom."

Tilleggsforslag:

"Fasadeutforming, materialbruk, plassering av bygg og utforming av uterom mot Skårersletta skal forelegges formannskapet, gjerne i form av ulike skisser."

Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.2:

I detaljutformingen skal skyggevirkning for eksisterende boligbebyggelse vektlegges, slik at disse ikke får skygge store deler av dagen.

Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsens § 3.3:

Boligmassen skal bestå av et differensiert boligtilbud med tanke på leilighetsstørrelser.»

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Området er avgrenset av Skårersletta i øst, Gamleveien i sør, Rådmann Paulsens gate i vest og det planlagte "Skårertråkket" i nord. Planområdet utgjør 56 402 m².

Landskap og vegetasjon

Landskapet er slakt hellende fra vest mot øst. Det er ikke verdifull vegetasjon på området.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er fra slutten av 1980-tallet og består av kjøpesenter, hotell, kulturhus, boliger og parkeringshus.

Til sammen utgjør eksisterende bebyggelse 52 500 m² bruksareal (BRA), av dette 32 000 m² forretning, 9 600 m² hotell, 5 500 m² næring/tjenesteyting og 5 400 m² bolig.

Omkringliggende områder

Planområdet ligger i et sammensatt område bestående av industri, noe forretningsvirksomhet, boliger og kontorer, blant annet NAV-bygget, som er nærmeste nabo nord for planområdet. Som en del av Lørenskog sentralområde er hele området i en transformasjonsprosess, hvor det varierer hvor langt planlegging og utbygging har kommet.

Trafikk og kollektivtilgjengelighet

Skårersletta og Gamleveien har relativt stor trafikk, som delvis genereres av kjøpesenteret selv.

Bussholdeplassene Triaden (i Gamleveien) og Triaden (i Skårersletta) ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Triaden (i Gamleveien) betjenes av linjene 411, 415, 419, 872, 2873 og 3073, mens Triaden (i Skårersletta) betjenes av 361, 363, 419, 863, 872 og 2873. Buss 411 har kvartersavganger mot Oslo og Lillestrøm på dagtid.

Arbeidsplasser

Antall ansatte tilstede innenfor planområdet samtidig er av forslagsstiller estimert å være i underkant av ca. 400.

Støy

Planområdet er utsatt for noe støy fra Skårersletta og Gamleveien.

Risiko- og sårbarhet

Det er ikke kjent spesielle forhold knyttet til risiko- og sårbarhet på området.

Gnr/bnr	Eier	Areal som
---------	------	-----------

		inngår i planområdet
121/126	Thongård AS	12 742 m ²
101/88	Amble Kari E Nordenhaug, Andersen Åge, Blindheim Margot Johanne, Blyberg Reidun Mary, Bråten Arne Oddvar, Bråten Karin Irene, Ekman Frank Bertil, Eliseussen Torger, Fei Charlie, Gjelsvik Borgny Marie, Granerud Tove Ragna, Grimsmo Morten, Grøthe Aud Synnøve, Göksu Aleksandra Bodura, Hadland Karl Arne, Halseth Bjørg, Halvorsen Svanhild, Hjermundrud Vegar, Hoppe Solveig, Hoppe Udo Franz, Jacobsen Erik Jacobsen Lisbeth, Jacobsen Veronica, Janda Kamaljit Singh, Johansen Kim Lewis Kaur Baljinderjit, Konxheli Basri, Kraft Astrid, Lauritzen Roger, Lørenskog kommune, Maric Senad, Mathiesen Tård, Mathiesen Wenche Irene, Nasir Muhammad Jamal, Neset Astri Sandnes, Nguyen Annette Phuong H, Rainbow Hotels AS, Riksfjord Ivan, Sandvik Liv Ragnhild, Schou Sissel Irene Shaljani Faton, Sinsenterrassen 2/4 AS, Sofiedahl Heidi, Solstad Ronny, Stenberg Anne Berit, Stensby Paula Eskild, Stormgård AS, Strand Stian, Sørtveit Olaf, Thon Holding AS, Thon Hotellbygg AS, Thon Ski AS, Thongård AS, Thorstensen Jan Ivar, Torp Nina Marie, Trygstad Ottar P, Tvetter Inger Britt, Ulven Inger Lise, Uthuslien Eli Nelvik, Uthuslien Vidar, Vats AS, Wang Xiaofang, Wennevold Unni, Åteigen Sindre K T	24 375 m ²
101/112	Thongård AS	10 099 m ²
101/113	Thongård AS	3 021 m ²
101/114	Thongård AS	4 893 m ²
150/13	Akershus fylkeskommune c/o Statens vegvesen region øst	1 000m ²
150722	Akershus fylkeskommune c/o Statens vegvesen region øst	272 m ²

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

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

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (RPB)

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. For områder som ikke omfattes av godkjente fylkesdel- eller fylkesplaner er det ikke tillatt å etablere kjøpesentre over 3000 m² bruksareal, med mindre fylkesmannen samtykker i dette.

Formålet med RPB er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til en effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til økt byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig by- og tettstedsutvikling.

Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur

I fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur er området avsatt til sentrumsområde og definert som et mellomstort lokalsenter.

Planen er ment å bli erstattet av Regional plan for handel, service og senterstruktur, som ikke er ferdig ennå.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål.

Reguleringsplan

Planområdet er omfattet av reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest, vedtatt 10.09.03. I reguleringsplanen er det satt krav om bebyggelsesplan for de ulike delområdene. I henhold til ny plan- og bygningslov blir krav om bebyggelsesplan nå å forstå som krav om detaljreguleringsplan. I henhold til reguleringsplanen kan det på delområde 8 tillates inntil 123 000 m² BRA.

Delområde 8 er regulert til "byggeområde – bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge og forretning." I henhold til reguleringsbestemmelsene skal nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet i hovedsak lokaliseres til 1. etasje og fortrinnsvis mot Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen og Skårertråkket. Det er videre bestemt at bebyggelsen mot Emaljeplassen, Skårertråkket og Rådmann Paulsens gate i hovedsak skal plasseres i byggegrensa og bebyggelsen i delområdet skal deles opp i enheter eller kvartaler. Når det gjelder høyder er det bestemt at bebyggelsen skal ha varierte høyder med maksimum 7 og et gjennomsnitt på 5 etasjer som retningslinje. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

I rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplan for Skårer Vest er utbyggingen av området delt i etappe 1 og 2, hvorav etappe 1 utgjør de første 300 000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien ("Tverrveien") skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

I forbindelse med reguleringsplanen ble det også inngått en utbyggingsavtale, som blant annet inneholder en formingsveileder som setter krav til utforming og materialbruk.

En mindre del av planområdet, et smalt felt langs Skårersletta, omfattes av reguleringsplan 33-3-16, Skårersletta og er regulert med samme formål som resten av planområdet. Intensjonen er at stripa skal inngå i delområde 8.

Planer for tilgrensende områder

I vest grenser planområdet mot Rådmann Paulsens gate og delområde 7. For delområde 7 gjelder bebyggelsesplan 32-14-05, Skårer Vest - delområde 7, vedtatt 11.05.2007, som også omfatter Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen. Området er i siste fase av utbyggingen og vil sammen med framtidig bebyggelse på delområde 8 forme gaterommet i Rådmann Paulsens gate.

Nord for planområdet ligger delområde 5, hvor bebyggelsesplan 32-15-04, Skårer Vest – delområde 5, er vedtatt 08.05.2008. Denne planen omfatter også "Skårertråkket" og byggeområdet i delområde 5 har byggelinje mot "Skårertråkket".

For Skårersletta gjelder reguleringsplan 33-3-16, Skårersletta, vedtatt 08.02.2008, som tar sikte på utvikling av Skårersletta til en gate tilpasset en mer urban situasjon. For å underbygge dette er det i bebyggelsesplanen for delområde 5 lagt byggelinje mot Skårersletta. Intensjonen er at dette prinsippet videreføres i andre planer langs Skårersletta.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

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.

Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk av vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og har blant annet som overordnet mål å sikre nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Pågående planarbeid

Det er igangsatt arbeid med en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for Skårersletta inngår. Helhetsplanen for sentralområdet foreslås utarbeidet som en «veiledende plan for offentlige rom (VPOR)». Dette er en plantype som Oslo kommune benytter mye, og som er egnet for store områder hvor det foregår betydelig utvikling og transformasjon, og hvor det er flere grunneiere og flere reguleringsplaner. 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.

Det er også gjennomført en konseptvalgutredning for utforming av Skårersletta. Beslutning om valg av konsept ble lagt fram for kommunestyret 25.05.2016 som sak 047/16 Det ble vedtatt at det skal arbeides videre med tosidig sykkelbane i forprosjektfasen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsbestemmelsene og plankartet er justert og supplert i henhold til kommunestyrets vedtak 22.06.2016.

Formål

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Felt B1: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteopphold.

Felt B2: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning.

Felt B3: Bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning.

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Felt BS1: Uteoppholdsareal, parkeringshus.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

o_Gågate

o_Fortau.

Grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg:

Felt GAA: Park, bolig kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning.

Utnyttelse

I henhold til planforslaget kan området bebygges med inntil 123 000 m² BRA, dette inkluderer eksisterende bebyggelse. Av dette kan 44 500 m² være handel, det vil si at det tillates inntil 12 500 m² nytt handelsareal. Dette vil i hovedsak komme som en utvidelse av eksisterende kjøpesenter.

Struktur

Området foreslås utviklet rundt eksisterende kjøpesenter, hotell og parkeringshus. Kjøpesenteret utvides ut mot Skårersletta. Det åpnes også for andre formål i denne delen, hovedsakelig tenkt lokalisert i etasjene over kjøpesenterutvidelsen. Mot Skårertråkket og Rådmann Paulsens gate utvikles en boligdel hvor det tillates andre formål i 1. etasje.

Eksisterende parkeringshus er planlagt beholdt og foreslås regulert til uteoppholdsareal kombinert med parkering (felt BS1). I dette ligger at taket på parkeringshuset får en parkmessig opparbeidelse og blir en del av uteoppholdsarealet til boligene. Det vil også være allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom dette området.

Utforming og høyder

Foreslåtte makshøyder tilsvarer inntil 7 etasjer. Det er krav om at høydene skal varieres. Nivået på Rådmann Paulsens gate ligger tilsvarende to etasjer høyere enn nivået på Skårersletta.

Det vil innenfor planområdet etableres en variasjon i leilighetstyper og størrelser. Boligene vil bli bygget ut i etapper.

Mot Skårersletta er maks høyde kote +189, Maks 50 % av bebyggelsen kan overstige kote +186.

En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate. Torg kan være delvis overbygget. Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene primært være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta.

Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom.

Park/plassdannelse mot sørøst er sikret gjennom formål og bestemmelser, det avsettes minst 1500 m² til park.

I område B3 er maks høyde kote +198. Maks 70 % av bebyggelsen mot Skårertråkket kan overstige kote +189. Maks 35 % av bebyggelsen mot Rådmann Paulsens gate kan overskride kote 192.

Gjennom felt B2 skal det være allmenn tilgjengelig forbindelse til felt BS1 i minimum 15 meters bredde. Gjennom felt B3 skal det være to allment tilgjengelige forbindelser til felt BS1, den ene er markert på plankartet med bestemmelsesgrense # 4. Dette legger til rette for adkomst til BS1 fra Skårertråkket og fra Rådmann Paulsens gate/Emaljeplassen. Den regulerte passasjen gjennom felt B3 vil komme ut i hjørnet av Emaljeplassen.

For felt B2 er maks høyde kote +189.

Mot Skårertråkket skal bebyggelsen plasseres i byggelinja og det samme gjelder mesteparten av bebyggelsen mot Rådmann Paulsens gate.

Innenfor felt B3 tillates kun bolig over kote +181, som tilsvarer en høy førsteetasje mot Rådmann Paulsens gate.

Trafikk og parkering

Hovedprinsipp for adkomst er vist med piler på plankartet. Dagens innkjøring fra Skårersletta til parkeringshuset opprettholdes. Det vil også bli adkomst til parkeringshuset fra søndre del av Rådmann Paulsens gate. Adkomst til hotellet blir fra Gamleveien som i dag. Varelevering skal skje via den sørligste av avkjørslene fra Skårersletta.

Det tillates inntil 20 parkeringsplasser på bakkeplan i felt B1. Utover dette skal all parkering skje i eksisterende parkeringshus eller under bakken. Parkeringsdekningen er i henhold til kommuneplanen.

Renovasjon

Kommuneplanens retningslinjer for avfallshåndtering innebærer at det innenfor planområdet bør etableres stasjonært avfallssug. Det er under planlegging et avfallssuganlegg som skal betjene den søndre delen av sentralområdet. Planområdet kan trolig knyttes til et slikt avfallssug dersom det etableres. Dersom stasjonært avfallssug for hele Skårer ikke etableres, etableres det mobilt avfallssug eller avfallsbrønner for planområdet.

ILLUSTRASJONSPLAN

Med en reduksjon i utnyttelse fra 144 000 m² BRA til 123 000 m² BRA bebyggelse, er illustrasjonsplanen og øvrige illustrasjoner som følger planforslaget justert ned tilsvarende.

Intensjonen har vært å vise muligheten for å legge til rette for å vitalisere Skårersletta, og spesielt funksjoner på gateplan. I illustrasjonene møter første etasje i de nye arealene Skårersletta på gateplan uten nivåforskjell (nivåforskjellene løses innvendig i ny bebyggelse). Bebyggelsen mot Skårersletta er skjøvet én meter mot vest, i tillegg er førsteetasjearealer inntrukket. Langs Skårersletta er det en mulighet for at hele gatefasaden møter bakkenivået. I illustrasjonene er det vist tre gulvnivåer for å klare dette: Ett nivå lengst syd, til og med varelevering, ett nivå mellom varelevering og innkjøring til kundeparkering – på dette nivået ligger også hovedinngangen – og ett nivå mot nord ved Skårertråkket. Innvendig, vertikal sirkulasjon løser nivåforskjellene mellom gatenivå og eksisterende senter.

Utformingen viser ulike måter å knytte den nye bebyggelsen mot de nye gangbanene som er foreslått for Skårersletta i KVU en. Gateprofilen har stor bredde og skal få både sykkelbane og brede fortau, og vil, gjennom utbyggingen av Lørenskog storsenter, få en handelsfasade langs vestsiden.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse innenfor sentralområdet, som er definert som et område for høy utnyttelse og blandede formål, uten at viktig grønnstruktur berøres.

Planområdet grenser til Skårersletta og Gamleveien som er viktige kollektivårer.

Planforslaget anses å være i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging.

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (RPB)

Planforslaget anses å være i tråd med RPB for kjøpesentre.

Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur

Planforslaget anses å være i tråd med fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Planforslaget legger til rette for 123 000 m² BRA, som er i henhold til overordnet

reguleringsplan (plan nr. 32-7-05, Skårer Vest), og er også ellers i tråd med overordnet reguleringsplan.

Planforslaget foreslår en avkjørsel fra Skårersletta som er i strid med reguleringsplan for Skårersletta. Dette gjelder den sydligste av avkjørslene på Skårersletta. Denne avkjørselen eksisterer i dag og vil bli brukt til varelevering, men er ikke vist i reguleringsplan for Skårersletta.

Konsekvenser for natur og miljø

Ingen overordnet grønnstruktur påvirkes av planforslaget.

Det er ingen bevaringsverdig bebyggelse som berøres av planforslaget.

Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold innenfor planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyse. Sommerstid vil det være gode solforhold og minimale konsekvenser for omgivelsene. Ved jevndøgn (20. mars/oktober) vil bebyggelsen på delområde 7 og tomtene øst for Skårersletta bli noe berørt av skygge fra den planlagte bebyggelsen morgen og sen ettermiddag/kveld, men ikke mer enn det som naturlig må påregnes ved en utvikling av området. Det har hele tiden vært forutsatt at Rådmann Paulsens gate får tosidig bebyggelse.

I bestemmelsene for alle utbyggingsområdene er det krav til variasjon i høyde. Det vil derfor ikke bli store, sammenhengende fasader mot naboer, men oppbrutte, varierte volumer. Sol- og skyggestudiene viser at ny bebyggelse innenfor planområdet i liten grad vil skygge for nabobebyggelse.

De eksisterende boligene oppe på kjøpesenteret synes i mindre grad å bli berørt, og med en redusert byggehøyde blir det mindre skyggefylt i dette området.

Støyfølsom bebyggelse er i hovedsak plassert tilbaketrukket i forhold til støykildene, med unntak av den delen av B1 og B2 som ligger ut mot Skårersletta.

Trafikk

I trafikkanalysen til konsekvensutredningen for Skårer Vest, ble det forutsatt utvidelse av kjøpesenter til 35 500 m², bransjevernhus på 14 500 m² og "lokal butikk og service" på 14 800 m². Da planforslaget avviker fra det som ble forutsatt i den trafikkanalysen, er det utarbeidet en trafikkanalyse for det foreslåtte planforslaget. Planforslaget har også en høyere kontor- og hotellandel enn det som ble forutsatt tidligere. Kommunestyrets reduksjon i tillatt utnyttelse vil ikke endre rapportens konklusjon i negativ retning.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget bidrar til å bygge opp under Skårersletta som en sentral akse i sentralområdet og utformingen av denne som en gate tilpasset et mer bymessig miljø. Utbyggingen danner også veggene i de framtidige gaterommene på Skårertråkket og i Rådmann Paulsens gate, samt mot Emaljeplassen. Det dannes også et nytt byrom, der taket på parkeringshuset ligger i dag. Det planlagte lokket gir også en ny gangforbindelse gjennom området.

Planen gir rom for ca. 340 nye boliger, men antallet kan variere innenfor planforslagets rammer avhengig av etterspørsel og behov for leilighetsstørrelser og -typer.

I tillegg til bolig, forretning, hotell og kontor, åpner planforslaget for offentlig eller privat tjenesteyting uten nærmere spesifisering. En frisørsalong eller et treningssenter kan være eksempler på slike funksjoner. Tjenesteyting kan også være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon m.m.

Forslagsstiller anslår at mulig antall nye arbeidsplasser i området vil være 1080. Av dette er 130 innenfor forretning, 50 på hotell og 900 innenfor annen næring.

Eksisterende kjøpesenter og parkeringshus integreres i ny bebyggelse. Det antas at tidligere kulturhus rives, men planforslaget er ikke til hinder for at dette også integreres i ny bebyggelse.

Dersom det legges til grunn 10 – 20 skolepliktige barn per 100 boenheter vil det ved utbygging av 340 boenheter, bety mellom 34 og 68 barn i skolealder bosatt i planområdet etter full utbygging.

Planområdet er delt mellom det veiledende inntaksområdet til Åsen skole og Solheim skole. I plan for barnehage og skoleutbygging fra 2015 er det vist til at skolestrukturen i sentralområdet er under planlegging og at det vurderes som hensiktsmessig å gjøre endringer i inntaksområdene etter at skolestrukturen er etablert. Det vises for øvrig til plan for skolestruktur og skoleutbygging fra 2013 som sier at elevvekst tilknyttet utbygging av Lørenskog sentrum skal gå til Åsen skole.

Barnehagetilbudet i Lørenskog kommune består av kommunale (18), private (15), statlige (A-hus) og private familiebarnehager (15). Kapasiteten er tilstrekkelig til å ivareta lovpålagte krav, men har liten ekstra kapasitet utover dette. I barnehagekapasitet og barnehageutbygging i Lørenskog kommune 2013 - 2020 konkluderes det med at det bør bygges en barnehage med plass til 70 barn i Lørenskog sentrum i tidsperioden 2013-2016. Det ble varslet oppstart av planarbeid 07.08.2014 for Skårersletta 31. Kommunen ser på muligheten for å bygge barnehage i dette området. Det er antatt at reguleringsplanen vil bli vedtatt i løpet av 2017. Det er også vedtatt at det skal bygges en barnehage i Løkenåsveien 45.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved søknad om rammetillatelse.

Økonomiske konsekvenser

I utbyggingsavtalen mellom kommunen og grunneierne i området er det avtalt en etappevis utbygging av "Tverrveien" (som i henhold til reguleringsplanen for Skårer Vest skal være bygget før de første 300 000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse, er ferdigstilt).

I henhold til avtalen kan inntil 100 000 m² nye arealer (innenfor reguleringsplan for Skårer Vest) tas i bruk før Tverrveien ferdigstilles fra Nordliveien og fram til "Nordre Diagonalgate", som er forlengelsen nordover av Rådmann Paulsens Gate. Planforslaget legger til rette for bygging av 95 800 m² nytt bruksareal. Sammen med det som er bygget i Skårer Vest-området tidligere og det som er under bygging, vil 100 000 m² nye arealer være langt overskredet ved en full utbygging i henhold til planen. Utbygging etter planforslaget vil dermed, i henhold til utbyggingsavtalen, utløse krav om bygging av denne etappen av "Tverrveien".

Det pågår forhandlinger om kostnadsfordeling for opparbeidelse av Tverrveien.

Framdrift

Utbygger ser for seg byggestart for de første boligene i 2017. Kjøpesenterutvidelsen planlegges parallelt med boligutviklingen.

Juridiske konsekvenser

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at

planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Konsekvenser for barn og unge

Området kan i dag ikke anses å være et område med spesielle kvaliteter for barn og unge.

Universell utforming

Ved utbygging skal det tilrettelegges for forflytningshemmede i henhold til gjeldende forskrifter.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke spesielle forhold i dette området som vanskeliggjør at området kan benyttes til foreslåtte reguleringsformål.

ENDRINGER ETTER VEDTAK I KOMMUNESTYRET 22.06.2016

Det er foretatt endringer i plankart og reguleringsbestemmelser er endret på noen punkt.

Endringene i plankartet består av:

Byggelinje mot Skårersletta er parallellforsjøvet én meter mot vest, og ligger parallelt med planavgrensningen. Det én meter brede arealet mellom bebyggelse og Skårersletta reguleres til «fortau».

Maksimal kotehøyde mot Skårersletta er justert ned tre meter.

Mot sørøst sikres en del av arealet som uteareal gjennom et kombinasjonsformål, som tillater både byggeformål og park, med et minimum av park.

Reguleringsbestemmelsene er endret:

I § 3.1 første ledd er «144 000 m2 BRA» endret til «123 000 m2 BRA»

I § 3.2 andre ledd er følgende setning lagt til:

«Utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke.»

Nytt ledd i § 3.2:

«I detaljutformingen skal skyggevirkning for eksisterende boligbebyggelse vektlegges, slik at disse ikke får skygge store deler av dagen.»

I § 3.4 andre ledd er endre fra:

«Innen felt B3 skal all bebyggelse over c+181 være bolig. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leilighetsstørrelser.»

Til:

«Boligmassen skal bestå av et differensiert boligtilbud med tanke på leilighetsstørrelser.»

Det som var første setning i bestemmelsen framgår av § 4.2 fjerde ledd, og trenger ikke stå to ganger.

Nytt ledd i § 3.8:

«I tillegg til denne normen tillates å etablere 52 parkeringsplasser for å dekke underskudd på plasser i felt 7.»

I § 4.1 tredje ledd er «c+192» endret til «c+189».

§ 4.1 fjerde ledd siste setning er endret fra:

«Minimum 2/3 av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen.»

Til:

«En betydelig del av bebyggelsen skal ligge i byggelinjen, men det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg. Bebyggelsen og uterom mot Skårersletta skal tilpasses Skårersletta som gate.»

§ 4.1 nytt femte ledd:

«Torg kan være delvis overbygget.»

§ 4.1 nytt sjette ledd:

«Mot Skårersletta skal det tilrettelegges for innslag av bevertning som skal ha hovedinngang direkte fra Skårersletta eller plass av offentlig karakter direkte tilknyttet Skårersletta.»

§ 4.1 nytt åttende ledd:

«Ved rammesøknad skal det redegjøres spesielt for forholdet mellom bebyggelsen og offentlige rom og arealer av offentlig karakter mot Skårersletta. Alt areal mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig med gode forbindelser for gående og opparbeides med materialer av høy kvalitet og utforming som sammen med Skårersletta bidrar til et attraktivt byrom.»

Ny § 4.3:

«For felt GAA gjelder samme bestemmelser som for felt B2 og B3. I tillegg skal det avsettes minst 1500 m² til park.»

§ 6 nytt andre ledd:

«Den nye vareleveringsadkomsten #3 skal være etablert før ny bebyggelse mot Skårersletta tas i bruk. Fram til nytt varemottak er etablert, kan dagens adkomster og områder for varelevering benyttes.»

§ 6 nytt fjerde ledd:

«o_Fortau skal være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av vegmyndigheten før tilgrensende bebyggelse kan tas i bruk.»

Vurdering:

Overordnede planer og mål

I henhold til reguleringsplan for Skårer vest, tillates det inntil 123 000 m² BRA innenfor delområde 8. Innenfor dette skal utnyttelse til forskjellige formål avklares i forbindelse med detaljreguleringsplan.

Som senterområde har Skårer en spesiell status. I fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, er området definert som lokalsenter. I fylkesdelplanen, som skiller mellom store, mellomstore og mindre sentre, er det definert som mellomstort. Solheim er definert som et stort kommunesenter. Samtidig ligger både Solheim og Skårer innenfor Lørenskog sentralområde, definert i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens retningslinjer for sentralområdet heter det blant annet at området skal utvikles bymessig med høy utnyttelse og blandede formål og at Lørenskog Sentrum og Skårer skal utvikles med ulik karakter som gjenspeiler Lørenskog sentrums status som kommunesenter og Skårers status som lokalsenter. Skårersletta skal fungere som en lokal «rygggrad» som binder sammen sentrum og Skårer. Det legges videre vekt på at handel og andre publikumsrettede virksomheter skal orienteres mot og ha inngang fra offentlige rom som gater og torg. Videreutvikling av handel skal skje i tilknytning til eksisterende kjøpesentre og langs Skårersletta.

Den reviderte illustrasjonen dokumenterer hvordan den kontakten som ønskes mellom Skårersletta, forretninger, bevertningssteder og torg og møteplasser kan utvikles. Rådmannen mener planforslaget bygger opp under disse retningslinjene ved at det planlegges tett bebyggelse og at kjøpesenterutvidelsen skal orientere seg mot Skårersletta og bidra til å bygge opp under Skårersletta som en gate.

Ved den foreslåtte økningen i forretningsarealet, vil forretningsarealet på Skårer Vest ligge på ca. samme nivå som Solheim/Lørenskog sentrum. Samtidig er Solheim/Lørenskog sentrum også i utvikling og det må forventes nye forretningsarealer i det området i tida som kommer. Dette gjør at forholdene i senterhierarkiet som fylkesdelplanen opererer med, etter rådmannens vurdering ikke forskyves. Rådmannen vil også vise til at økningen i handelsarealet er vurdert å være balansert i forhold til forventet befolkningsutvikling i området.

Eksisterende bebyggelsesform og plassering gjør det utfordrende å utvikle planområdet på en god måte i tråd med overordnede føringer og intensjoner. Planforslaget innebærer gode hovedgrep og en helhetlig løsning som anses å være positiv, både internt i delområdet og i forhold til omgivelsene, samt i tråd med intensjonene for Skårer Vest og sentralområdet.

Rådmannen mener denne begrunnelsen også gjør seg gjeldende for den foreslåtte økningen i forretningsareal. Rådmannen mener planforslaget legger til rette for en utvikling hvor kjøpesenteret integreres i en bymessig utvikling og bidrar til å utvikle et mer levende gatemiljø. Dette er i tråd med målene for området som er nedfelt i kommuneplanen, og intensjonen med reguleringsplanene for Skårer Vest og Skårersletta. Rådmannen mener at foreslåtte økning i forretningsareal er en naturlig videreutvikling av det eksisterende senteret, som fra før har en vesentlig betydning som et handelsmessig tyngdepunkt i kommunen.

På denne bakgrunn mener rådmannen at planforslaget i hovedsak er i tråd med overordnede planer og mål.

Trafikk

Rådmannen anser de trafikale konsekvensene for å være akseptable. Det er i utgangpunktet uheldig med tanke på utviklingen av Skårersletta at utbyggingen medfører økt trafikk til adkomst fra Skårersletta. Dette er imidlertid vanskelig å se at dette kan løses på annen måte. Den framtidige utformingen av Skårersletta skal samtidig prioritere framkommelighet, trygghet og attraktivitet for gående, syklist og kollektivtrafikk.

Når det gjelder den ekstra avkjørselen fra Skårersletta, #3, er det et viktig moment at denne kun er ment for varelevering og at utbyggers intensjon er å samle mesteparten av vareleveringen til kjøpesenteret til dette punktet. Den nye vareleveringsadkomsten skal være etablert før utbyggingen langs Skårersletta er ferdig. Opprettholdelsen av denne vil dermed kunne bidra til å rydde opp i trafikksituasjonen rundt senteret. Det vil ikke være mulig å

krysse motgående kjørefelt for å nå avkjørselen, dvs. at den vil kun kunne nås kjørende nordfra, og ved utkjøring vil man kun kunne ta retning sør. Ved kryssing av fortauet er det krav om at materialbruken skal markere dette. Ut fra dette mener rådmannen at den foreslåtte avkjørselen kan aksepteres.

Estetikk og byform

Rådmannen mener hovedgrepet i planforslaget med å dele området opp i to hovedkvartaler på hver side av parkeringshuset, med en forretnings-, hotell- og kontordel mot Skårersletta/Gamleveien og en del med hovedsakelig boliger mot det indre gatenettet på Skårer Vest, er godt og gir en ryddig situasjon.

At byggelinja langs Skårersletta videreføres i tråd med intensjonene i reguleringsplan for Skårersletta, med forretning i første etasje, er en viktig kvalitet i planforslaget.

Det er ikke lagt fram detaljerte skisser som viser fasader, men rådmannen mener planforslaget setter tilfredsstillende rammer for utforming og volumoppbygging. Vedlagte illustrasjoner viser volumoppbygging, men det forutsettes at estetiske hensyn tillegges stor vekt i forbindelse med detaljprosjektering.

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.

Rådmannen ser at forslagsstilleren har holdt seg til kommunestyrets vedtak og revidert planforslaget i samsvar med det. Illustrasjonene viser at prosjektet har fått en akseptabel utforming.

Endringer etter kommunestyrets møte 22.06.2016

Vedtaket 22.06.2016 presiserer ikke hvor langt tilbake bebyggelsen skal trekkes. Forslagsstiller har i samråd med administrasjonen foreslått en generell tilbaketrekking på 1 meter, samt at fasaden enkelte steder trekkes lengre tilbake med delvis overbygging enkelte steder. Sørøst i planområdet, hvor det i dag ligger et parklignende areal, foreslås for en stor del beholdt som park. De største høydene mot Skårersletta er redusert med 3 meter, fra kote maks 192 til maks 189. Rådmannen anser endringene for å være i tråd med kommunestyrets føringer.

De øvrige, mer konkrete endringene, er også innarbeidet i planforslaget. Det har også blitt gjort noen andre mindre korrigeringer som ikke har betydning for hovedgrepene i planforslaget.

Endringene innebærer en reduksjon av planforslaget som rådmannen mener kan gjennomføres uten ny høring.

Kommunestyrets tilleggsforslag *"Fasadeutforming, materialbruk, plassering av bygg og utforming av uterom mot Skårersletta skal forelegges formannskapet, gjerne i form av ulike skisser"* kan ikke inntas i bestemmelsene. Men rådmannen vil sørge for at vedtaket blir fulgt opp.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2009-7, Skårer

Vest delområde 8, som vist på kart datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser.

24.01.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

ER-003/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2009-7, Skårer Vest delområde 8, som vist på kart datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser.

24.01.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Motforslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-012/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

25.01.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

"Følgende endringer i bestemmelser til detaljreguleringsplan for Skårer vest, Delområde 8 - Privat

1. I § 3.2 strykes "Utkraving ut Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraving på 2,5 meter ut over BS1", og erstattes med "Det tillates ikke utkravinger og balkonger ut over byggegrensen".
2. I § 3.4 første ledd strykes ordet "fortrinnsvis", da det skal lokaliseres forretning/bevertning på gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta. Det tilføyes videre "primært bevertning" etter siste ord i første ledd.

3. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.5: Det skal utarbeides en felles bål- og grillplass samt en styrketreningspark/"tuftepark" i felt BS1 for tilhørende boliger.
4. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vandrenning.
5. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler jf. pbl. § 12-7 nr. 7. I alle parkeringsanlegg skal minst 30% av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading av bil og skal fordeles jevnt utover området. Plasser med mulighet for lading av bil er ikke reservert for kun el-bil.
6. Nytt ledd i § 3.8. Krav til sykkelparkeringsdekning jf. pbl. § 12-7 nr. 7. Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør.
7. Under § 4.2 Felt B2 og B3, nest siste og siste avsnitt, strykes ordet "primært", da alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal være publikumsrettede.
8. Det tas inn i § 6 Rekkefølgekrav at skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.

Videre stiller klima-, økologi og samferdselsutvalget følgende krav:

9. Utbygger skal sørge for at det i byggeperioden ikke forekommer sikkerhetsrisiko for naboer og publikum for øvrig. Utbygger skal også sørge for at ulemper for naboer som støy, støv osv. skal holdes på et akseptabelt nivå.
10. Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden."

Frode Hofset (V) fremmet følgende endringsforslag:

"§4.1 Alt areale mellom Skårersletta og ny bebyggelse skal gjøres tilgjengelig for gående og syklende som separeres og opparbeides."

Votering:

Saken oversendes teknisk utvalg uten behandling i KØS-utvalget.

KØS-004/17 Vedtak:

26.01.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

Følgende endringer i bestemmelser til detaljreguleringsplan for Skårer vest, Delområde 8 - Privat

1. I § 3.2 strykes følgende: *"Utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraging på 2,5 meter ut over BS1", og erstattes med "Det tillates ikke utkragninger og balkonger ut over byggegrensen".*
2. I § 3.4 første ledd strykes ordet *"fortrinnsvis"*, da det skal lokaliseres forretning/bevertning på gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta. Det tilføyes videre *"primært bevertning"* etter siste ord i første ledd. Setningen lyder da som følgende: *"På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det lokaliseres forretning/bevertning, primært bevertning."*
3. *Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.5: Det skal utarbeides en felles bål- og grillplass samt en styrketreningspark/"tuftepark" i felt BS1 for tilhørende boliger.*
4. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: *Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanndrenering.*
5. *Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler jf. pbl. § 12-7 nr. 7: "I alle parkeringsanlegg skal 50 % av parkeringsplassene være tilrettelagt el- og ladbare hybridbiler. Plasser med mulighet for lading av bil er ikke reservert for kun el- og ladbare hybridbiler."*
6. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til sykkelparkeringsdekning jf. pbl. § 12-7 nr. 7: *"Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør"*
7. I § 4.2, nest siste og siste ledd, strykes ordet *"primært"*, da alle enheter på gateplan mot Skårerslette skal være publikumsrettede. Leddene vil da lyde som følgende:

"Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta."

"Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta."
8. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 6: *"Skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse."*
9. Utbygger skal sørge for at det i byggeperioden ikke forekommer sikkerhetsrisiko for naboer og publikum for øvrig. Utbygger skal også sørge for at ulemper for naboer som støy, støv osv. skal holdes på et akseptabelt nivå.
10. Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden.

Votering:

Forslag fremmet av Line Berger Sørli pkt. 1-9 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer.
Rådmannens forslag til innstilling med pkt. 10 fremmet av Line Berger Sørli ble enstemmig vedtatt.

TK-005/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2009-7, Skårer Vest delområde 8, som vist på kart datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser.

Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden.

01.02.2017 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Anne Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

Følgende endringer i bestemmelser til detaljreguleringsplan for Skårer vest, Delområde 8 - Privat

1.1 § 3.2 strykes følgende: "Utkraving ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraving på 2,5 meter ut over BS1", og erstattes med "Det tillates ikke utkravinger og balkonger ut over byggegrensen".

2.1 § 3.4 første ledd strykes ordet "fortrinnsvis", da det skal lokaliseres forretning/bevertning på gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta. Det tilføyes videre "primært bevertning" etter siste ord i første ledd. Setningen lyder da som følgende: "På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det lokaliseres forretning/bevertning, primært bevertning."

3.Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.5: Det skal utarbeides en felles bål- og grillplass samt en styrketreningspark/"tuffepark" i felt BS1 for tilhørende boliger.

4.Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanndrenering.

5.Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler jf. pbl. § 12-7 nr. 7: "I alle parkeringsanlegg skal 50 % av parkeringsplassene være tilrettelagt el- og ladbare hybridbiler. Plasser med mulighet for lading av bil er ikke reservert for kun el- og ladbare hybridbiler."

6.Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til sykkelparkeringsdekning jf. pbl. § 12-7 nr. 7: "Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør"

7.1 § 4.2, nest siste og siste ledd, strykes ordet "primært", da alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal være publikumsrettede. Leddene vil da lyde som følgende:

"Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta."

"Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta."

8. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 6: "Skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse."
9. Utbygger skal sørge for at det i byggeperioden ikke forekommer sikkerhetsrisiko for naboer og publikum for øvrig. Utbygger skal også sørge for at ulemper for naboer som støy, støv osv. skal holdes på et akseptabelt nivå.
10. Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden.

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Følgende presiseringer i reguleringsbestemmelsene:

Utforming og arealdisponering:

§ 4.1 tredje ledd, følgende setning legges til:

"Det tillates maks 6 etasjer mot Skårersletta."

§ 4.2 nytt ledd:

"Det tillates maks 7 etasjer mot Skårersletta."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende endringsforslag:

"§ 3.3 Utforming

Femte setning endres til:

Fasade med publikumsrettede formål mot Sentralplassen og Skårersletta utformes med transparens og med adkomst direkte fra gaten, dette for å unngå et lukket gatesenter og oppnå mest mulig liv i gatebildet."

§ 4.1 Felt B1, 4 avsnitt, 5. setning endres til:

"En større del av bebyggelsen skal være trukket vekk fra byggelinjen og det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg."

Votering:

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling fra formannskapet.

FSBKS-010/17 Vedtak:

08.02.2017 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

Følgende endringer i bestemmelser til detaljreguleringsplan for Skårer vest, Delområde 8 - Privat

1. I § 3.2 strykes følgende: *"Utkraging ut mot Skårersletta tillates ikke. Det tillates utkraging på 2,5 meter ut over BS1", og erstattes med "Det tillates ikke utkraginger og balkonger ut over byggegrensen".*
2. I § 3.4 første ledd strykes ordet *"fortrinnsvis"*, da det skal lokaliseres forretning/bevertning på gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta. Det tilføyes videre *"primært bevertning"* etter siste ord i første ledd. Setningen lyder da som følgende: *"På gateplan mot Sentralplassen og Skårersletta skal det lokaliseres forretning/bevertning, primært bevertning."*
3. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.5: *Det skal utarbeides en felles bål- og grillplass samt en styrketreningspark/"tuftepark" i felt BS1 for tilhørende boliger.*
4. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: *Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanddrenering.*
5. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til sykkelparkeringsdekning jf. pbl. § 12-7 nr. 7: *"Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør."*
6. I § 4.2 strykes siste avsnitt, da avsnittet er identisk med nest siste avsnitt.
7. I § 4.2, nest siste og siste ledd, strykes ordet *"primært"*, da alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal være publikumsrettede. Leddene vil da lyde som følgende:

"Mot Skårersletta skal bebyggelsen henvende seg direkte til gaten, med åpne fasader på gateplan. Mot Skårersletta skal funksjonene være publikumsrettede. Alle enheter på gateplan mot Skårersletta skal ha inngang direkte fra Skårersletta."
8. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 6: *"Skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.*

Videre stilles følgende tilleggsvedtak til utbygger:

9. Utbygger skal sørge for at det i byggeperioden ikke forekommer sikkerhetsrisiko for naboer og publikum for øvrig. Utbygger skal også sørge for at ulemper for naboer som støy, støv osv. skal holdes på et akseptabelt nivå.
10. Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden.

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Følgende presiseringer i reguleringsbestemmelsene:

Utforming og arealdisponering:

§ 4.1 tredje ledd, følgende setning legges til:

"Det tillates maks 6 etasjer mot Skårersletta."

§ 4.2 nytt ledd:

"Det tillates maks 7 etasjer mot Skårersletta."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende endringsforslag:

"§ 3.3 Utforming

Femte setning endres til:

Fasade med publikumsrettede formål mot Sentralplassen og Skårersletta utformes med transparens og med adkomst direkte fra gaten, dette for å unngå et lukket gatesenter og oppnå mest mulig liv i gatebildet."

§ 4.1 Felt B1, 4 avsnitt, 5. setning endres til:

"En større del av bebyggelsen skal være trukket vekk fra byggelinjen og det skal være variasjoner langs fasaden som legger til rette for plasser/torg."

Votering:

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 1) ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt, V).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 2) ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt, V).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 3) ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt, V).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 4) ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 5) ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 6) ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 7) ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, SV, fristilt).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 8) ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 9) ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli (punkt 10) ble vedtatt med 46 mot 1 stemme (LIV).

Forslag fremmet av Martin Bjerke (punkt 1) ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Martin Bjerke (punkt 2) ble forkastet med 24 mot 23 stemmer (SV, H, Frp, V, KrF, fristilt).

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling med vedtatte endringer og tillegg ble enstemmig vedtatt.

KS-010/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2009-7, Skårer Vest delområde 8, som vist på kart datert 17.01.2012, sist revidert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser.

4. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8: *Biloppstillingsplasser på bakkenivå skal anlegges med belegningsstein, for å sikre god vanndrenering.*

5. Følgende bestemmelse tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.8, krav til sykkelparkeringsdekning jf. pbl. § 12-7 nr. 7: *"Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende norm: minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minst 50% av plassene skal opparbeides med stativ under tak, bak låsbar dør."*

6. I § 4.2 strykes siste avsnitt, da avsnittet er identisk med nest siste avsnitt.

10. Utbygger skal før oppstart av utbyggingen arrangere et møte med berørte naboer og Lørenskog kommune for å redegjøre for utbyggingsprosessen. Det skal opplyses om hvordan henvendelser til utbygger skal ivaretas i byggeperioden.

§ 3.3 Utforming

Femte setning endres til:

Fasade med publikumsrettede formål mot Sentralplassen og Skårersletta utformes med

transparens og med adkomst direkte fra gaten, dette for å unngå et lukket gatesenter og oppnå mest mulig liv i gatebildet.

Følgende presiseringer i reguleringsbestemmelsene:

Utforming og arealdisponering:

§ 4.1 tredje ledd, følgende setning legges til:

"Det tillates maks 6 etasjer mot Skårersletta."

§ 4.2 nytt ledd:

"Det tillates maks 7 etasjer mot Skårersletta."

Lørenskog, 13.02.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør