



Klassering: GBNR - 100/91, GBNR -
Arkivsak: 100/306
Saksbehandler: 17/311/33
Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	078/17	02.11.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	081/17	01.11.2017
Eldrerådet	059/17	31.10.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	083/17	31.10.2017

Detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., fastsettelse av planprogram

Vedlegg:

Planprogram etter offentlig ettersyn, datert 19092017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken.

Uttalelser til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 19.07.2017.
2. Akershus fylkeskommune, datert 22.08.2017.
3. Statens vegvesen, datert 18.07.2017.
4. Hafslund Nett AS, datert 25.07.2017.
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 07.07.2017.
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 03.07.2017.
7. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), datert 05.07.2017.
8. Naturvernforbundet, datert 23.08.2017.
9. Helena og Vidar Andegren, gnr. 101 bnr. 109, datert 04.08.2017 og 23.08.2017.
10. Grunneiere Gamleveien 90-100D, gnr. 101 bnr. 38, 39, 40, 82, 106, 107, 108, 109, 124 og 125 datert 21.08.2017.
11. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, gnr. 101 bnr. 82.

Tidligere behandlinger

Ingen.

Sammendrag:

Det er satt i gang reguleringsplanarbeid for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl. (gnr. 100 bnr. 58, 91, 174, 207 og 306 m. fl.). Planen vil utformes som en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3. Planarbeidet utløser krav om planprogram og

konsekvensutredning, da det planlegges offentlig/privat tjenesteyting med bruksareal større enn 15 000 m². Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og behovet for utredninger. Rådmannen mener planprogrammet på en tilfredsstillende måte sikrer utredning av sentrale problemstillinger tilknyttet utformingen av konsekvensutredning og reguleringsplanforslag for planområdet.

Det er gjort endringer i planprogrammet etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planprogrammet er utarbeidet av WSP Norge AS på vegne av Lørenskog kommune v/prosjektavdelingen.

Det er varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 45 m.fl. Planområdet åpner for privat/offentlig tjenesteyting med bruksareal over 15 000 m², og utløser derfor krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet skal blant annet gjøre rede for formålet med planarbeidet og behovet for utredninger og redegjørelser. Fastsatt planprogram er grunnlaget for konsekvensutredning.

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 fra desember 2015. 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 gjorde fylkesmannen dispensasjonstillatelsen om til et avslag på bakgrunn av at tiltaket medførte en for stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad. Eiendommen må derfor omreguleres dersom det skal etableres avfallssugsentral her.

Lørenskog kommune er i kontinuerlig vekst, og det er behov for flere barnehager i området. Med bakgrunn i analyse av aktuelle tomter 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 fra november 2016 anbefalte at planområdet bygges ut med barnehage og omsorgsboliger. Det ble varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 m. fl. i januar 2017.

Da disse prosessene nå gjøres nesten samtidig er 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.

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.

SAKSGANG

Kunngjøring

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av

reguleringsplanarbeidet den 28.06.2017.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 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.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er på omtrent 27,5 dekar og ligger sentralt på Skårer innenfor Lørenskog sentralområde. Det er avgrenset av Løkenåsveien mot øst, Gamleveien og eksisterende boligområde mot sør, næringsbygg med tilhørende parkeringsarealer mot vest, og eksisterende boligområde, Skårer kirke og Bøndernes hus/Skårungen barnehage mot nord. Fra planområdet er det ca. 2,5 km til Ahus, ca. 1 km til Metrosenderet og Lørenskog hus og ca. 400 meter til Skårersletta og Triaden. Planområdet har god tilgang til kollektivtransport med busstopp i Løkenåsveien rett øst for planområdet, samt nærhet til Skårersletta der flere busslinjer stopper.

Eksisterende bebyggelse

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.

Landskap, vegetasjon og natur

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. Det går en sti på tvers av området fra sykehjemmet mot barnehagene. Arealene nærmest Løkenåsveien brukes til parkering for eksisterende barnehager.

Løsmassekart fra NGU viser at planområdet i sin helhet ligger i et område med fyllmasser. Planområdet i sin helhet ligger under marin grense.

Trafikkforhold

Løkenåsveien går langs østsiden av planområdet. Veien 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, mens 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 går langs planområdet i sørvest. Fra krysset med Losbyveien og vestover er Gamleveien fylkesvei 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.

Støy

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.

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. 1085 m ²
Del av stikkvei sør for Løkenåsveien 45	100/90	Lørenskog kommune	Ca. 51 m ²
Gamleveien 104	100/207	Lørenskog kommune	Ca. 14116 m ²
Løkenåsveien 51	100/174	Lørenskog kommune	Ca. 1373 m ²
Del av stikkvei til Gamleveien	101/1	Lørenskog kommune	Ca. 873 m ²
Del av privat stikkvei til Gamleveien	101/41	Kristian Andreas Skaarer og Trond Kristian Skaarer	Ca. 194 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 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 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.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til nåværende 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.

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. 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 viser avkjøring 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 adkomsten kunne koble seg på den sørlige adkomsten fra Løkenåsveien slik at det ble en gjennomgående forbindelse gjennom området. Avkjøringen er ikke opparbeidet i henhold til planen, og sykehjemmet har i dag adkomst fra stikkveien helt vest i planområdet.

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 mot andre deler av reguleringsplan 33-7-10, Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård, vedtatt 20.01.1977. Arealene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, allmenntillegget 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.

HOVEDINNHOOLD I PLANPROGRAMMET

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for bygging av ny barnehage med minimum 6 avdelinger samt omsorgsboliger i Løkenåsveien 45 samt etablering av avfallssugsentral og andre funksjoner i Gamleveien 104 for å imøtekomme den pågående utviklingen og befolkningsveksten innenfor Lørenskog sentralområde.

Forslagsstillers valgte konsept for planområdet skal konsekvensutredes og sammenlignes med et 0-alternativ, som innebærer videreføring av gjeldende regulering. Det er gjort en vurdering, og det er ikke vurdert som relevant å utrede ytterligere alternativer.

Viktige temaer som det skal redegjøres for i konsekvensutredningen og i planforslaget er:

- Samfunnsmessige konsekvenser: boligtilbud, type offentlig og privat tjenesteyting, konsekvenser for barn og unge.
- Bebyggelsesstruktur, arkitektur og bokvalitet: bebyggelsesstruktur og høyder, arkitektonisk kvalitet og uttrykk, nær- og fjernvirkning, universell utforming og bokvalitet.
- Natur og miljø: overvann, avfallssentralens påvirkning på omgivelsene og biologisk mangfold.
- Transportbehov, trafikk og parkering.
- Økonomiske og juridiske konsekvenser: teknisk infrastruktur og interessekonflikter.
- Konsekvenser i anleggsperioden.

Det skal lages egne utredninger/analyser for sol- og skyggeforhold, støy, geotekniske forhold, trafikkanalyse og ROS-analyse.

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer i planprogrammet og planområdets avgrensning:

- Gamleveien 90-94 er tatt ut av planområdet. Dette er gjort på bakgrunn av merknader fra naboer som motsatte seg at eiendommene skulle bli omregulert til tjenesteyting, samt usikkerhet knyttet til hvilke behov kommunen eventuelt vil kunne dekke på disse eiendommene. Det er gjort rettinger i planprogrammet der disse eiendommene var nevnt.
- Løkenåsveien er tatt ut av planområdet. Veien ble tatt med for å se på mulighetene for å endre gateutformingen forbi planområdet, men en slik omregulering og endring av gateutformingen bør gjøres for hele veien under ett, og ikke stykkevis. Da en omregulering av veien ikke er nødvendig for å gjennomføre planlagte tiltak i denne planen tas derfor veien ut av planområdet. Det er gjort endringer i planprogrammet der Løkenåsveien var nevnt.

- Gamleveien tas ut av planområdet. Den delen av Gamleveien som går fra krysset med Losbyveien og vestover ble regulert i 2014. Fra krysset med Losbyveien og østover er reguleringen litt eldre, men da det ikke planlegges tiltak langs veien er det ikke ansett som hensiktsmessig å regulere denne delen av veien i denne planen. Det er gjort rettinger i planprogrammet der Gamleveien var nevnt.
- Illustrasjoner av foreslått reguleringsvolum er oppdatert.
- Planlagt fremdriftsplan er oppdatert.
- Medvirkningsavsnittet 3.4.2 er oppdatert og supplert med forslag om ytterligere medvirkningsaktiviteter.
- Undersøkelsestemaer som går på konkrete løsninger for arkitektonisk utforming, internkommunikasjon o.l. er forenklet og redusert i omfang. Grunnen til dette er at det er lyst ut en konkurranse for ny bebyggelse i Løkenåsveien 45. Det legges derfor opp til at planforslaget skal utformes slik at det i større grad åpnes for ulike arkitektoniske uttrykk enn det tidligere var tenkt.
- Utover dette er det gjort noen rettelser for å imøtekomme innkomne merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet. Dette er kommentert nærmere under forslagsstillers kommentar i neste avsnitt.

BEMERKNINGER

Planprogrammet ble sendt på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Merknadene er gjengitt nedenfor, men kun de deler som omhandler planprogrammet er kommentert i dette saksfremlegget. Merknader som omhandler utforming av planforslaget er ikke kommentert her. Disse vil bli gjengitt og kommentert i forbindelse med førstegangs behandling av planforslaget. Merknader som kom inn til varsel om oppstart for Løkenåsveien 45 i januar 2017 vil også bli gjengitt og kommentert til førstegangs behandling. Følgende merknader kom inn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 19.07.2017:

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

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

2. Akershus Fylkeskommune, datert 22.08.2017:

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) målsetninger for lokalsentre i kommuneplanen. Det må tas hensyn til myke trafikanter ferdse under utbyggingsfasen, og det anbefales at etableres trygge ferdseforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Utvidelsen av planområdet medfører ingen ytterligere bemerkninger om automatisk fredete kulturminner, en nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig. 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. Fylkeskommunen viser for øvrig til sin uttalelse i brev datert 07.02.2017, og har ingen ytterligere merknader.

Forslagstillers kommentar: Myke trafikanter vil bli ivaretatt både under utbygging og i driftsfase, og konsekvensutredningen vil redegjøre for dette.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Øvrige punkt i merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

3. Statens vegvesen, datert 18.07.2017:

Statens vegvesen ga uttalelse i forbindelse med varsel om planoppstart for Løkenåsveien 45 og 42 den 02.03.2017. De har ingen ytterligere merknader til utvidet varsel utover uttalelsen fra 02.03.2017.

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

4. Hafslund Nett AS, datert 25.07.2017:

Hafslund Nett har elektriske anlegg inkludert nettstasjon og høyspenningskabler innenfor planområdet, og ber om at deres anlegg tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det vises 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 informerer også om hvordan krav til nye nettstasjoner kan sikres gjennom plankart og bestemmelser. Det vises for øvrig til merknad til varsel om oppstart datert 21. februar 2017.

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

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

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.

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

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

Det vises til tidligere innspill datert 14.02.2017 i forbindelse med varsel om oppstart for Løkenåsveien 43 og 45, Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS har ingen ytterligere merknader utover dette.

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

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

ROAF anbefaler 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. Det vises også til innspill datert 21.02.2017.

Rådmannens kommentar: Merknaden er ikke til planprogrammet, og vil derfor kommenteres i forbindelse med førstegangs behandling av plansaken.

8. Naturvernforbundet, datert 23.08.2017:

Viser til uttalelse datert 22.02.2017, og har 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.

Forslagsstillers kommentar: Konsekvensutredningen vil avdekke de trafikale konsekvensene av foreslåtte tiltak, og det vil eventuelt bli foreslått avbøtende tiltak ved behov.

Konsekvensutredningen vil også vise konsekvensene av foreslåtte byggehøyder for omgivelsene. Hvorvidt det blir aktuelt med ordinære boliger innenfor planområdet, er opp til kommunestyret å vedta i forbindelse med et eventuelt salg. Per i dag er det ikke intensjoner om dette.

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

Konsekvensene for barn og unges oppvekstvilkår, herunder nedbygging av friområder, vil bli redegjort for i konsekvensutredningen og planforslaget.

Rådmannens kommentar: Som det fremkommer av planprogrammet er det graden av bemanning på omsorgsboligene som avgjør om disse vil falle under arealformålet tjenesteyting (institusjon) eller boligbebyggelse. Da bemanningsnivået for dette prosjektet ikke er avklart ennå er det foreslått å regulere planområdet til kombinert formål tjenesteyting/boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel og i gjeldende regulering er området avsatt til byggeområde. At området i dag er ubebygget etter rivingen av sykehjemmet som tidligere stod her har hele tiden vært forutsatt å være en midlertidig situasjon. Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

9. Helena og Vidar Andegren, 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 atkomst 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 nød-aggregat 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 tomta ved sykehjemmet.

I andre merknad bes det om at det vurderes å plassere avfallssentralen under kommende bygg som skal oppføres ved vasshjulet 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 Vasshjulet.

Forslagsstillers kommentar: Lørenskog kommune takker 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 Skårersletta startet opp i 2015, gav også føringer for hvor avfallssentralen kunne plasseres.

Vurdering av plassering av avfallssentral er avsluttet, men forslagsstiller ønsker likevel å kommentere på noen av forslagene fra naboene.

- Håndtering av avfall i sentrumsområdet Skårer er viktig for den videre utviklingen i kommunen.
- Forslag til plasseringer av avfallssentral, underjordisk plassering i grøntdrag med atkomst via tunnel og under kommende bygg ved vasshjulet ved Triaden innebærer etablering av 5. avkjørsel i rundkjøring i krysset Skårersletta/ Gamleveien. Dette er uheldige løsninger, som ikke sammenfaller med planlagt rundkjøring.
- Forslagsstiller beklager at ny bebyggelse i Gamleveien 96a ikke var inkludert på illustrasjonene i planprogrammet, noe som skyldes at den ikke var inntegnet på kommunens kart. Dette vil bli rettet i det videre planarbeid.
- Hensyn til skolevei for skolebarn tas med i vurderingen i det videre planarbeidet.
- Brannsikkerhet og støyutfordringer tas med i det videre arbeidet.
- Kostnadsvurdering av valgt plassering og forslag til plassering vurderes ikke. Valgt plassering muliggjør merutvikling av Gamleveien 104.
- Mulig oppkjøp av eiendommene Gamleveien 90-94 vurderes ikke i planarbeidet.

Rådmannens vurdering: Ferdiggattest for Gamleveien 96a ble gitt i mars 2017. Det kan ta noe tid fra et bygg er ferdigstilt til det blir registrert i kartet. Det er også mulig at kartgrunnlaget ble bestilt før dette. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

10. Grunneiere Gamleveien 90-100 D, 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 oppfyller 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 sykehjemsbeboere, 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:

- Forslagsstiller har forståelse for at endringer i planområdet underveis i prosessen kan skape usikkerhet om hva som planlegges. Varsel om oppstart av planarbeid sendes ut nettopp ved starten av en reguleringsprosess, og i dette tilfellet var det ved tidspunktet for første gangs varsling ikke avklart at en regulering av avfallssentral ikke skulle gjøres som en egen reguleringsprosess. Videre har forslagsstiller forståelse for at usikkerheten antagelig blir større nå når planområdet igjen er revidert, til å ikke inkludere eiendommene Gamleveien 90-94. Mer om dette i del 4 av planprogrammet.
- Misnøyen med manglende medvirkning tas på alvor, og det er gjort revisjoner i medvirkningskapittelet i planprogrammet. Kommunen vil etterstrebe en god dialog med naboer i det videre planarbeidet. Samtidig påpekes det at loven fastsetter

noen rammer for når i en planprosess medvirkning bør skje, av hensyn til å sikre en ryddig prosess.

- Kommunens reguleringsavdeling har besluttet at det ikke skal utarbeides en områderegulering for et større område.
- Hvorvidt det åpnes for samtidig behandling av plan- og byggesak er opp til kommunens reguleringsavdeling å avgjøre.
- Det er utarbeidet en konseptvalgutredning (KvU) der forskjellige plasseringer av avfallssugsentralen ble vurdert, her ble Gamleveien 104 anbefalt som plassering for avfallssugsentralen. KvUen ble behandlet av kommunestyret i møte den 10.02.2016 som sak 12/16. Konsekvensutredningen vil avdekke om konsekvensene av å plassere en avfallssentral her er å anse som akseptable. Dersom konsekvensene skulle vise seg å være uakseptable, antas det at kommunestyret vil be om at alternative plasseringer utredes, og at planforslaget for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 endres til å ikke inkludere avfallssentral. Det vil ikke være aktuelt å utrede alternative plasseringer av avfallssentralen i denne plansaken.
- Forslagsstiller beklager at kartene i planprogrammet ikke inkluderte nybygg i Gamleveien 96 A, dette er rettet.
- I merknaden henvises det til fylkesmannens vedtak i klagesaken som fulgte etter at kommunen hadde gitt dispensasjon til etablering av avfallssentral på Gamleveien 104. Fylkesmannen ga klager medhold i klagen. Begrunnelsen for dette var at en så stor overskridelse av gjeldende regulerings tillatte utnyttelse, måtte behandles som en omregulering i stedet for å kunne gis som en dispensasjon i byggesak. Fylkesmannen tar således ikke stilling til om det bør tillates etablering av avfallssentral på Gamleveien 104, men konkluderer med at det må vurderes gjennom en reguleringsprosess. I dispensasjonen kommunen ga, ble det også gitt dispensasjon fra arealformålet. Fylkesmannen skriver at de er usikre på om slik dispensasjon er nødvendig, eller om avfallssentral kan sies å gå inn under arealformålet tjenesteyting i kommuneplanen. Fylkesmannen tar imidlertid ikke stilling til dette spørsmålet i klagesaksvedtaket. Ved varsel til oppstart av planarbeid har fylkesmannen ingen merknader til planarbeidet. Videre bemerkes det at fylkeskommunen vurderer foreslåtte tiltak å være i tråd med kommuneplanen. Forslagsstiller bemerker også at det i denne saken er bygningen for avfallssentralen som blir regulert, ikke rørstrekke fra den enkelte bolig. Det er rørstrekke som, dersom de skulle reguleres, har formål som faller inn under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Konsekvensutredningen vil avdekke om planlagt avfallssentral vil ha akseptable konsekvenser for omgivelsene i forhold til trafiksikkerhet, støy og lukt. Det er ikke kommunens intensjon å påføre omgivelsene vesentlige negative konsekvenser.
- Gamleveien 90-94 er besluttet tatt ut av planområdet, se ytterligere redegjørelse under planprogrammet del 4.
- Planarbeidet som nå er igangsatt 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: Planarbeidet er varslet i henhold til plan- og bygningslovens regler. Det er satt av et planområde som gjør at konsekvensene av utviklingen på de to eiendommene kan vurderes samlet, og det anses ikke som nødvendig å regulere et større område på dette tidspunkt.

Det er ikke varslet samordnet plan- og byggesaksbehandling ved varsel om oppstart av planarbeidet for det utvidede planområdet, så det er ikke planer om dette for denne plansaken. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

11. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, 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 utvidete 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:

- Forslagsstiller beklager at ny bebyggelse i Gamleveien 96a ikke var inkludert på illustrasjonene i planprogrammet, noe som skyldes at den ikke var inntegnet på kommunens kart. Dette vil bli rettet i det videre planarbeid.
- Se svar til naboene i Gamleveien 90-100 om Fylkesmannens vedtak i klagesaken.
- Den varslede planavgrensningen ble satt som den ble blant annet for å gjøre det mulig å regulere inn et bredere veiareal langs Løkenåsveien og eventuelt nytt kollektivfelt i Gamleveien. Ved en omregulering står kommunen fritt til å fastsette ønsket utnyttelse for et område på nytt, og det vil ikke være behov for å «omgå» fylkesmannens bemerkninger. Utnyttelsesgrad regnes uansett på grunnlag av arealer regulert til bebyggelse, og påvirkes således ikke av om veiarealet inkluderes eller ikke i planområdet.
- Gamleveien 90-94 er ikke lenger del av planområdet, se for øvrig svar til naboer i

Gamleveien 90-100 og avsnitt 4.2.2 i planprogrammet.

- Omtalen av Løkenåsen barnehage er rettet.
- Løkenåsveien og Gamleveien (med unntak av stikkvei til denne) er nå tatt ut av planområdet, se for øvrig del 4 i planprogrammet. Forslagsstiller bemerker dog at det ikke medfører riktighet at en ved omregulering kun kan ta med halv veibredde, det avgjøres fra sak til sak hva som er hensiktsmessig. Oppfattelsen om at kun halve bredden kan inkluderes baserer seg kan hende på at en ved utregning av U-grad (en beregningsmåte som ikke lenger benyttes i nye planer) kunne regne med halvparten av tilstøtende vei i beregningsgrunnlaget.
- Vi viser til foreslått ny planavgrensning som er satt med bakgrunn i hvor det er behov for omregulering som følge av foreslåtte tiltak. Se for øvrig planprogrammet del 4.
- Forslagsstiller deler ikke merknadens oppfatning om at alternativ 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 atkomst fra hovedveisystemet. Se for øvrig svar til Helena og Vidar Andegren.
- Konsekvensutredningen vil avdekke hvilke trafikale konsekvenser forslaget har, og eventuelt foreslå avbøtende tiltak.
- Konsekvensutredningen vil beskrive hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede føringer og planer, herunder VPOR.
- Konsekvensutredningen vil gjøre rede for støy- og luktmessige konsekvenser ved plassering av avfallssentral nær boliger, og avbøtende tiltak vil bli beskrevet.
- Se svar til naboene i Gamleveien 90-100 angående plassering av avfallssentralen.
- Forslagsstiller har forståelse for at naboene føler misnøye med prosessen så langt, og vil gjøre vårt beste for at de vil føle seg bedre ivaretatt i den videre planprosessen. Samtidig er det viktig å understreke at varsel om oppstart og høring av planprogram representerer planprosessens begynnelse. Planprogrammet fastsetter hvilke utredninger som skal gjøres i forbindelse med utarbeidelsen av planen, og det er ikke før det foreligger et planforslag med konsekvensutredning at det er mulig å se hvordan forslagene vil påvirke omgivelsene.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Vurdering:

Planområdet er i sin helhet avsatt til kombinert bolig og tjenesteyting i kommuneplanen, hvilket i all hovedsak er i tråd med de planlagte formålene innenfor planområdet. I kommuneplanen åpnes det også for andre formål innenfor boligformål der dette er i samsvar med reguleringsplan. I forbindelse med varsel om oppstart/offentlig ettersyn av planprogram har det ikke kommet inn merknader fra offentlige instanser om motstrid mellom foreslått arealbruk og vedtatt kommuneplan, men i nabomerknadene er det uttrykt noe skepsis til dette. I kommuneplanens § 5.2 er det lagt inn krav om det innenfor Lørenskog sentralområde skal planlegges for avfallssug. Areal for avfallssugsentral er ikke avsatt med eget formål i kommuneplanens arealdel, og plassering av dette må derfor avgjøres gjennom en vurdering av hvilken løsning som vil være best for Lørenskog sentralområde som helhet. Rådmannen mener derfor at den foreslåtte arealbruken innenfor planområdet er i tråd med vedtatt kommuneplan.

Det planlegges bygging av en 6-avdelings barnehage, omsorgsboliger og avfallssugsentral innenfor planområdet. Alle disse funksjonene er viktige å få på plass for at kommunen skal kunne oppfylle sine forpliktelser overfor innbyggerne. Plassering av disse funksjonene innenfor planområdet er avklart gjennom politiske vedtak samt to konseptvalgutredninger (KVU).

Lørenskog kommune er i kontinuerlig vekst, og det bygges mange nye boliger innenfor

Lørenskog sentralområde. Det er derfor behov for å øke antall barnehageplasser og omsorgsboliger i området. Lokalisering for ny barnehage for Lørenskog sentralområde i Løkenåsveien 45 ble vedtatt i kommunestyret den 12.10.2016 som sak 119/16, og en forenklet KVV fra november 2016 konkluderte med at plassering av omsorgsboliger sammen med barnehagen vil kunne gi positive virkninger for både byggekostnader og samspill mellom barn og eldre.

Plasseringen av avfallssugsentralen er i tråd med konklusjonen fra KVV for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum fra desember 2015. Gamleveien 104 ligger sentralt i området som er tenkt betjent av avfallssuganlegget, og det er kort vei fra hovedveinettet til planlagt avkjøring. På bakgrunn av vurderingene ovenfor anser rådmannen at grunnlaget for den foreslåtte arealbruken innenfor planområdet er godt vurdert og forankret i forkant av oppstart av planarbeidet.

I tråd med de tilbakemeldinger som kom inn fra naboer i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet er det gjort revisjoner i kapittelet som omhandler medvirkning i planprogrammet. I tillegg til de medvirkningsplattformene som er sikret gjennom lovverket legges det nå opp til møter med naboer og Løkenåsen Vel når planforslaget nærmer seg ferdigstillelse. Dette er et positivt tiltak, og gjøres for å oppnå en bedre dialog rundt planprosessen med de partene som vil bli mest påvirket av planen.

Flere av naboene har uttrykt bekymring for hvordan den planlagte utbyggingen kan få negative konsekvenser for nærområdet, spesielt med tanke på støy, lukt og trafikk. I planprogrammet er det lagt inn at det skal utarbeides utredninger og beskrivelser av avbøtende tiltak for disse temaene. Det vil være viktig at konsekvensutredningen på en god måte synliggjør hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for omgivelsene, og at nødvendige avbøtende tiltak sikres gjennom reguleringsplanen slik at tiltakets påvirkning på tilgrensende eiendommer kan begrenses så godt som mulig.

Rådmannen påpeker at selv om området ligger innenfor Lørenskog sentralområde så vil det ligge i overgangssonen mellom den urbane utviklingen som pågår langs Skårersletta og småhusområdene mot øst. Det er derfor viktig å ta hensyn til naboeiendommer, og at prosjektets estetikk, arkitektur og byggehøyder utformes slik at det passer inn i omgivelsene på en god måte. Planlagte byggehøyder i forhold til omkringliggende bebyggelse vil bli illustrert som en del av konsekvensutredningen og plansaken. Rådmannen viser imidlertid til at det også er viktige samfunnsmessige hensyn som taler for tiltaket, da det planlegges funksjoner som er viktige å få på plass etter hvert som utviklingen innenfor Lørenskog sentralområde fortsetter.

Arealet der det planlegges anlagt barnehage og omsorgsboliger, Løkenåsveien 45, har ifølge bemerkningen fra Naturvernforbundet vært brukt som lekeområde og akebakke etter at tidligere bebyggelse på tomten ble revet. De uttrykker bekymring for at det i planen ikke sikres tilstrekkelig erstatningsareal når området nå skal bygges ut. Rådmannen poengterer at arealet i gjeldende reguleringsplan og i kommuneplan er avsatt til offentlig bygg – institusjon og bolig/tjenesteyting. Arealet har dermed ikke vært avsatt til eller planlagt som et friområde i gjeldende planer. Samtidig er det viktig å påpeke at det ved etablering av en barnehage med tilhørende uteoppholdsareal på feltet vil det være store arealer på bakkeplan som vil være tilrettelagt for lek. Disse arealene kan også vurderes tilgjengeliggjort for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

Rådmannen mener planprogrammet på en tilfredsstillende måte sikrer utredning av sentrale problemstillinger knyttet til utformingen av reguleringsplanforslag for området. Rådmannen vurderer det som tilstrekkelig at det utredes ett utbyggingsalternativ, som foreslått.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannens forslag til 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.

31.10.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:
"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER- 059/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

31.10.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF- 083/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

01.11.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Line B. Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Følgende endringer i Planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., Skårer. Detaljregulering med konsekvensutredning.

1. I avsnitt 2.2.2, strykes følgende i annen setning:

"Oppå avfallssentralen foreslår vi å etablere bebyggelse inntil 3 etasjer"

herunder strykes/omformuleres setninger videre i planprogrammet som omhandler bebyggelse oppå avfallssentralen da det ikke er ønskelig med et så massivt bygg tett opptil sykehjemmet og omkringliggende boliger."

Line B. Sørli (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

"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."

Votering:

Forslag fremmet av Line B. Sørli ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).
Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

KØS- 081/17 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:

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.

02.11.2017 Teknisk utvalg**Forslag fremsatt i møte:**

Line B. Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Følgende endringer i Planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., Skårer. Detaljregulering med konsekvensutredning.

1. I avsnitt 2.2.2, strykes følgende i annen setning:

"Oppå avfallssentralen foreslår vi å etablere bebyggelse inntil 3 etasjer"

herunder strykes/omformuleres setninger videre i planprogrammet som omhandler bebyggelse oppå avfallssentralen da det ikke er ønskelig med et så massivt bygg tett opptil sykehjemmet og omkringliggende boliger."

Line B. Sørli (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

"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."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling med endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp, H).

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

TK- 078/17 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.

Lørenskog, 07.11.2017

etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør