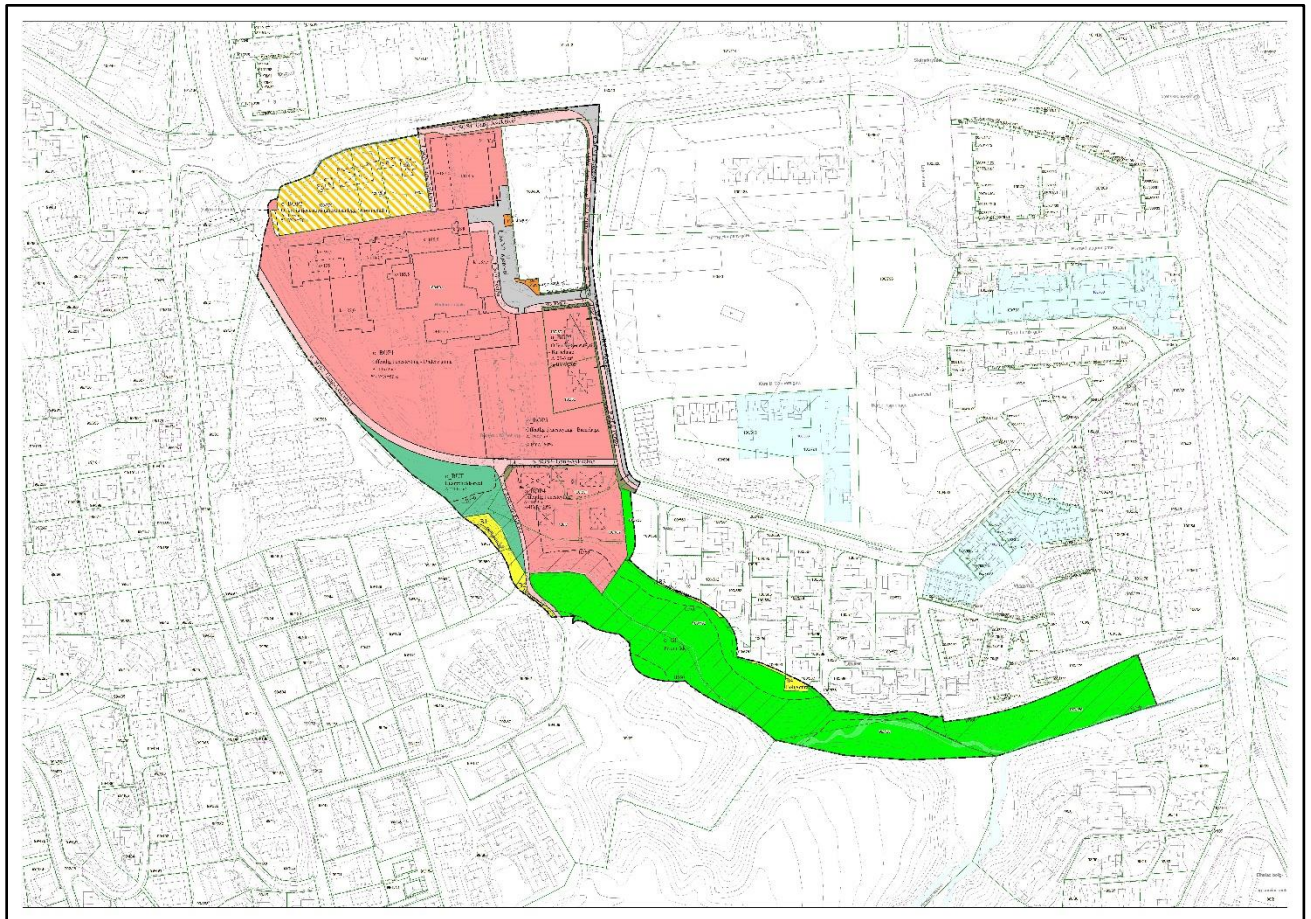


Planbeskrivelse

Benterud skole, utvidelse



Plan-ID: 2019-2

Forslagsstiller: Lørenskog kommune

Konsulent: AT Plan & arkitektur

INNHold

INNHold	2
SAMMENDRAG	4
1. INNLEDNING	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Saksgang	5
1.3 Planavgrensning	7
1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	7
1.5 Tidligere politiske vedtak	7
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	9
2.1 Beliggenhet	9
2.2 Eksisterende bebyggelse	9
2.3 Omkringliggende områder	10
2.4 Landskap og vegetasjon	10
2.5 Naturmangfold	10
2.6 Kulturminner	10
2.7 Trafikkforhold	10
2.8 Støy	11
2.9 Friluftsliv	12
2.10 Teknisk infrastruktur	12
2.11 Arbeidsplasser	12
2.12 Støv og luftkvalitet	12
2.13 Grunnforhold	12
2.14 Forurensning	12
2.15 Eierforhold	13
3. PLANSTATUS	14
3.1 Kommuneplanens arealdel	14
3.2 Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning	14
3.3 Kommunedelplan for kulturminner	14
3.4 Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)	14
3.5 Gatebruksplan Lørenskog sentrum 2019	15
3.6 Regulerings- og bebyggelsesplaner	15
3.7 Andre relevante planer	16
3.8 Pågående planarbeid	16
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
4.1 Nøkkelopplysninger	17
4.2 Hovedgrep	18
4.3 Formål	20
4.4 Bebyggelsens plassering	22
4.5 Bebyggelsens høyder og utnyttelsesgrad	22
4.6 Utforming av bebyggelse	23
4.7 Uteoppholdsarealer for skolen	23
4.8 Uteoppholdsareal for barnehage og skole i fase 2	25
4.9 Trafikk	26
4.10 Parkering	28
4.11 Renovasjon og varelevering	29
4.12 Støy	30
4.13 Luftkvalitet	30
4.14 Universell utforming	30
4.15 Teknisk infrastruktur	30
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	31
5.1 Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål	33
5.2 Trafikk	33
5.3 Friluftsliv	33
5.4 Kulturminner	33

5.5 Sol og skygge	34
5.6 Universell utforming	35
5.7 Støy	35
5.8 Luftkvalitet	36
5.9 Forurensning	36
5.10 Teknisk infrastruktur	36
5.11 Overvann	36
5.12 Grunnundersøkelser og områdestabilitet	36
5.13 Naturmangfold	37
5.14 Konsekvenser for barn og unge	37
5.15 ROS-analyse	37
5.16 Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden	37
5.17 Eierforhold og juridiske konsekvenser	37
5.18 Videre framdrift	38
5.19 Oppsummering av planforslaget (avveining av virkninger)	38
6. BEMERKNINGER	39
6.1 Varsel om oppstart av planarbeid	39
6.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn	48

SAMMENDRAG

På vegne av Lørenskog kommune fremmes forslag til områderegulering for Benterud skole.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, for en økning i elevkapasiteten fra 395 til ca 805 elever inkludert en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov. Det tilrettelegges også for nytt idrettsbygg/ svømmehall og en ny barnehage. I tillegg sikres eksisterende grøntområde sør for skolen, som i dag er regulert til veiformål, som et offentlig friområde. Den eksisterende skolen på Benterud skal bevares, med unntak av gymsalen som tillates revet. Ny skole blir oppført som et tilbygg til eksisterende skole mot vest.

Planforslaget legger opp til utbygging i to trinn, der trinn 1 omfatter skoleutvidelse med flerbrukshall. Trinn 2 omfatter ny barnehage, nytt idrettsbygg/svømmehall og friområdet i sør. Planforslaget legger opp til et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig til at utbygging knyttet til trinn 1 kan gå direkte fra områderegulering til byggesøknad. Realisering av felt BOP2, nytt idrettsbygg/svømmehall og BOP3 og 5, ny barnehage, fase 2, ligger noe lenger fram i tid. Planforslaget foreslår derfor en mer overordnet regulering her, med krav om at det skal foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan skje. Kommende detaljregulering skal også vurdere atkomstløsning fra Gamleveien. Nytt skolebygg og flerbrukshall bygges på kommunens egen tomt, mens regulering av idrettsbygg/svømmehall, ny barnehage og utvidede utearealer for skole og barnehage, forutsetter at kommunen erverver de private boligeiendommene som blir berørt.

Skoleutvidelsen med tilhørende flerbrukshall ønskes ferdigstilt til skolestart i 2023. Skisseprosjektet for skolen er utarbeidet parallelt med planarbeidet og er basert på kommunestyrets vedtatte rom- og funksjonsprogram (KS-036/19). Ny barnehage ønskes ferdigstilt i år 2025, mens bygging av nytt idrettsbygg/svømmehall på BOP2 har foreløpig ukjent tidshorison.

Planforslaget er en områderegulering med tilhørende konsekvensutredning. Konsekvensutredningene følger i sin helhet som vedlegg, og er oppsummert i kapittel 5.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2015-2026) avsatt til nåværende tjenesteyting, nåværende boligbebyggelse og mindre del er avsatt til nåværende sentrumsformål. Planforslaget er derfor delvis i strid med arealformål i gjeldende kommuneplan.

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Lørenskog kommune v/prosjektavdelingen. Plankonsulent er AT Plan & Arkitektur AS med Efla AS som leverandør av delutredninger og samarbeidspartner i arbeidet.

Sakens forhistorie

Lørenskog kommune har igangsatt arbeid med å omregulere Benterud skole ut fra et behov for økt antall skoleplasser. Jf kommunestyrets vedtak 15.11.17 (Sak 129/17) og 03.04.2019 (Sak 036/19) om igangsettelse av planarbeid for skoleutvidelse med flerbrukshall, samt ny barnehage og svømmehall ved et senere tidspunkt.

Kort om hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende skole med flerbrukshall i en første fase, samt ny barnehage og nytt idrettsbygg/svømmehall ved et senere tidspunkt.

1.2 Saksgang

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.09.2019.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeid ble kunngjort i Romerikes blad og på kommunens nettside 20.12.2019. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter ble varslet med brev. Merknadsfristen ble satt til 25.01.2020, med gitt utsettelse til 08.02.2020.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 22.06. - 03.09.21. Det kom inn merknader fra 19 ulike avsendere. Oppsummering av merknadene med kommentarer kan leses i kapittel 6.2.

Endringer i bestemmelser etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort (overstrykning betyr fjernet og tilføyelser er vist i kursiv):

3. Plankrav

«Før det kan igangsettes tiltak innenfor BOP2, BOP3, BOP4, BOP5 og område GF skal det foreligge vedtatt detaljregulering. ~~Eventuell bruk av deler av BOP 5 som uteoppholdsareal for skole er unntatt fra plankrav».~~

Sikring av fortsatt bruk av del av BOP5 som uteareal for skolen i fase 1, og slik det er i dag, er flyttet til punkt 6.1.3:

«BOP 5 tillates utnyttet til barnehageformål. I fase 1 tillates det å videreføre dagens bruk på del av BOP 5 som uteareal for skolen».

6.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bygge- og anleggsfasen

Henvisningen til T-1442/2016 er oppdatert og endret til T-1442/2021.

6.1.2 Offentlig tjenesteyting – undervisning – BOP 1

Plassering

«Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankartet. Det tillates avvik på inntil 2 meter. Mindre konstruksjoner som overdekning over sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger, *støyskjermingstiltak for ny lekeplass vest for skoleutvidelsen,*

nedkjøringsrampe til parkering under flerbrukshallen som vist på plankartet tillates utenfor omriss for planlagt bebyggelse».

Endringen innebærer en presisering av hvilke mindre elementer som tillates utenfor omriss av planlagt bebyggelse, tillatte avvik er endret fra en meter til to meter.

Høyder

~~«Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks kotehøyde, trukket minimum 1,5 meter tilbake fra gesimskant. Maksimale kotehøyder er vist på plankartet. Det tillates etablert solcelleanlegg på taket av flerbrukshallens hovedvolum. Solcelleanlegg over regulert kotehøyde skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra gesimskant».~~

Første del av bestemmelsen er fjernet og nødvendige tekniske installasjoner er sikret på kartet i stedet. Det er også sikret mulighet for solcelleanlegg.

Utforming skole

«Deler av takflaten til skolens hovedvolum skal tilrettelegges som takterrasse for skolen».

Endringen er et svar på kommentarer innkommet ved offentlig ettersyn, blant annet fra Statsforvalteren om å ta i bruk tak som uteoppholdsareal for skolen.

Utforming flerbrukshall

«Flerbrukshallen skal ha to hovedinnganger, én mot skolesiden og en mot Gamleveien. Hallen skal forholde og henvende seg både til skoleanlegget og fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette, og hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden. I fasaden skal det brukes ulike materialer for å skape variasjon, med bruk av trepanel nederst. Mot Gamleveien skal deler av fasaden være åpen og transparent og speile de bakenforliggende funksjonene».

Endringen er en presisering av at det skal være inngang til flerbrukshallen både fra skolesiden og Gamleveien. Det er også presisert at det skal være variasjon i materialbruk i fasaden, med tre nederst, i menneskehøyde.

Parkering

«Parkering for skole og flerbrukshall skal i hovedsak løses under bakken. Det skal etableres parkeringskjeller under flerbrukshallen med minimum 30 parkeringsplasser. I tillegg tillates noen få langsgående plasser for HC/korttidsparkering ved innkjøringen til flerbrukshallen».

Endringen er en presisering av hva som tillates av parkering på terreng i tillegg til parkeringskjelleren.

Øvrig

Det er i tillegg gjort enkelte mindre disposisjonsmessige korrigeringer i bestemmelsene.

Endringer i plankartet etter offentlig ettersyn

Det er:

- lagt inn en stiplet linje for avgrensning av kotehøyde k+183 på flerbrukshallen.
- gjort enkelte mindre justeringer i linjen «planlagt bebyggelse».
- lagt inn linjer for teknisk rom på tak. (i stedet for i bestemmelsene, slik det var til offentlig ettersyn).
- justert plassering av nettstasjon.
- utvidet midlertidig bygg og anleggsområde, men innenfor området som ble varslet.

Medvirkning

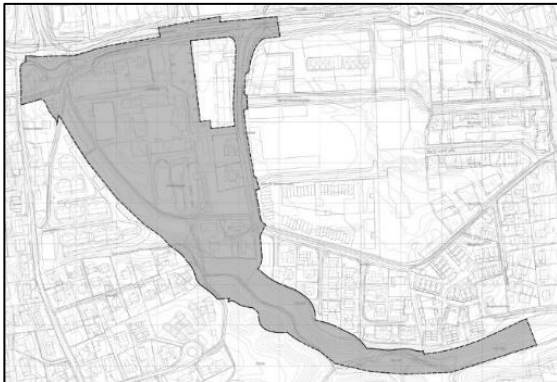
Det har vært gjennomført en medvirkningsprosess med felles informasjonsmøter, individuelle informasjonsmøter, telefonsamtaler og informasjon på kommunens hjemmesider, blant annet for berørte naboer og grunneiere. Det ble videre avholdt to informasjonsmøter i høringsperioden, ett informasjonsmøte for berørte grunneiere og ett åpent møte.

Endring fra detaljregulering til områderegulering

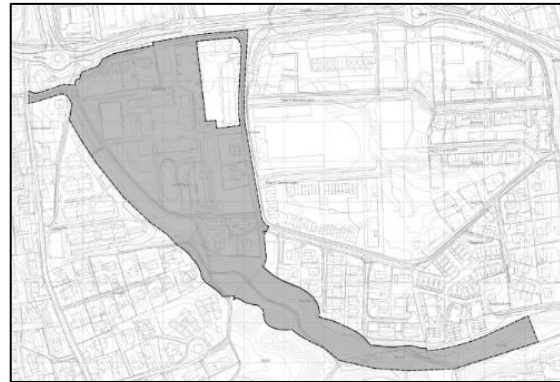
Planforslaget er i løpet av planprosessen endret fra detaljregulering til områderegulering. Bakgrunnen var et behov for ulik detaljeringsgrad innenfor planområdet. Skoleutvidelsen med flerbrukshall (BOP1) har et detaljeringsnivå som gjør at en kan gå rett fra reguleringsvedtak til byggesak, mens det må foreligge vedtatt detaljregulering før det kan igangsettes tiltak på øvrige felt.

1.3 Planavgrensning

Planområdet er noe redusert etter varsel om oppstart av planarbeid. Deler av Gamleveien og Tunveien er tatt ut som følge av avklaringer underveis i planprosessen.



III. 1.1 Varslet plangrense.



III. 1.2 Endelig plangrense.

1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger" med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planforslaget skal konsekvensutredes jf Forskrift om konsekvensutredning § 8, vedlegg 2, uten planprogram eller melding. Utredningsplikten begrunnes med de planlagte tiltakenes størrelse og konsekvenser på omgivelsene. Delutredningenes konklusjoner er gjengitt i kapittel 5.

1.5 Tidligere politiske vedtak

Kommunestyret vedtok 03.04.2019, som sak 36/19, følgende:

- «1. Det igangsettes forprosjekt for utvidelse av Benterud skole til fire parallelle klasserekker, inkludert en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov.
2. Skolens behov for kroppsøvingssarealer løses ved at skoleprosjektet inkluderer en flerbrukshall med håndballflate.
3. Arbeid med reguleringsplan startes opp. Det vil i planprosessen søkes å tilrettelegge for etablering av en ny barnehage i 2025 og en mulig svømmehall med folkebadfunksjon ved et senere tidspunkt.
4. Det gis fullmakt til å gjennomføre entrepris konkurranse i forkant av BP2-beslutning med forbehold om finansieringsvedtak».

Formannskapet vedtok 27.11.2019, som sak FS- 060/19, følgende:

- «Planinitiativ for Benterud skole videreføres og det utarbeides en reguleringsplan som fremmes for 1. gangs behandling. For å øke elevenes uteareal og kvaliteten på uteområdet vurderes muligheten

for å etablere uterom på taket på Benterud skole. Takene kan også brukes til skolehager. I forbindelse med planlegging av nye eller utbedring/utvidelse av eksisterende uteområder av skoler, legges de nye anbefalingene på arealstørrelse til grunn slik de fremkommer i rapporten "Uteområder i barnehager og skoler. Hvordan sikre kvalitet i utformingen" (2019)».

Protokolltilførsel:

«Høyre, Fremskrittspartiet, Senterpartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti ser med bekymring på at tidspress med manglende skolebygging og barnehager fører til uønskede hasteløsninger fordi det ikke er tatt inn i reguleringsplanenes rekkefølgebestemmelser at skole- og barnehagekapasitet skal være tilstrekkelig før omkringliggende boliger kan tas i bruk».

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet er totalt 59,872 daa og ligger sør for Gamleveien og vest for Tunveien sørvest i Lørenskog sentralområde.



Ill. 2.1 Ortofoto med varslet planområde markert i rødt. (kilde google.no maps)

2.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen på planområdet består av skolebygninger fordelt på 4 volum, en barnehage, Benterud gård og ytterligere 5 boligeiendommer.

Eksisterende skole, tegnet av Kristin Jarmund, stod ferdig i 1999. Fire bygg i to etasjer er organisert rundt en sentral piazza. Plassert i et landlig landskap vender klasserommene ut mot de grønne omgivelsene, mens korridorer og fellesarealer vender mot den indre piazzaen. Hovedvolumene er kledd i sandfarget murstein, med kontrasterende malte flater. Skolen mottok både National School Building Design Award's Honorable Mention og prisen for designkunst av Norsk Designråd 2000.



Ill. 2.2 Eksisterende bebyggelse vist i skråfoto. (kilde: google.no/maps)

2.3 Omkringliggende områder

Området grenser til småhusbebyggelse i øst. Utviklingsområdene Skårer Vest/Skårer Syd ligger mot nord og vest og er delvis realisert og ellers under oppføring. Grøntområdet sør i planområdet grenser mot landbruksområder på Søndre Vallerud.

2.4 Landskap og vegetasjon

Terrenget innenfor planområdet er forholdsvis flatt og ligger ca. på k +176-178. Langs plangrensen mot Lerkeveien er det bygget opp en voll som stiger noen få meter over terrenget. I sørlig del støter planområdet mot Finstadbekken, hvor bekkeløpet går i en ravine. Ravinen er ca. 7 m dyp og ligger mellom kote 169-176.

2.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert truede eller fremmede arter, truede naturtyper eller verneområder innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

2.6 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor eller tilgrensende planområdet. Det tidligere våningshuset på Benterud gård står nord på planområdet. Bygningen er fra 1850-1860 og er i god stand. Det er bygd ny inngang i 1965, men selve huset har opprettholdt sin karakter.

2.7 Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkutredning som tar for seg eksisterende situasjon, samt en vurdering av alternative løsninger for framtidig situasjon. Trafikkutredningen er vedlagt planmaterialet i sin helhet. Skolen har i dag adkomst fra Tunveien i øst.

Biltrafikk

Ifølge trafikkutredningen har krysset Gamleveien – Tunveien i dag god kapasitet. Rundkjøringen Gamleveien/Nordliveien har tilfredsstillende avvikling med god flyt i rundkjøringen både på morgenen og ettermiddagen. Adkomst til skolen er utformet med 5 meters kjørefelt med ca. 2 meter ensidig fortau på sørsiden. Trafikk til/fra skolen vurderes å utgjøre ca. halvparten av trafikken på Tunveien i makstimen. Det er ifølge trafikkutredningen ikke observert store trafikkproblemer.

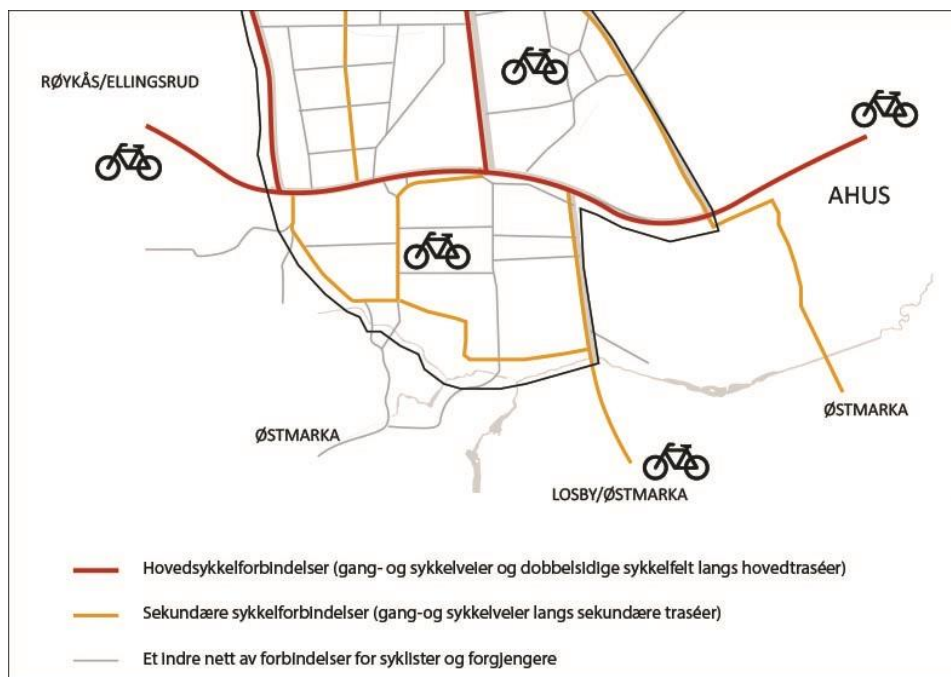
Parkering

Skolen har i dag parkering i nordlig del av planområdet med ca. 60 plasser og en «kiss & ride» løsning for skolen. Dagens «kiss & ride»-løsning ved skolen er noe arealknapp. Barnehagen har samme adkomst som skolen med separat parkering og «kiss & ride» løsning. Varelevering skjer via adkomst fra Tunveien.

Gående og syklende

Det er et godt etablert nett med gang- og sykkelveier, stier og snarveier i og rundt planområdet som kobler seg til gang- og sykkelvei langs Gamleveien. Det er to underganger under Gamleveien for trafiksikker fremkommelighet til og fra planområdet.

Langs Tunveien er det i dag ensidig fortau med ca. 2 meters bredde. I reguleringsplan for Skårer Syd er veien regulert med tosidig fortau.



III. 2.3. Hovedkart for sykkelforbindelser. Bilde hentet fra VPOR for Lørenskog kommune (2017).

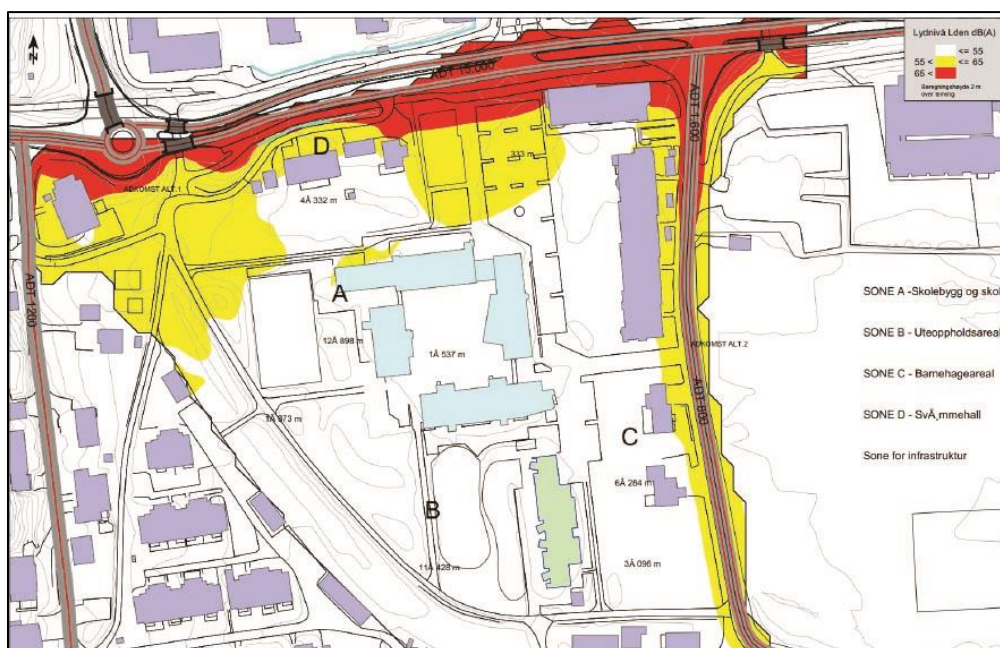
Forslagsstiller har på befaring observert dårlig vegoppmerking av gangfelt over Tunveien, ca. 50 meter fra krysset ved Gamleveien.

Kollektivtilbud

Skolen ligger knappe 100 meters gangavstand fra bussholdeplassen langs Gamleveien (holdeplass Vallerudveien), som i dag er utformet med kantstopp. Det er rundt 400 meter i gangavstand til bussholdeplass langs Gamleveien (holdeplass Triaden).

2.8 Støy

Planområdets nordlige del ligger delvis i rød og gul støysone for biltrafikk fra Gamleveien i nord og fra Tunveien i øst.



III. 2.4. Støykart av dagens situasjon.

2.9 Friluftsliv

Planområdet inngår som del av det samlede mobilitetsnettverket for gående og syklende i kommunen. Tilgjengeligheten til skoleområdet er god. Skoleområdet grenser til eksisterende grøntområde i sør. Nærheten til tilgrensende etablerte, nye og kommende boligområder gir planområdet en rolle som offentlig tilgjengelig rekreasjonsareal, også utenom skoletiden.

2.10 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er i dag vann-, spillvann og overvannsledninger plassert parallelt langs Gamleveien og Tunveien. I tillegg går det en spillvannsledning inn i skoleområdet vest for Tunveien, og en spillvannsledning i stien sør for planområdet.

Overvannshåndtering

Det er i dag to utløp innenfor planområdet: Ett i krysset mellom Tunveien og Gamleveien og ett i stikrysset sør for barnehagen. Det ligger også flere private overvannsledninger i skoleområdet.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

2.11 Arbeidsplasser

Det er i dag til sammen ca. 60 ansatte ved Benterud skole og ca. 24 ansatte i barnehagen.

2.12 Støv og luftkvalitet

Det har tidligere blitt registrert røde nivåer for luftkvalitet i forbindelse med trafikk i rundkjøringen i Gamleveien. På bakgrunn av dette har luftkvaliteten for planforslaget blitt utredet gjennom en simulering basert på ÅDT.

2.13 Grunnforhold

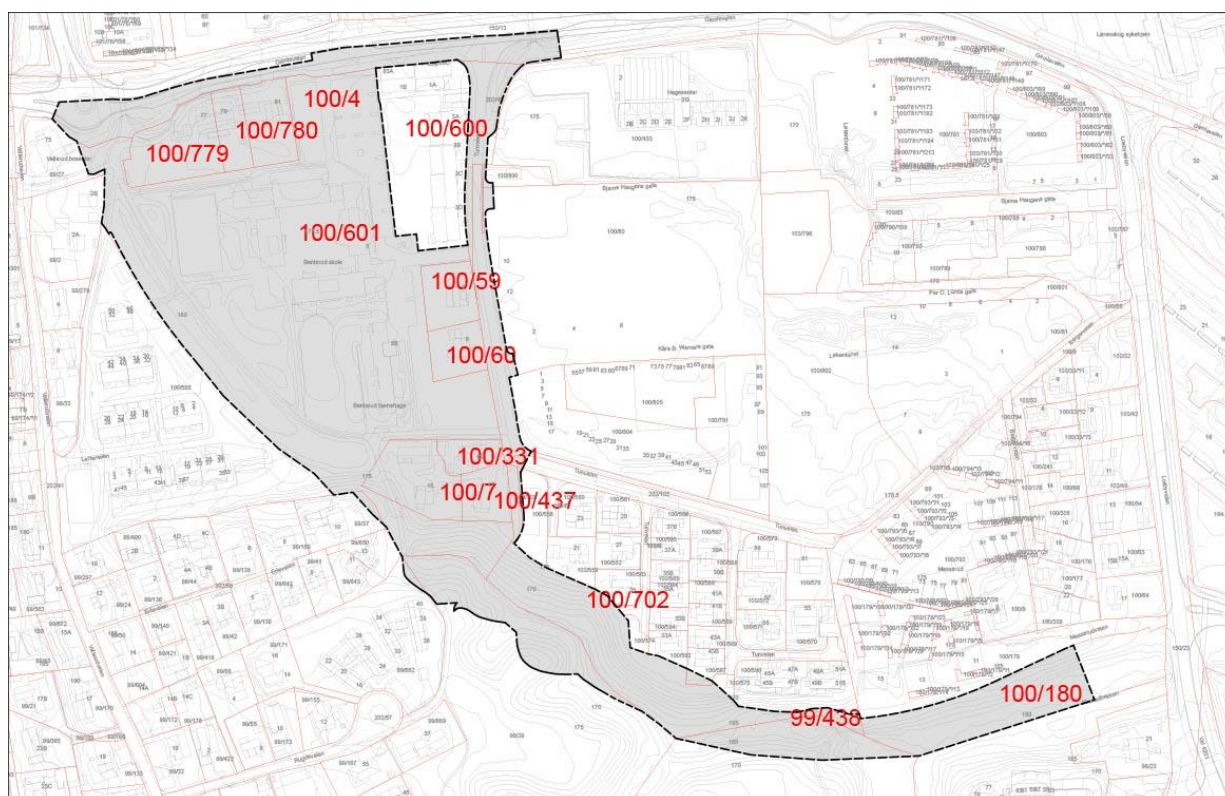
Det har blitt utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering for planarbeidet. Undersøkelsen tar utgangspunkt i kvartærgeologisk kart samt tidligere utførte grunnundersøkelser på tilgrensende planarbeid i forbindelse med utbygging av Skårer syd som grenser til planområdet i øst.

Det er videre utarbeidet to oppfølgende grunnundersøkelser i form av en datarapport og en vurdering av områdestabilitet. Det er ikke avdekket grunnforhold som vil kreve særskilte avbøtende tiltak grunnet fare for skred eller tilsvarende hendelser som følge av ustabile grunnforhold. Det presiseres at det uansett vil være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med fyllinger/utgravinger.

2.14 Forurensning

Det er i forbindelse med forprosjekt for skoleutvidelsen utført en miljøkartlegging av planområdet. Notatet konkluderer med ingen kjente funn eller mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet.

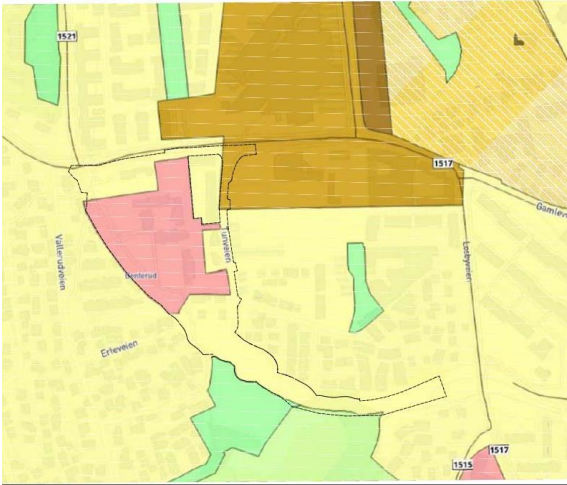
2.15 Eierforhold



III. 2.5. Varslet planområde med direkte berørte eiendommer markert rødt.

3. PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

	Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2015-2026) i hovedsak avsatt til nåværende tjenesteyting og nåværende boligbebyggelse. Planområdets samferdselsareal i nordøstlige del er regulert til nåværende sentrumsformål.
---	---

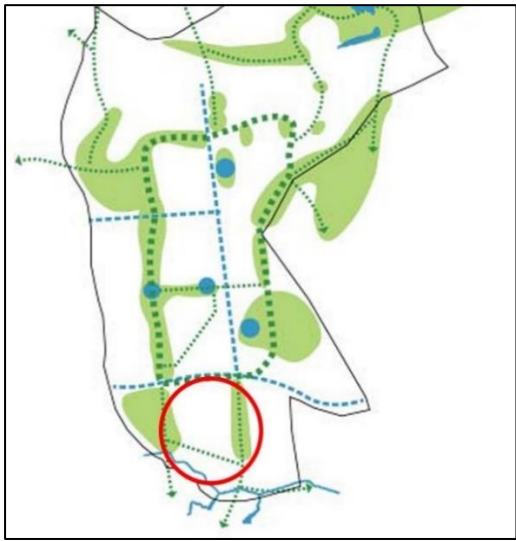
3.2 Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Planområdets sørligste del omfattes av «Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog», del I og del II, vedtatt 11.06.2003. Området vises som del av vassdragsbelte klasse 2 og 3.

3.3 Kommunedelplan for kulturminner

Tidligere våningshus på Benterud gård er i høringsutkastet til kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2020-2028 vurdert som kulturminne i bevaringskategori C, noe som innebærer at kulturminnet er endret, men som er del av ellers verdifullt miljø. Bygningen har tilsvarende status i gjeldende kulturminneplan.

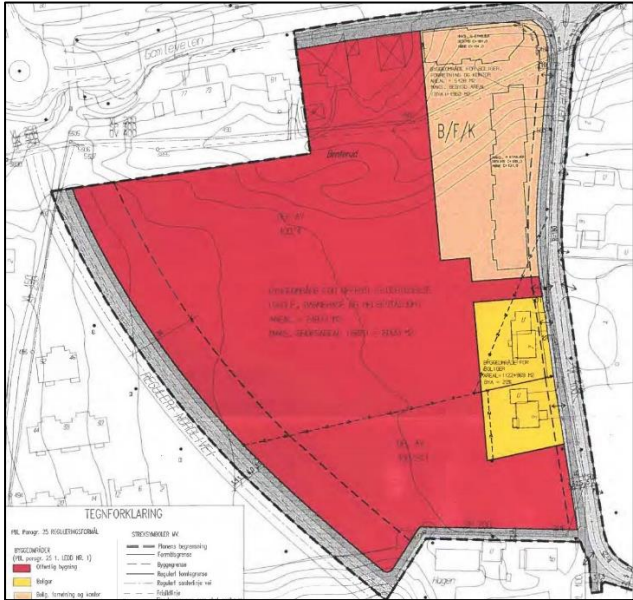
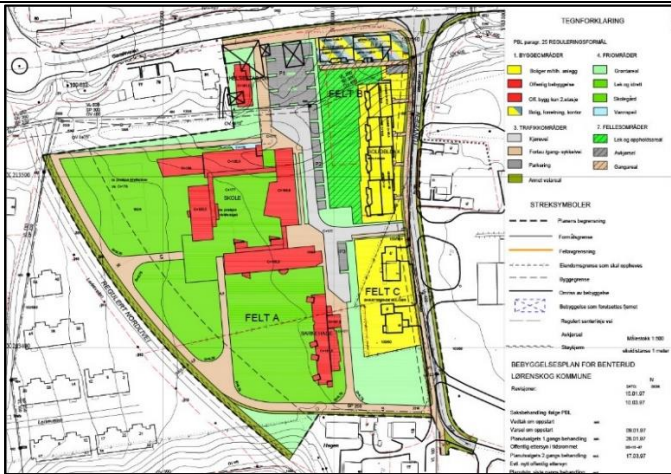
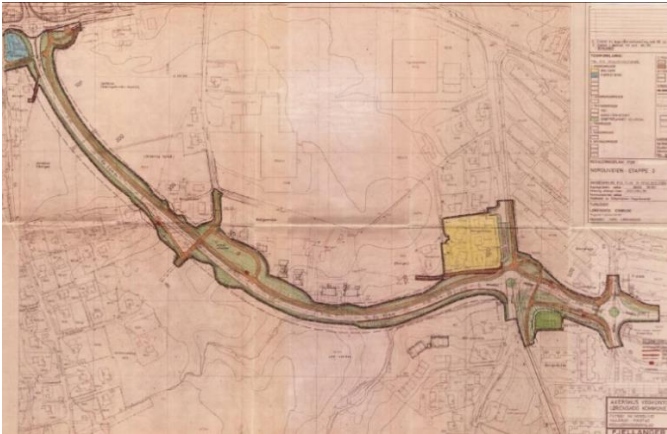
3.4 Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)

	Planområdet ligger innenfor sentralområdet i Lørenskog og omfattes av Veiledende plan for offentlige rom (VPOR). Planområdet inngår som del av den «grønne ringen» samt nettverket av sekundære sykkelforbindelser. VPOR legger føringer for hvordan hele området skal knyttes sammen i et blågrønt sentrum, hvor kollektiv transport, fotgjengere og syklist prioriteres. Det er en intensjon at Gamleveien bygges om til gate med mer bymessig preg, bebyggelse som henvender seg mot gatene, beplantning, åpen overvannshåndtering og en utforming som gir lavere fart og skal være mer attraktive for opphold og bevegelse for myke trafikanter
---	--

3.5 Gatebruksplan Lørenskog sentrum 2019

Planen legger opp til etablering av kollektivfelt i Gamleveien for å sikre fremkommelighet for buss samt at Gamleveien bygges som en hovedgate, til erstatning for dagens veiutforming med utflytende veiareal.

3.6 Regulerings- og bebyggelsesplaner

	Selve skoleområdet samt boligene nærmest Tunveien, omfattes av reguleringsplan 42-7-04, Benterud II, som ble vedtatt av kommunestyret som sak 96/91 den 11. desember 1996. Arealene er avsatt til offentlig bebyggelse (skole, barnehage og helsestasjon) og boliger.
	Området omfattes også av bebyggelsesplan 42-17-01, Benterud II, som ble vedtatt av bygningsrådet den 17. mars 1997. Formålene fra reguleringsplanen er videreført i bebyggelsesplanen, men utformingen av skoleområdet er detaljert ut med plassering av bebyggelsen, samt plassering av formål som kjørevei, parkering, gang- og sykkelveier og uteoppholdsarealer.
	Søndre del av planområdet omfattes av reguleringsplan 42-3-11, Nordliveien etappe 3, vedtatt i kommunestyret som sak 94/102, 14. desember 1994. Arealene er avsatt til vei, annet veiareal og gangsti.

Reguleringsplan 32-3-07, Kryss Gamleveien - Nordliveien, vedtatt 16.04.1986
Reguleringsplanen gjelder for krysset Gamleveien – Nordliveien.

Områderegulering 022, Skårer syd, vedtatt 25.06.2014

Detaljreguleringsplan for å legge til rette for transformasjon av Skårer Syd til boligområde med innslag av næring. Skårer Syd ligger like øst for planområdet, og allerede regulert veg, Tunveien, inngår i planforslaget for Benterud skole.

Detaljreguleringsplan 017, Masserud gård, vedtatt 26.06.2013

Reguleringsplanen legger til rette for boligutbygging og inngår i deler av sørlig del av planområdet, langs reguleringsplan for Nordliveien etappe 3.

3.7 Andre relevante planer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planen setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Arealene skal sikres mot forurensning, trafikk, støy og annen helsefare, og det skal være områder som egner seg for variert lek og opphold for ulike aldersgrupper gjennom hele året.

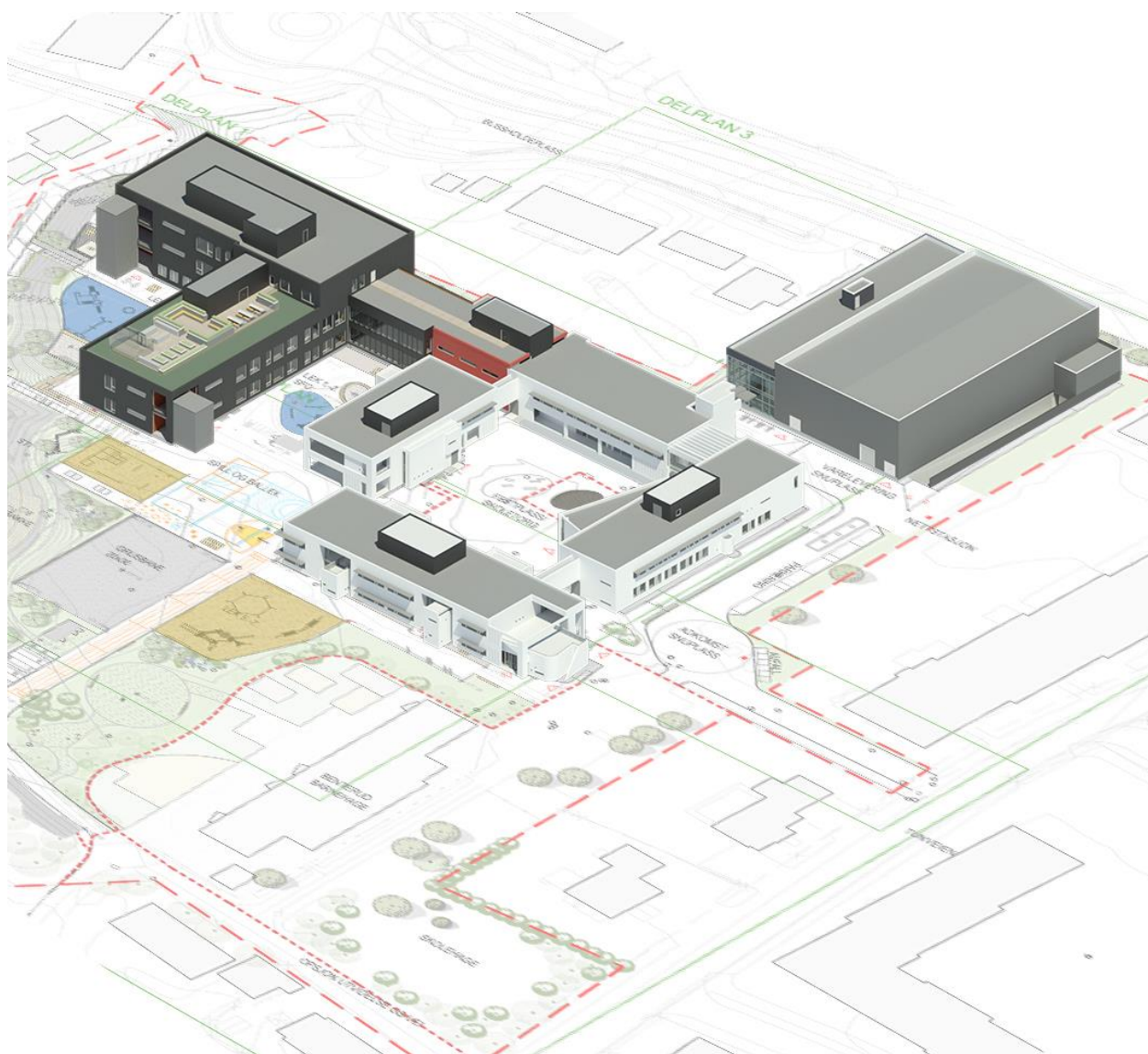
3.8 Pågående planarbeid

Det er ingen pågående planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Nøkkelopplysninger

Formål	areal m2
Offentlig tjenesteyting	31 442 m2
Kombinerte formål undervisning/idrett	4 339 m2
Uteoppholdsareal	2 143 m2
Trafikkarealer	6 141 m2
Friområde	14 554 m2
Bolig	785 m2
Energi	40 m2
Renovasjon	82 m2
Bevaring naturmiljø H 560	13 734 m2
Frisikt H 140	164 m2
Planområdets størrelse totalt	59 872 m2



4.0. Aksiometri fase 1, oppdatert etter offentlig ettersyn

4.2 Hovedgrep

Planforslaget legger opp til utvidelse av skolen med et tilbygg mot vest. Den eksisterende skolen skal bevares, med unntak av gymsalen. Flerbrukshall og nytt idrettsbygg/ svømmehall foreslås plassert mot Gamleveien, og ny barnehage er vist i tilknytning til eksisterende barnehage. Atkomst til området er vist fra Tunveien. Tilliggende grøntområde sør for skolen foreslås som offentlig friområde.

På grunn av ulik tidshorisont for ferdigstilling innenfor feltene på planområdet, legger forslaget til områderegulering opp til to ulike detaljeringsgrader. Det legges opp til en høy detaljeringsgrad for utbygging knyttet til fase 1, som tilsvarer skoleutvidelse med utearealer og flerbrukshall (BOP 1). Her gis det et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig for å gå direkte fra områderegulering til byggesøknad. For alle øvrige felt (BOP 2-5 og GF) er det lagt opp til en mer overordnet detaljeringsgrad, med krav om detaljregulering før det kan igangsettes tiltak.

BOP1 - skoleutvidelse med utearealer og flerbrukshall

Felt BOP1 foreslås regulert til offentlig tjenesteyting, med bebyggelse for undervisning med flerbrukshall. Det tillates samlet BYA på 50 % innenfor feltet. Eksisterende skole videreføres med allerede regulerede byggehøyder på maks k+185,5. Det foreslås maks byggehøyder k+ 191 og k+ 187 for nytt skolebygg, med maks k+195 for teknisk bygg på taket som er vist med byggegrense på kartet. Bygget som binder sammen eksisterende og ny skole har maks høyde k+ 186,5. Flerbrukshallen foreslås med maks høyder k+ 188,5, med nedtrapping til k+ 187 mot vest og k+ 183 i nordøst.



4.1. Perspektivskisse som viser skoleutvidelsen, sett fra øst.

BOP2 – idrettsbygg/svømmehall

Felt BOP2 forslås regulert til offentlig tjenesteyting, idrettsbygg/svømmehall. Det er krav om detaljregulering innenfor feltet før utbygging. Det er satt overordnede rammer i områdereguleringen som skal detaljeres i kommende detaljregulering. Det tillates BYA på inntil 70 % og byggehøyde på inntil 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over angitt byggehøyde, tilbaketrukket fra gesims. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse ved Benterud gård rives. Parkering skal løses under bakken. Det er kommende detaljreguleringen som skal avklare adkomst til BOP2, med eventuell ny adkomst fra-, og henvendelse mot Gamleveien. Ved detaljregulering av BOP2 skal adkomst for hele skoleområdet revurderes. Dette for å se på en permanent adkomst til skolen som gir bedre

arealdisponering, trafikkssikkerhet og oppholdskvaliteter for elever, ansatte og brukere av området utenfor skoletid.

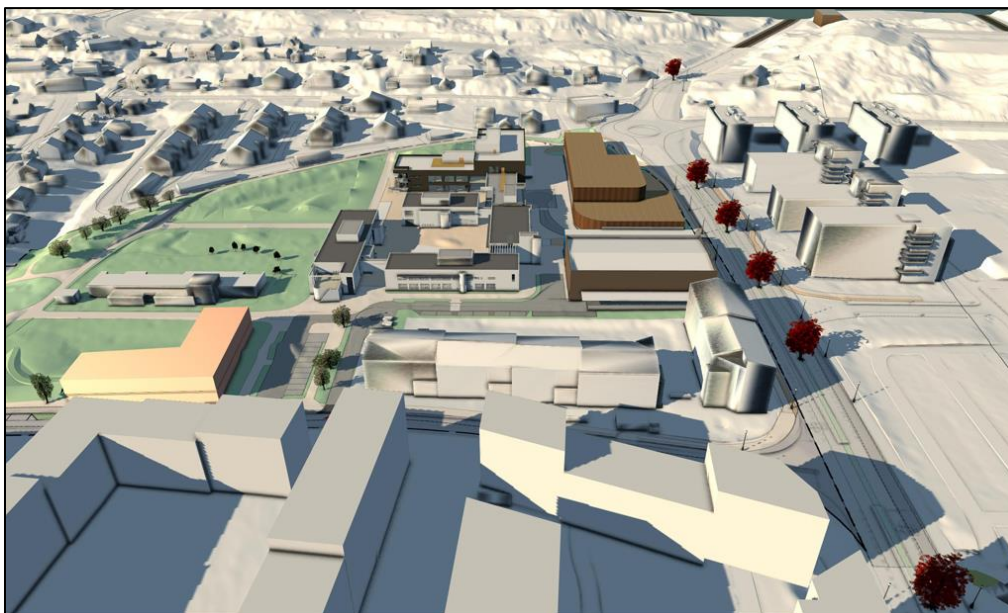
BOP3 og BOP 5 – barnehage og BOP4

Felt BOP3 og BOP5 reguleres til barnehageformål. BOP5 omfatter eksisterende barnehage og BOP3 areal for ny barnehage. Begge feltene omfattes av krav til detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Detaljreguleringen skal i tillegg til å sette konkrete rammer for bygging av ny barnehage også sikre at utvikling tilpasser seg skoleområdet ellers som et samlet skoleområde med hensiktsmessige løsninger. I fase 1, som er inntil det foreligger ny vedtatt detaljregulering, vil dagens barnehage kunne videreføres som i dag, også med dagens atkomst og parkering.

Eksisterende boligbebyggelse innenfor områdene BOP3 og BOP4 forutsettes revet. Det tillates bebyggelse for barnehage byggehøyder inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng innenfor felt BOP3 og BOP5. Maks BYA er satt til BOP5 60 % og BOP3 70 %. Kommende detaljregulering skal gi mer utfyllende og detaljerte bestemmelser.

Fremtidige parkeringsbehov for eksisterende og ny barnehage, i fase 2, skal løses under bakken. Det foreslås likevel at det sikres et begrenset antall parkeringsplasser på terreng for henting og bringing av barnehagebarn i kommende detaljregulering. Det foreslås at deler av BOP5 kan tas i bruk som oppholdsarealer for skolen uten forutgående ny detaljregulering før ny barnehage bygges.

Områdereguleringen foreslår ikke konkret bebyggelse innenfor BOP4. Feltet reguleres med en utnyttelse på maks 30 %, og byggehøyder inntil 9 meter, men er også tatt med i planområdet som mulig nødvendig ekspansjonsareal for både skoleareal og ny barnehage. Det er derfor intensjonen at kommende detaljregulering skal vurdere bruken av BOP4 og hvilke funksjoner som skal programmeres inn. Det skal vurderes behov for bruk av BOP4 som supplerende areal skoleområdet ved realisering av ny barnehage innenfor BOP3. Ved full utbygging av planområdet vil det være nødvendig å benytte hele eller deler av BOP4 som uteoppholdsarealer tilknyttet skole og barnehager.



4.2 Perspektivskisse som viser full utbygging, sett fra øst.



4.3. Skisse ny barnehage, sett fra sør.

GF – Friområde

Arealet foreslås regulert til offentlig friområde. Området er per i dag regulert til veiformål i eldre reguleringsplan. Ved rullering av kommuneplanen i 2015 ble veiforbindelsen fjernet fra kommuneplanens arealdel, og det er ikke lenger noen intensjon om å realisere Nordliveien etappe 3. Områdereguleringen sikrer arealet som offentlig friområde. Dersom man i framtiden ønsker programmering av arealet, med f.eks turvei, skolehage, installasjoner og lignende, må dette vurderes i en detaljreguleringsprosess.

4.3 Formål

Bebyggelse og anlegg

Boliger

Offentlig tjenesteyting - Undervisning

BOP1

Offentlig tjenesteyting/Idrettsanlegg (svømmehall)

BOP2

Offentlig tjenesteyting – Barnehage

BOP 3 og 5

Offentlig tjenesteyting

BOP 4

Felles renovasjonsanlegg

BRE

Felles netstasjon

BE

Uteoppholdsareal

BUT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Offentlig kjøreveg

SKV1-2

Felles kjøreveg

SKV3

Offentlig fortau

SF1-4

Felles fortau

SF5-6

Offentlig gang- og sykkelveg

SGS1-4

Offentlig annen veggrunn - grøntareal

SVG1-4

Felles annen veggrunn

SVG5-6

Grøntstruktur

Offentlig friområde

GF

Hensynssoner

Bevaring – Naturmiljø

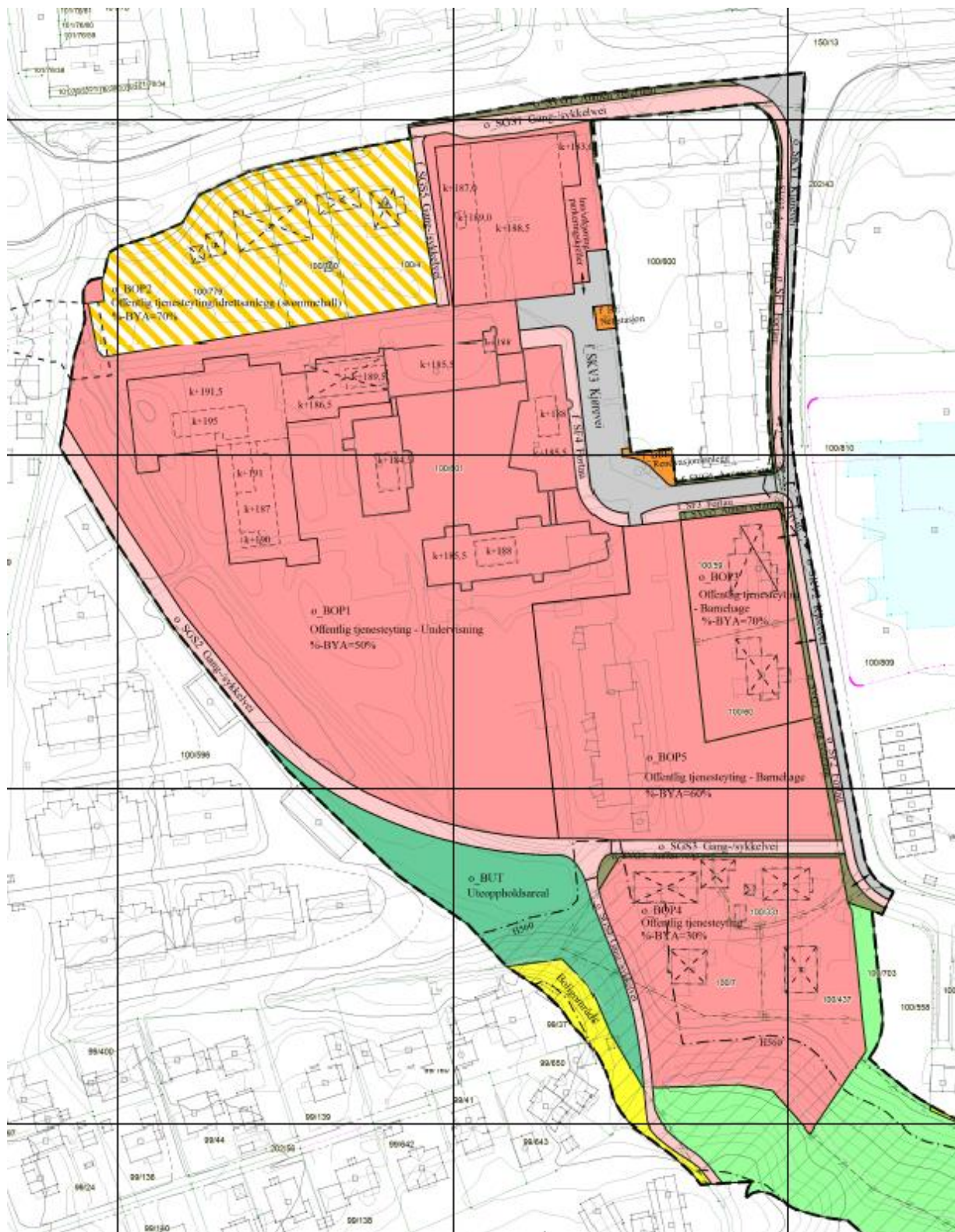
H560

Midlertidig bygg og anleggsområde (Ankomstsone)

#9

Frisikt

H140



4.4. Utsnitt av plankart

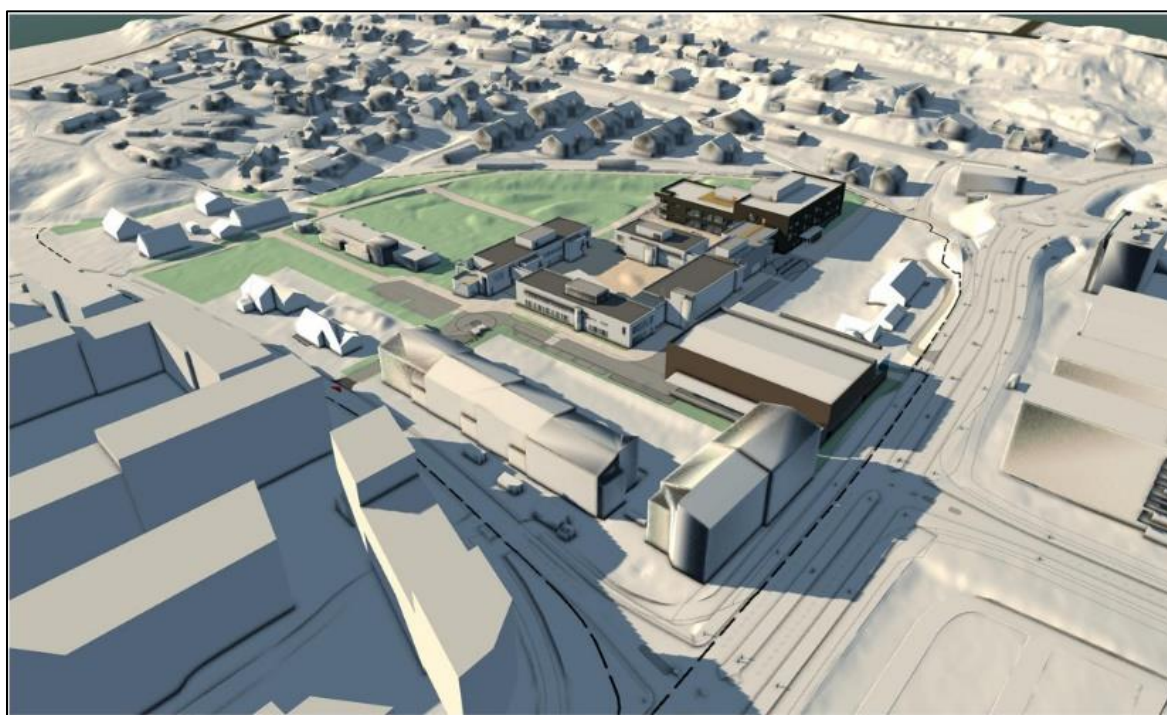
4.4 Bebyggelsens plassering

Nytt skolebygg foreslås plassert på vestsiden av eksisterende skoleanlegg. Eksisterende gymsal rives og erstattes av et nytt «allrom» som vil bli bindeleddet mellom ny og gammel skole. Ny flerbrukshall foreslås plassert nordøst i planområdet, med inngang fra skoleområdet, men med fasade ut mot Gamleveien. Parkeringskjeller under bygget får nedkjøring fra Tunveien. Spesialpedagogisk base foreslås plassert i nybygget mot vest nær «allrommet». Valgt plassering av ny bebyggelse er basert på utførte mulighetsstudier og vurderinger underveis i prosessen.

Nytt idrettsbygg/svømmehall er foreslått plassert mot Gamleveien nord i planområdet mens barnehagen foreslått sør/øst for eksisterende barnehage.

4.5 Bebyggelsens høyder og utnyttelsesgrad

Byggeområde	Areal	BYA	Byggehøyder
BOP1	19 672 m ²	50 %	Eksisterende skole er innenfor regulerte byggehøyder maks k+188,5. Ny skole foreslås med maks byggehøyder k+ 191,5 og k+ 187 med inntegnet teknisk bygg maks k+ 195. Flerbrukshallen har maks høyde k+ 188,5, med nedtrapping til k+ 187 mot vest og k+ 183 i øst.
BOP2	4 339 m ²	70 %	Maks 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP3	2 047 m ²	70 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP4	4 809 m ²	30 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP5	4 902 m ²	50 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.



4.5 Fugleperspektiv fase 2 - sett fra nord-øst

4.6 Utforming av bebyggelse

Skole

Bestemmelsene stiller krav om at skolen og utearealene gis utforming og materialbruk som bidrar til å tydeliggjøre skolen som en lokal møteplass med høy arkitektonisk kvalitet. Det arkitektoniske uttrykket skal gjenspeile formålet, detaljering og farger skal skape identitet og variasjon, og utformingen skal være tilpasset barns målestokk. Eksisterende skole skal bevares, med unntak av gymsalen bygg som tillates revet. Nytt skolebygg skal forholde utformes med klare skiller mellom eksisterende og nytt bygg slik at eksisterende skole fremheves. Overganger mellom gammelt og nytt skal utføre med transparent materiale og være inntrukket fra hovedvolumene. Fasademateriale i nytt bygg skal skape en kvalitetsfull kontrast til det eksisterende. Det skal etableres et uteareal for skolen på deler av taket på det nye bygget.

Flerbrukshallen

Flerbrukshallen skal ha to hovedinnganger, én mot skolesiden og en mot Gamleveien. Hallen skal forholde og henvende seg både til skoleanlegget og fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette, og hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden. I fasaden skal det brukes ulike materialer for å skape variasjon, med bruk av trepanel nederst. Mot Gamleveien skal deler av fasaden være åpen og transparent og speile de bakenforliggende funksjonene.

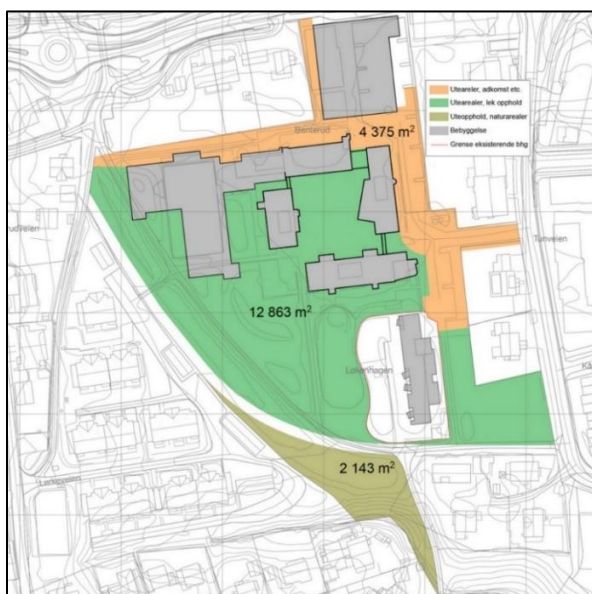
BOP2 – nytt bygg for idrett, herunder svømmehall og område BOP3 og BOP5 – barnehage

Det er kommende detaljreguleringer som skal sette konkrete rammer for nye bygg innenfor disse feltene. Ny bebyggelse med tilhørende uteromsarealer skal tilpasse seg og komplementere skoleområdet, sikre hensiktsmessige løsninger og utføres med høy arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

4.7 Uteoppholdsarealer for skolen

Størrelse

Minste uteoppholdsareal pr. elev er 17 m². Mesteparten av uteoppholdsarealet ligger innenfor BOP1, med supplement av areal på del av BOP5 og på sørsiden av skoleområdet, i BUT. Skoleområdet grenser inn til grønt- og friområder som er tilgjengelige via gang- og sykkelvei. Skolens uteoppholdsareal vil ligge under de anbefalte 30 m², men dette kompenseres ifølge utbygger med god kvalitet og av at det tilrettelegges for mer aktivitet på mindre areal. I tillegg til de 17 m² pr elev foreslås det at en del av takarealet tilrettelegges for skolehage og uteundervisning.



4.6 Klassifisering av ikke bebygde arealer for fase 1 – skoleutvidelsen

Arealtype	Antall m2	Aktivitet/vurdering	
Utearealer adkomstarealer	4375m2	Arealene er i hovedsak avsatt til adkomstarealer for gående, syklende og kjørende med tilhørende nødvendige arealer for renovasjon, varelevering etc. Arealene er ikke vurdert som primære uteoppholdsarealer for elevene og medregnes ikke i MUA.	
Utearealer - lek og opphold	12 863m2	Utearealer velegnet til lek og opphold. Arealene ligger under grenseverdier for støy og i nærheten av skolebebyggelsen.	
Uteopphold - naturarealer	2143m2	Uteoppholdsarealer velegnet til lek og opphold. Ligger adskilt fra primær skolegård på andre siden av gang-sykkelvei og vil få en differensiert opparbeidelse og innhold enn disse.	
Samlet ikke bebygget areal	19 381m2	24m2/elev	805 elever
Samlet anvendbart uteareal	15 006m2	18,5m2/elev	805 elever

Tidligere vedtak

Planinitiativet ble behandlet politisk 27.11.2019, (sak FS- 060/19). Formannskapet vedtok blant annet at for å øke elevenes uteareal og kvaliteten på uteområdet skulle det vurderes muligheten for å etablere uterom på taket på Benterud skole, for eksempel til bruk som skolehager. Forslagsstiller har vurdert dette i planprosessen. Etter offentlig ettersyn er dette i noen grad imøtekommet ved at det foreslås at en del av takarealet tilrettelegges for en mindre skolehage og uteundervisning.

Utforming

Intensjonen er at skolens utearealer også skal være et attraktivt målpunkt for barnefamilier og andre aldersgrupper i lokalmiljøet, utformes åpne og allment tilgjengelige med god belysning.

Det skal etableres ulike soner i skolegården. Sonene skal skapes ved å ta i bruk fasadeinntrekkninger, vegetasjon og andre elementer som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. Det skal etableres gode, solfylte leke- og oppholdssoner egnet for variert aktivitet tilpasset ulike aldersgrupper.

Trær og annen vegetasjon skal brukes som skille mellom aktivitets-/oppholdssoner og som et element i overvannshåndteringen. Nye trær skal plantes i tilstrekkelig mengde jord.

Skolegården skal ha en markert avgrensning mot gang- og sykkelvei.

Under utstyr som krever fallunderlag skal det brukes miljøvennlig materiale. Lekeplassutstyr, benker og bord skal være av giftfritt, bærekraftig og vedlikeholdsfritt materiale, i stor grad tre. Enkelte benker skal gis en aldersvennlig utforming og plassering, med fokus på hvilemuligheter og deltagelse i det offentlige rom.



4.7 Utsnitt av illustrasjonsplan fase 1

4.8 Uteoppholdsareal for barnehage og skole i fase 2

Utredninger som er gjort viser at det er mulig å etablere en ny barnehage med 6 avdelinger for 108 barn (storbarnsekvivalenter), med 24 kvm uteareal per barn på BOP3, i tråd med Kunnskapsdepartementets veiledende arealnorm for barnehager.

Opprettholdelse og mulig utvidelse av uteareal for skolen etter etablering av ny 4-6 avdelings barnehage er tenkt ved en omdisponering av BOP4 som uteoppholdsareal for skolen. Ved å innlemme BOP4 kan utearealet for skolen økes til nærmere 20-25 kvm/elev. Dette utredes nærmere i forbindelse med detaljregulering.



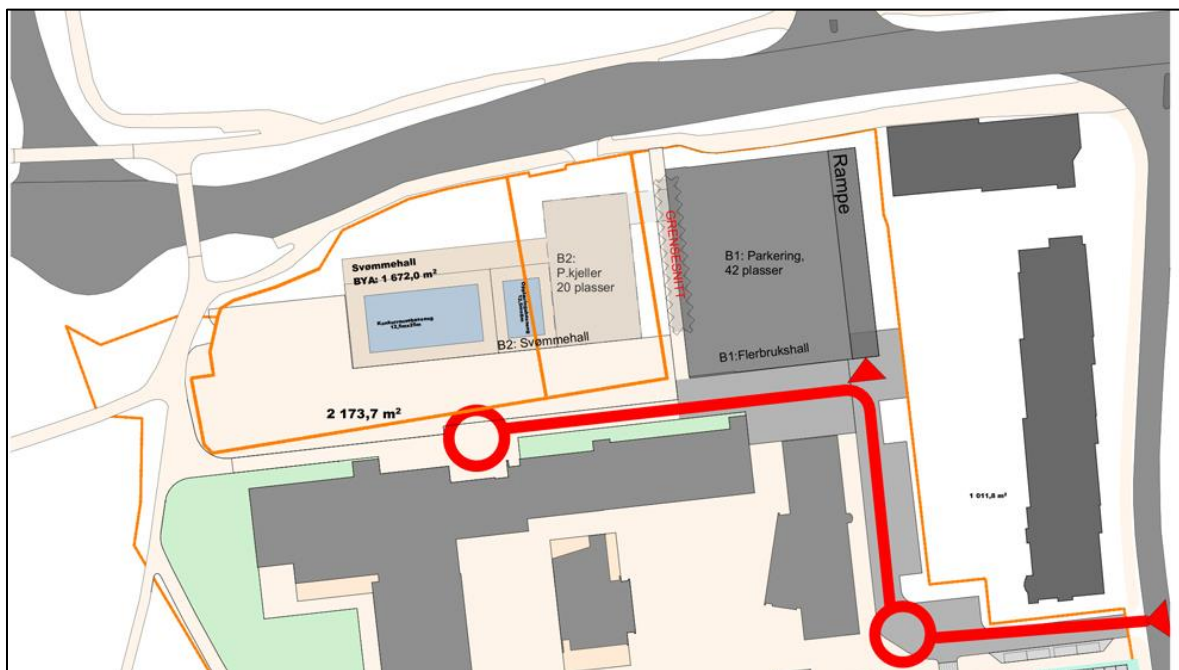
4.8. Illustrasjonsplan for fullt utbygget skole- og barnehageområde.

4.9 Trafikk

Kjøreadkomst.

Dagens adkomst fra Tunveien via SKV3 videreføres. Det foreslås «kiss&ride»-løsning med snumulighet, nedkjøring til parkeringskjeller under flerbrukshallen, og begrenset adkomst med bil til spesialpedagogisk base mot vest. Det legges også opp til adkomst for renovasjonsbil,

varelevering og eventuell buss med snumulighet. Kjøreatkomst skal utformes tydelig adskilt fra atkomstarealer for myke trafikanter og skolens utearealer. Utbygger mener bestemmelser sikrer trafikksikkerheten i fotgjengerovergangene.



4.9. Planforslagets atkomstløsning - skisse

Forhold for myke trafikanter

Det er adkomst for gående og syklende fra Tunveien. Det er også foreslått en gang- og sykkeladkomst fra eksisterende gangvei nord for skoleområdet langs Gamleveien. Eksisterende gang- og sykkelvei som går gjennom planområdet fra rundkjøringen i nordvest til Løkenåsveien opprettholdes. Foreslått plassering av nytt skolebygg gjør at det blir nødvendig å flytte traséen i områdets nordvestlige del. Planlagt gang- og sykkelveinett sikrer adkomst til skoleområdet for gående og syklende fra alle retninger.

Følgende gang-/sykkelveier er sikret og inngår i planforslaget:

o_SGS1	Eksisterende gang-sykkelvei langs Gamleveien. G/S-veien er opprettholdt som den er i dagens situasjon.
o_SGS2	Dagens g/s vei gjennom skoleområdet er flyttet mot vest for å tilrettelegge for skoleutvidelsen. Det er avsatt 5 meter bredde for traséen med en 3,5 meter bred veibane med tilhørende grøfteareal og belysning. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområde BOP1, skal denne være opparbeidet.
o_SGS3	Dagens trase er rettet opp i plankartet og det er avsatt 4 meter g/s vei med 1 meter grønt trafikkareal mot BOP4.
o_SGS4	Dagens trase er opprettholdt i plankartet, det er dog sikret noe areal i krysset til o_SGS4 som grønt trafikkareal og videre påregnes det at byggegrense mot BOP 4 i en kommende detaljregulering som evt oppgraderer denne til bredere standard kan tilegne seg areal derfra ved ervervelse av eiendommen til offentlig formål.
f_SGS5	Det er avsatt en bredde på 3,5 meter mellom flerbrukshall og eiendomsgrensen til BOP2.



4.10 Eksisterende og nytt trafikalt nettverk for gående og syklende.

4.10 Parkering

Skole

Beregnet kapasitet ansatte:	Økes fra 50 til 115
Base for barn med særskilte behov:	Økes fra 4 til 20
Skoleelever	Økes fra 392 til 785
Totalt vil skolen da ha kapasitet for	805 barn og 115 ansatte.

Barnehage

Det er i dag ca. 24 ansatte i Benterud barnehage på 64 barn. Med en ny 6 avdelings barnehage vil det medføre en økning på anslagsvis ca. 36 ansatte og 96 barn.

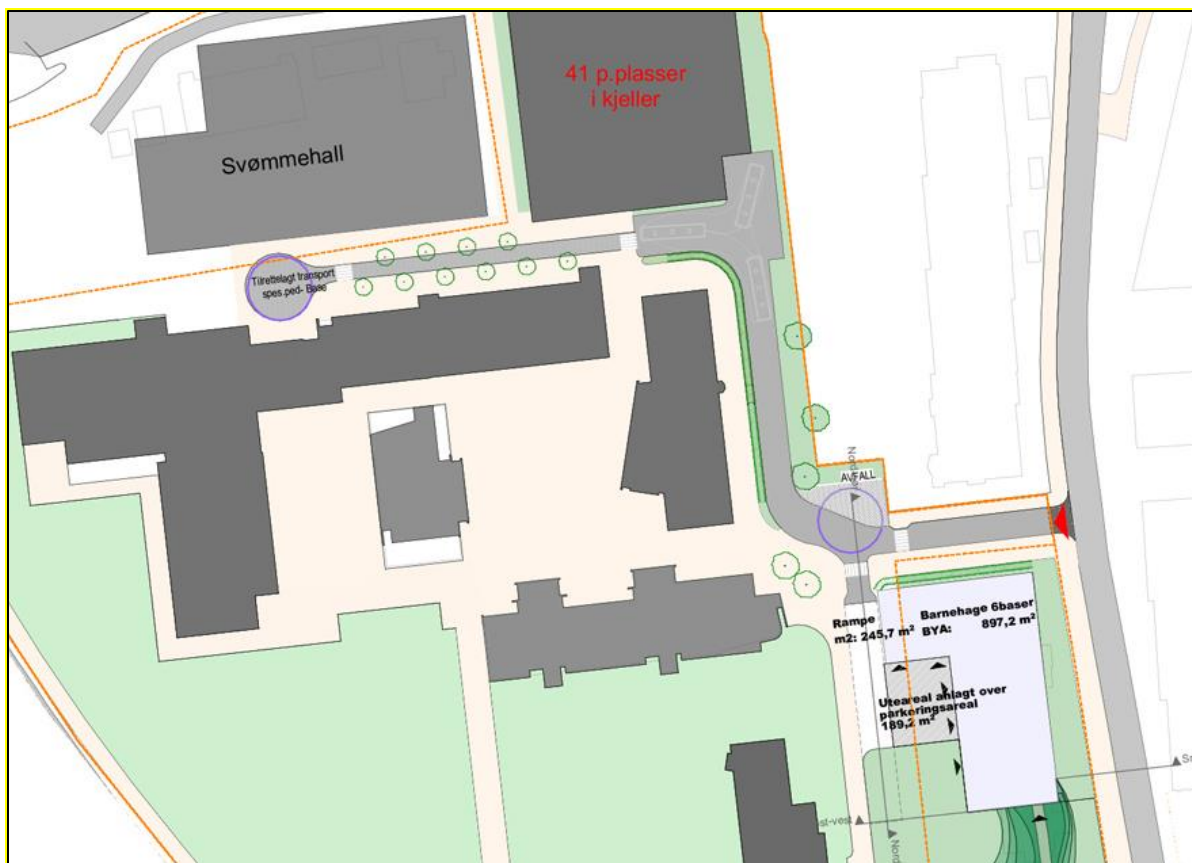
Nytt bygg for idrettsfunksjoner BOP2

Dersom kommunen følger opp intensjonen om svømmehall her, antas det at det blir nødvendig med ca. 5-6 ansatte.

Parkering

Parkering skal i hovedsak løses under bakken. Planforslaget sikrer i bestemmelsene inntil 0,5 plasser pr ansatt og minimum 30 bilparkeringsplasser i parkeringskjeller under flerbrukshallen. I tillegg åpnes det for noen få langsgående biloppstillingsplasser langs innkjøring til p-kjeller under flerbrukshall, for kortidsparkering og HC-parkering. Forslaget åpner også for et begrenset antall parkeringsplasser på terreng i forbindelse med bringing og henting av barn i barnehagene.

Parkeringsbehov for BOP2 og barnehagen på felt BOP 3 og 5 i fase 2, skal utredes i kommende detaljregulering. All parkering tilknyttet disse skal løses under terreng. Det tillates et mindre antall parkeringsplasser på terreng for henting- og levering. Fram til området detaljreguleres og bygges ut i henhold til ny regulering, opprettholdes dagens hente- og bringeparkering ved eksisterende barnehage.



4.11 Skisser mulige parkeringsløsninger utover byggetrinn 1.

Sykkelparkering

Sykkelparkering fase 1

Det sikres i bestemmelsene minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor skoleområdet. 30 % av plassene skal være overdekket.

Sykkelparkering fase 2

Sykkelparkeringsbehov og løsning for nytt idrettsbygg på BOP2 og barnehage i fase 2, skal utredes i kommende detaljregulering.

4.11 Renovasjon og varelevering

Varelevering til skoleområdet vil skje via adkomst fra Tunveien og oppstilling langs intern kjørevei. Manøvreringsareal for inn og utkjøring er avsatt ved flerbrukshallen.

Renovasjonskjøretøy har adkomst fra Tunveien inn til avfallstasjoner. Manøvrering og utkjøring vil kunne skje ved flerbrukshall eller ved rygging via innkjøring til parkeringsplass syd for adkomstvei.

Utrykningskjøretøy og da særlig brannberedskap er utredet for byggetrinn 1 og det er ført dialog med NRBR (Nedre Romerike brann og redning).

Endelige løsninger og tekniske tegninger for temaene over sikret gjennom planens reguleringsbestemmelser som dokumentasjonskrav ved byggesøknad.

4.12 Støy

All ny støyfølsom bebyggelse blir liggende utenfor rød støyzone. Nordvendt fasade for skoleutvidelsen blir liggende innenfor gul støyzone ($L_{den} > 55$ dB). Det er krav i bestemmelsene om at det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak ved søknad om rammetillatelse. Utearealene for skolen vil ikke være støyutsatt med unntak av en mindre lekeplass i planområdet nordvestre hjørne. Arealet inngår ikke i beregnet minste uteoppholdsareal (MUA). Denne lekeplassen er avhengig av en anleggelse med maksimal grunnhøyde på kote +177.3 for å få tilfredsstillende støyforhold.

4.13 Luftkvalitet

Den nye planlagte bebyggelsen langs Gamleveien er utsatt for nivåer over grenseverdien for gul sone. For å sikre et godt innneklima bør ventilasjonsinntak plasseres på tak og vende bort fra gatenettet og andre lokale utslippskilder. Konsentrasjonene innenfor planområdet er ellers ganske lave og vil ligge under årsgrenseverdiene.

4.14 Universell utforming

Universell utforming etter gjeldende teknisk forskrift skal oppfylles.

4.15 Teknisk infrastruktur

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en VA-rammeplan som beskriver løsninger for vannforsyning, spillvannshåndtering og overvannshåndtering.

Spillvannshåndtering

Dersom det er kapasitet påkobles spillvannet eksisterende ledning i Gamleveien. Dersom det ikke er kapasitet her må spillvann fra utvidelse av skolebygg og svømmehall, på grunn av mangel på fall i terrenget, pumpes mot Tunveien.

Overvannshåndtering

Det brukes lokal overvannshåndtering, med forsenkninger i terrenget, der det er mulig. Resterende overvann går i fordrøyningsmagasin under bakken. Eksisterende flomveier vil bli endret av nybygg innenfor området. For å unngå at flomvann ledes til nabotomt i nordøst, skal det legges kantstein eller lignende for å føre vannet mot Tunveien.

Områdestabilitet og geoteknikk

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge utfyllende geoteknisk vurdering og prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode, og ta utgangspunkt i anbefalingene utførte grunnundersøkelser.

Vann og avløp

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente detaljplaner for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner og brannvann. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av planens vedlagte VAO-rammeplan. Godkjennelsesmyndighet er Lørenskog kommune, kommunalteknikk.

Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte illustrasjonsplan og vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, varelevering, sykkelparkering, areal og anlegg for overvannshåndtering samt atkomst og oppstillingsplasser for brannbil.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Kriteriene er vurdert på bakgrunn av foreliggende kunnskap med et grensesnitt opp mot forhold avdekket i ROS-analysen og planens vedlagte planfaglige og tematiske delutredninger. Det er ikke utredet alternativsvurderinger. Rammer og størrelser forankret i politiske vedtak og pågående konkret forprosjektet for skoleutvidelsen er lagt til grunn for konsekvensvurderingene.

Det er utført alternativsvurderinger tilknyttet adkomstløsninger. Dette er behandlet i kapittel 4 og i planens vedlagte trafikkutredning.

Planforslagets tiltak og rammer er vurdert opp kriterier og temaer i § 10, forskrift om konsekvensutredninger. Sentrale temaer er videre konsekvensvurdert i påfølgende underkapitler.

Tabell 1. Vurdering av kriterier i § 10 2.ledd, Forskrift om konsekvensutredninger

§ 10. Kriterier for vurdering av egenskaper ved planen eller tiltaket.	JA	NEI	Vurdering/kommentar
a) størrelse, planområde og utforming		X	Tiltakets størrelse og utforming vurderes ikke til å gi vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Dette begrunnes i stor grad av det faktum at foreslåtte tiltak og rammer for tiltak, med eller uten ytterligere plankrav er på arealer som allerede er bebygget. Planforslagets byggeområder representerer i ikke nedbygging av naturområder. Størrelser og utforming på foreslått bebyggelse følger av forprosjekt for vedtatt skoleutvidelse. Rammer for ytterligere utvikling av planområdet følger av innledende politiske vedtak. Overordnede konsekvenser er vurdert til minimale. Konsekvensvurdering er av konkrete tiltak i kommende detaljreguleringer forventes utredet der.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser områder som er særlig viktige for friluftsliv,		X	Det er ikke registrert forhold som tilsier at planen eller tiltakene berører temaet i en grad som vurderes som vesentlig virkninger. Begrunnelse som over. Areal avsatt til friområde med krav om ytterligere detaljregulering forventes utredet ved kommende detaljregulering. Områdereguleringen vurderes som å ha positive konsekvenser for tematikken i og med at et større areal i planområdets søndre og vestre del omreguleres fra trafikkarealer i eldre planverk til friområde, skoleområde og trafikalt nettverk for myke trafikanter.
c) avfallsproduksjon og utslipp		X	Ikke relevant. Det forventes at avfallshåndtering dekkes av kommunale forskrifter og løsninger. Utslipp anses ikke som relevant tematikk.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.		X	Det er ikke avdekket risiko for temaet. Trafikksikkerhet tilknyttet foreslåtte adkomstløsninger er forankret og utarbeidet i planens bestemmelser og trafikkutredning.

Tabell 2. Vurdering av kriterier i § 10 3.ledd, Forskrift om konsekvensutredninger

§ 10. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn:	JA	NEI	Vurdering/kommentar
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.		X	Ikke relevant, se blant annet pkt b) tabell 1.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.		X	Se pkt a tabell 2 og punkt b) tabell1 samt planens vedlagte ROS-analyse og avsnitt omhandlende naturmangfold.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.		X	Planforslaget anses å være i tråd med statlige relevante retningslinjer. Skoleområdet ligger i nærheten av store utviklingsområder for både sentrumsbebyggelse og boligområde med tilfredsstillende kollektivdekning. Restriktiv parkeringspraksis og tilretteleggelse for mindre personreiser med bil er lagt til grunn for planforslaget. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal og transport. Planforslagets bestemmelser, foreliggende prosjekt for skoleutvidelsen og rammer lagt for ytterligere utvikling av planområdet sikrer en oppfølging og realisering av tiltak forankret i kommunale krav til oppvekst-vilkår og krav til skole og barnehageområder. Planforslaget anses å være i tråd med RPR for barn og unge i reguleringsplaner.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet		X	Plantiltaket vurderes til ikke å representere større omdisponering av tematisk areal. Se for øvrig relevante punkter over.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarter er overskredet		X	Ikke relevant. Planens vedlagte utredninger for både støy og trafikk viser at dagens situasjon ikke overskrider fastsatte miljøkvalitetsstandarter. Skoleutvidelsen vil med valgt bebyggelsesstruktur og organisering innenfor skoleområdet forbedre dagens situasjon for både trafikk, støy/luftkvalitet.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.		X	Det er ikke avdekket forhold som antyder risiko for tematikken. Vedlagte notat tilknyttet forurensning i grunnen viser liten til ingen risiko for temaet.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp		X	Ikke relevant, se punkter over.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.		X	Se pkt d) i tabell 1. Planens vedlagte grunnundersøkelser konkluderer med lav til ingen risiko for temaet.

Utredninger og konsekvensvurderinger bekrefter overordnet arealbruk og dermed det planfaglige grunnlaget for de innledende og styrende politiske vedtak i forkant av planprosessen.

5.1 Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Kommuneplanens arealdel (2015-2026)

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel (2015-2026) avsatt til nåværende tjenesteyting, nåværende boligbebyggelse samt sentrumsformål. Foreslått reguleringsformål er i hovedsak offentlig tjenesteyting. Planforslaget er derfor delvis i strid med arealformål i kommuneplanen. Avviket vurderes å være tilstrekkelig vurdert med de nyere politiske vedtakene som ligger til grunn for områdereguleringen.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Planrådets sørligste del omfattes av «Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog», del I og del II, vedtatt 11.06.2003. I dette området er det foreslått reguleringsformål offentlig friområde og hensynssone H560, bevaring av naturmiljø, som vil kunne ivareta de viktige natur- og friluftsinnteressene.

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Planforslaget legger til rette for riving av Benterud gård

VPOR – Veiledende plan for det offentlige rom

Planområdet inngår i planavgrensningen for Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) (2017). VPOR'ens foreslåtte «grønne ring» og sykkelforbindelser er videreført i planforslaget.

5.2 Trafikk

Trafikkgenerering

Ifølge trafikkutredningen vil utvidelse av skolen med spesialpedagogisk avdeling og ny flerbrukshall gi en trafikkøkning på 710 bilturer per virkedøgn (ÅDT). Videre utbygging med nytt idrettsbygg på BOP2 og utvidelse av barnehage (fase 2) vil generere 475 bilturer per virkedøgn (ÅDT).

Forventet trafikkvekst vil ifølge trafikkutredningen gi noe økt forsinkelse på Gamleveien, men tilstøtende kryss til planområdet er likevel godt innenfor kapasitetsgrensen. Konsekvens er lengre kø og forsinkelse for trafikken som skal til venstre ut på Gamleveien fra Tunveien.

Parkering

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning per ansatt enn satt i overordnet kommuneplan for å imøtekomme overordnede mål og satsning på myke trafikanter og kollektivtrafikk.

Sykkel og gange

Planforslaget tilrettelegger for et bedre tilbud for gående og syklende. Planforslagets 200 sykkelparkeringsplasser og parkeringsdekning under maksgrense og under terreng for biler imøtekommer overordnede mål og satsning på myke trafikanter og kollektivtrafikk.

5.3 Friluftsliv

Forbindelser til overordnet grønnstruktur vil bli ivarettatt og styrket.

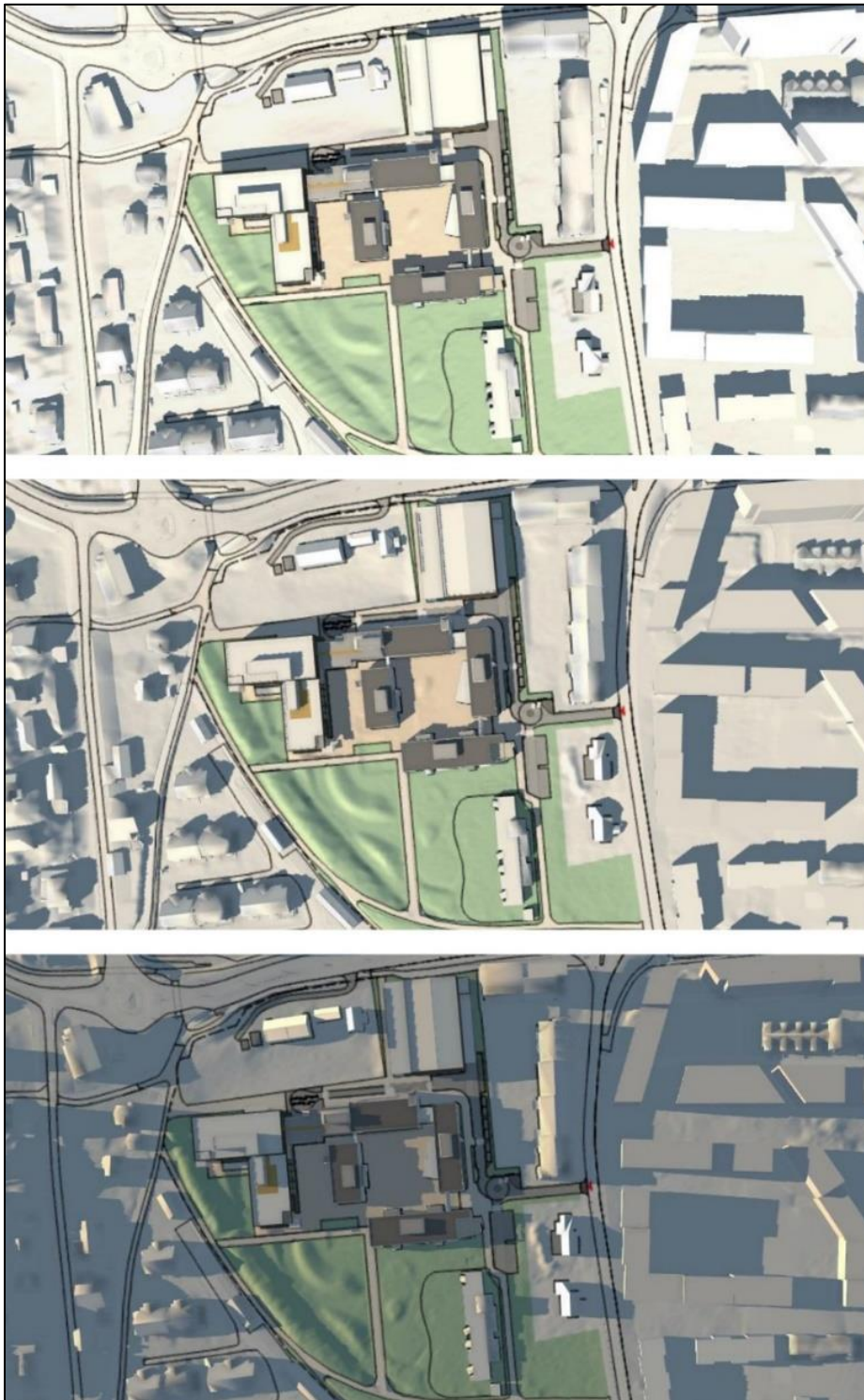
5.4 Kulturminner

Verneverdig bebyggelse ved Benterud gård blir revet som følge av planen.

5.5 Sol og skygge

Ny bebyggelse vil i liten til ingen grad skyggelegger skolens primære utearealer. Ny bebyggelse vil ha størst skyggevirksomhet på skoens adkomstssoner og mellomrom i bebyggelsen særlig i nord. Heller ikke fase 2 vil gi nevneverdige negative konsekvenser for skolens utearealer.

Flerbrukshallen vil medføre at nabobebyggelsen i nordøst vil oppleve økt skygge på sine vestlige fasader og utearealer. Effekten er størst på våren. Vinter og høst er det liten forskjell fra dagens situasjon.



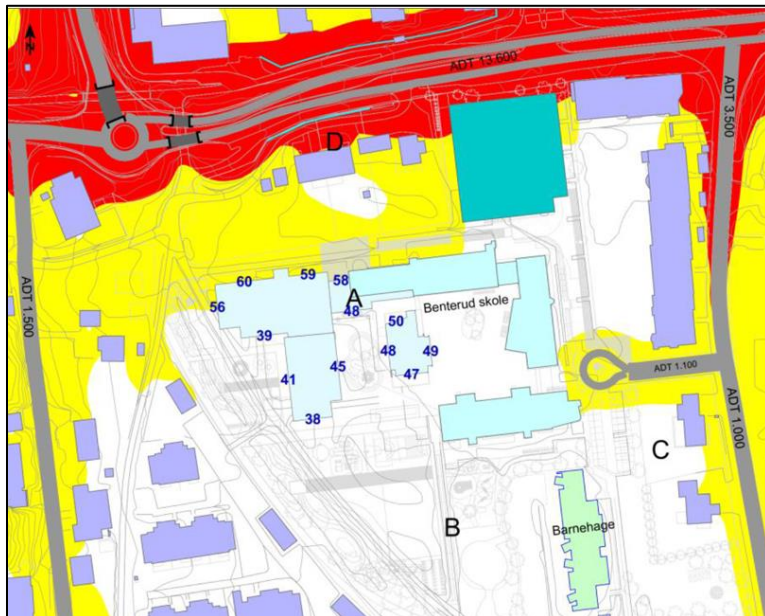
III. 5.1. Sol-skyggediagrammer, byggetrinn 1, 1.mai kl. 12, 15 og 18

5.6 Universell utforming

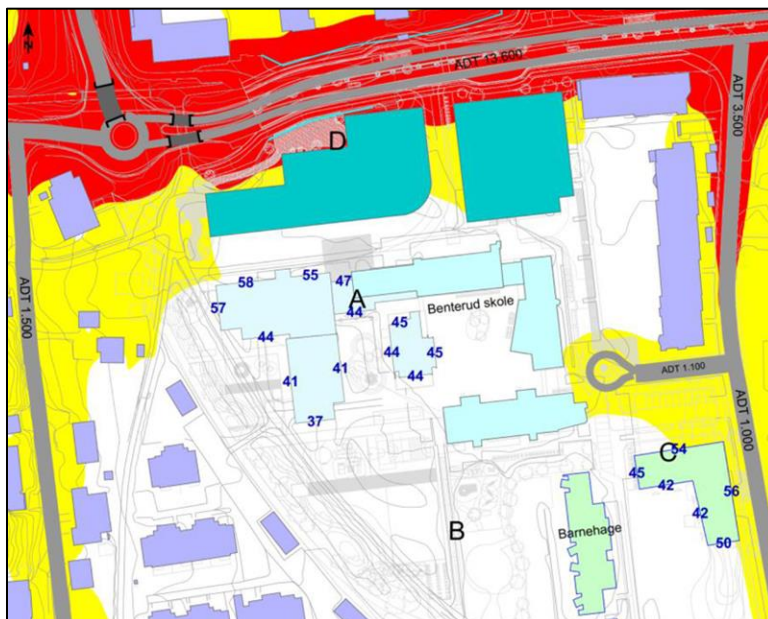
Bebyggelsen forutsettes prosjektert og løst innenfor regelverket. Uteoppholdsarealer og adkomstsoner samt andre trafikale årer vil alle opparbeides som universelt utformet.

5.7 Støy

All ny støyfølsom bebyggelse blir liggende utenfor rød støysone i fase 1 og 2. Nordvendt fasade for skoleutvidelsen blir liggende innenfor gul støysone ($L_{den} > 55$ dB) i fase 1. Ny barnehage i alternativ med full utbygging har beregnet utendørs støynivå opp mot L_{den} 56 dB for østvendt fasade. Det er krav i bestemmelsene om at det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak ved søknad om rammetillatelse. Utearealene for skolen som inngår i MUA vil ikke få støy over fastsatte grenseverdier. Planlagt bebyggelse langs Gamleveien vil i fase 2 fungere som støyskjerm mot skoleområdet.



5.2 Støykart for byggetrinn 1. Kilde: Efla.



5.3. Støykart byggetrinn 2

5.8 Luftkvalitet

Resultatene viser at Forurensingsforskriftens årsgrenseverdier for nitrogendioksid mest sannsynlig vil bli overskredet og at døgnverdi for svevestøv vil overskride nasjonale mål ved deler av rundkjøringen og i selve Gamleveien. Andre verdier vil med stor sannsynlighet være tilfredsstillende. Det vil ikke plasseres uteoppholdsareal eller ventilasjonsuttak her. Konsentrasjonene er generelt lave i resterende deler av planområdet.



5.4. Beregning av årsmiddel for svevestøv (t.v) og beregnede konsentrasjoner av NO2 (t.h). Kilde: Efla.

5.9 Forurensning

Det framgår av fagnotat tilknyttet risikoen for forurenset grunn at det ikke er mistanke om tidligere forurensende aktiviteter eller forurensete fyllmasser der påbygg og flerbrukshall skal etableres. Det er derfor ikke behov for miljøgeologiske feltundersøkelser, og det vil heller ikke være behov for en tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

5.10 Teknisk infrastruktur

VA-rammeplan viser ingen nevneverdige utfordringer eller negative konsekvenser tilknyttet påkobling på kommunalt vann- og avløpsnett.

5.11 Overvann

Intensjonen i planforslaget er å få til en fordrøyning som gir reduserte påslippsmengder for overvann til kommunalt nett sammenlignet med dagens situasjon. Planforslaget legger opp til flomveier hvor det er mulig å fordrøye vann i områdets grønne arealer før det ledes videre til bekk ut av området. Endelig og detaljert løsning for overvannshåndtering vil utarbeides i forbindelse med den enkelte byggesak innenfor planområdet. Dette sikres i planbestemmelsene under dokumentasjonskrav.

5.12 Grunnundersøkelser og områdestabilitet

Gjennomførte grunnundersøkelser konkluderer det med at det ikke er fare for kvikkleireskred på tiltaksområdet. Tiltaksområdet ligger heller ikke i utløpsområde for skred utenfor egen tomt. Det presiseres det uansett vil være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med fyllinger og utgravninger.

5.13 Naturmangfold

Foreliggende kunnskap i nve.atlas.no og miljoatlas.no gir ingen indikasjoner for risiko som følge av tiltakene i planforslaget. Planområdets sørlige arealer og da særlig arealer avsatt til friområde forventes utredet som del av planprosessen til fremtidig detaljregulering.

5.14 Konsekvenser for barn og unge

Planforslagets etablering av skoleutvidelse og flerbrukshall gir økt skoletilbud til barn og unge i nærområdet med nye bygg av høy kvalitet.

Regulerte formål, inkludert flerbrukshallen vil gi et økt aktivitetstilbud i området. Skoleutvidelsen sikrer et uteareal per elev som ligger over anbefalt minstekrav på 15 m² pr elev. Den videre utviklingen av planområdet vil kunne øke arealtallet per elev og sikre dette gjennom kommende detaljreguleringer.

Arealene for primært uteopphold, rekreasjon og lek er sikret mot trafikk. Det er ikke avdekket større områder med støyverdier, og ingen områder med luftkvalitetsverdier, som ligger over anbefalte grenser.

Planlagte uteoppholdsarealer vil innby til variert lek for ulike aldersgrupper gjennom hele året, også utenom skolens åpningstider. Eksisterende grøntområde sør i planområdet videreføres og vil fortsatt kunne nyttes som lek- og oppholdsareal for omkringliggende bebyggelse og utflukter i regi av skole eller barnehage.

5.15 ROS-analyse

Det er utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget. ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko.

5.16 Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil være forbundet med økt risiko i en bestemt periode grunnet bruk av skolen samtidig som utbyggingen igangsettes. Derfor er det svært viktig å gjennomføre tiltak for å forhindre ulykker og øke tryggheten innenfor skoleområdet, herunder legge til rette for sikker anleggsvei og adkomst til planområdet samt sikre trygg og sikker skolevei for barn og unge.

Det er i planbestemmelsene satt krav til dokumentasjon av gjennomføringsplan for adkomstløsninger, lagring og generell byggevirkosomhet før rammetillatelse kan gis.

Adkomst til planområdet i anleggsperioden er videre sikret gjennom egen sone avsatt i plankartet.

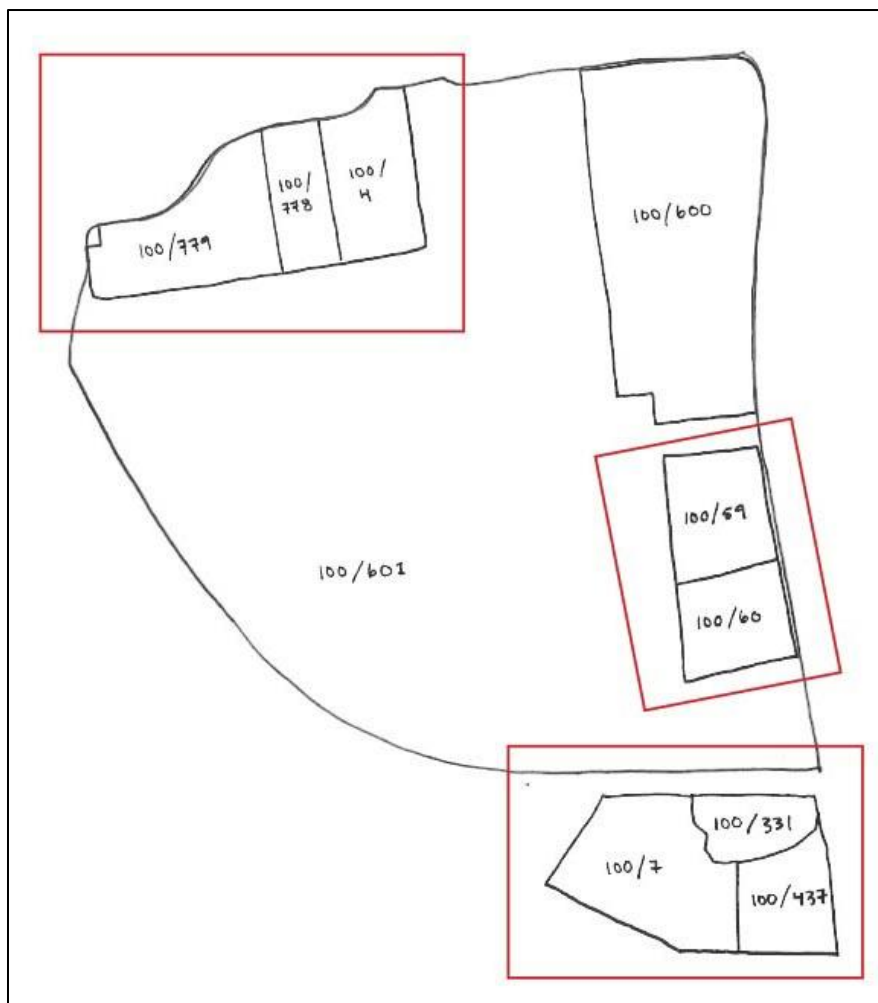
5.17 Eierforhold og juridiske konsekvenser

Vedtatt planforslag forutsetter kommunalt erverv av eksisterende boligtomter som inngår i planforslaget. Gjennomføring av planen med full utbygging, herunder utbygging som innebærer etablering av idrettsbygg/svømmehall på felt BOP2 og barnehage i tillegg til skoleutvidelsen og flerbrukshall, forutsetter erverv av grunn. Det er ønskelig med frivillig salg av berørte eiendommer. Lørenskog kommunen er i prosess og dialog med relevante berørte naboer og grunneiere. Dersom ekspropriasjon blir nødvendig kan dette medføre negative konsekvenser for aktuelle eiendommer som må avstå privat grunn eller rettigheter. Dette gjelder for eiendommene:

Gnr. Bnr. 100/779, 100/780, 100/4

Gnr. Bnr. 100/59, 100/60

Gnr. Bnr. 100/7, 100/331, 100/437



Ill. 5.5. Private eiendommer som inngår i planområdet.

5.18 Videre framdrift

Utvidelsen av skolen har mål om ferdigstillelse til jul 2023. Barnehagen er indikert ønsket ferdigstilt i år 2025.

5.19 Oppsummering av planforslaget (avveining av virkninger)

Basert på overnevnte vurderinger vil planforslaget i henhold til forslagsstiller ha vesentlig flere positive enn negative konsekvenser for planområdet. Det er ikke avdekket forhold i planarbeidet som skulle tilsi negative konsekvenser. Det er heller ikke avdekket forhold som tilsier omgripende behov for avbøtende tiltak for en realisering av planområdet som et fremtidig og langvarig område avsatt til skole, barnehage, nytt idrettsbygg/svømmehall, rekreasjon og fritidsaktiviteter i offentlig regi.

Planforslaget er i tråd med ønsket konkret og overordnet utvikling av planområdet i Lørenskog kommune. Dette er forankret i overordnede arealplaner og politiske vedtak tilknyttet planområdet.

6. BEMERKNINGER

6.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet per brev den 20.12.2019 og kunngjort i Romerikes blad og kommunens nettside. Merknadsfristen var 25.01.2020 med påfølgende utsettelse til 08.02.2020. Det kom inn merknader til fra 12 ulike avsendere til planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Ruter AS v/ Halvor Jutulstad	06.01.2020
2	Plan- og bygningsetaten (PBE)	07.01.2020
3	Hafslund nett	08.01.2020
4	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR)	15.01.2020
5	Sverre Knutsen	07.01.2020 18.01.2020 28.01.2020
6	Norges handikapforbund	12.01.2020
7	Direktoratet for mineralforvaltning	21.01.2020
8	Fylkesmannen i Oslo og Viken	24.01.2020
9	Ronny Selvaag	27.01.2020
10	Advokatfirmaet Økland, på vegne av Brødrene Benterud	30.01.2020
11	Viken fylkeskommune	10.02.2020
12	Lørenskog Elveforum	17.02.2020

1	Ruter AS v/ Halvor Jutulstad	06.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Ruter påpeker skolens plassering rett ved Gamleveien som er en travel busstrase. Merknadsstiller ber derfor om at fremkommeligheten for kollektivtrafikken vurderes som en del av arbeidet med avkjørsel til utvidet skole og flerbrukshall. Merknadsstiller ber også om at holdeplassens kapasitet, trafiksikkerhet og gangaksen til og fra holdeplassen vurderes.		
Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknad til orientering. Det vises til planforslagets vedlagte trafikkutredning datert 20.03.2020 hvor overnevnt tematikk er vurdert.		
Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.		
2	Plan- og bygningsetaten (PBE), Oslo kommune	07.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til planarbeidet.		
3	Hafslund nett (HN)	08.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Hafslund nett (HN), har områdekonsesjon i Lørenskog kommune og har følgende merknader til planforslaget:		

1. Elektronisk anlegg i planområdet:

- Eksisterende høydspenningskabler

HN påpeker at planforslaget må ta hensyn til deres anlegg innenfor planområdet og viktigheten av at framtidig tilkomst av kabelgrøftene ikke hindres eller medfører endring av overdekningen over kabler.

- Behov for nettstasjon og forhold til eksisterende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det ifølge merknadsstiller bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Videre påpeker HN at arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil. Det vises videre til uformingskrav og plassering i forbindelse med ny nettstasjon. HN foreslår aktuelle reguleringsbestemmelser i tilknytning til dette.

- Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/ flytting

HN viser til kostnadene for de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet som regel på dekkes av den det utløses av.

2. Andre forhold:

Merknadsstiller viser til kart over nettselskapets anlegg og gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i plankartet. Arealer som i framtiden skal brukes som nettstasjoner avsettes i planen til underformål «andre typer bebyggelse og anlegg» (sosikode 1510).

Avslutningsvis ønsker HN at utbygger tar kontakt før utbygging for å avklare forsyning med elektrisk strøm og planlegging av nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknadene til orientering og viser også til byggesak hvor overnevnte forhold vil bli behandlet og ivaretatt. Det er avholdt avklarende møter med merknadsstiller og areal for nettstasjon er inntegnet på plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

4	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR)	15.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR) har følgende innspill til planoppstart: - Det er viktig at deres retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper bli ivaretatt ved en eventuell utbygging. - Ved etablering av brannvannsuttak ønskes følgende krav i reguleringsbestemmelsene: "Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet." - Det påpekes at overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges ifm detaljreguleringen. - Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. - Dersom det blir aktuelt med anleggelse av solcelleanlegg, ønsker merknadsstiller at dette gjøres i dialog med dem grunnet sikkerhetsmessige utfordringer. - Viktigheten tilknyttet brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området må vurderes. - Utomhusplanen må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet - Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet. - Adkomst og vannforsyning for brannvesenet må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk		

Og foreslår rekkefølgekrav for å imøtekomme dette.

Merknadsstiller viser avslutningsvis til byggesak hvor det er viktig at aktørene er oppmerksomme på følgende:

- hensynet til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden.
- Parkering, innsnevringer, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.

Merknadsstiller ønsker å bli orientert i videre arbeid.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar overnevnte merknader til etterretning og viser til planforslaget hvor overnevnte forhold forutsettes ivarettatt gjennom planens VAO- vurderinger og videre løst som naturlig del av kommende byggesakers brannprosjektering. Det er videre avholdt avklarende møter med merknadsstiller og foreløpig omforent utkast til løsninger for brann og redning. Forholdende er videre sikret i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.

5

Sverre Knutsen (nabo), pr. e-post og brev

07.01.2020

18.01.2020

25.01.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller er hjemmelshaver for eiendom Gnr. 99 Bnr. 2 som en del av varslet planområde. Merknadsstiller har sendt to innspill til planarbeidet på e-post og et innspill som brev. Innspillene behandles derfor samlet.

Merknadsstiller etterspør i første e-post (18.01.20) en tilbakemelding på at deres eiendom ikke er regulert til offentlig skole/ offentlig formål, men fortsatt til boligformål.

I andre e-post (25.01.20) viser merknadsstiller til konsekvenser for deres tomt hvor adressen Vallerudveien 2B blir kraftig berørt, noe som bekymrer han selv og familiemedlemmer som bor der. Merknadsstiller ber derfor om målsatt skisse for hva som planlegges av vei/gangveg her for å vite hvor stor del av hans eiendom som blir berørt.

I oversendt brev, datert 07.01.2020, påpeker merknadsstiller skuffelsen over at eiendommen er foreslått tatt inn i planen da hans datter og barnebarn har flyttet inn nylig, og er derfor redd for at huset må rives innen 1-3 år. Videre viser merknadsstiller til anleggelse av rundkjøring her som vil forringe bomiljøet i området.

Merknadsstiller støtter opp under alternativet med adkomst fra Tunveien og begrunner dette med trygg skolevei, kostnadsbildet og en eventuell kostbar ekspropriasjon dersom det går ut over deres eiendom. Merknadsstiller har selv gitt tilgang til deres eiendom i Glenneveien for lyssetting av gangveien for å bidra til trygg og bilfri skolevei, og mener derfor at prosessen er svært tilfeldig.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til plankartet og planforslagets planlagte tiltak som ikke lenger vil berøre merknadsstillerens eiendom.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget legger opp til adkomst til skolen fra Tunveien og eiendommen gbnr 99/2 inngår derfor ikke lenger planområdet, og berøres ikke direkte av planforslaget. Eiendommen opprettholder sin gjeldende regulering som bolig.

6	Norges handikapforbund	12.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Norges Handikapforbund ønsker at bygging skal utføres etter Tek 10 med universell utforming både inne og på uteareal. I tillegg er det ønskelig at det avsettes plass til handikapparkering til nærmeste hovedinngang. Merknadsstiller viser videre til ønsket utforming av klasserom og heiser, samt ønske om dører med automatisk åpning. Merknadsstiller stiller spørsmålstegn ved om basene for funksjonshemmede får nok lagringsplass til hjelpemidlene som brukes på uteområdene, og hvor mye lagringsplass som er nødvendig. Forslagsstillerens kommentar: Framtidige tiltak innenfor planområdet vil følge prosjekteringskrav etter enhver hver tids gjeldende tekniske forskrift. Universell utforming av inne – og uteområder er sikret gjennom dette. Det er ikke avdekket forhold ved planområdet som tilsier at ikke kravene i teknisk forskrift skal kunne tilfredsstilles. Kommunedirektørens kommentar: Det er en forutsetning at kravene i TEK, blant annet til universell utforming på inne- og uteanlegg ivaretas og følges opp i videre prosess. Bestemmelsene sikrer at det avsattes plasser for HC-parkering på terreng ved innkjøring til parkeringskjeller.		
7	Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	21.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser. DMF kan ikke se at planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak i drift eller at planen omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader til planen. Det påpekes avslutningsvis at dersom det viser seg at DMF sine interesser kan bli berørt skal saken oversendes når den blir lagt til høring og offentlig ettersyn. Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.		
8	Fylkesmannen i Oslo og Viken	24.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende innspill til planoppstart: <i>a) Barn og unge</i> Fylkesmannen ber om at trafikkisikkerheten utredes spesielt med tanke på barn og unge. Det påpekes at det også må redegjøres for kvaliteten på uteoppholdsarealene i planen og vurdere lekeareal for barn i alle aldre grunnet utfordringen tilknyttet tilstrekkelig uteoppholdsareal. <i>b) Naturmangfold og vassdrag</i> Fylkesmannen ber videre om at eventuelle områder av verdi for landskap, rekreasjonsområder og naturmangfold må sikres i planforslaget. Her vises det til bekk som renner i nedre del av planområdet. Fylkesmannen anbefaler at denne markeres i plankartet		

som et arealformål med nødvendige byggegrenser for å ivareta allmenne natur- og friluftsinnteresser.

c) Støy

Fylkesmannen viser til tilsendt planinitiativ hvor det ble påpekt å utrede støyforholdene tilknyttet vegtrafikkstøy fra Gamleveien og Tunveien. Her anbefaler fylkesmannen at det angis konkrete bestemmelser og at aktuelle avbøtende tiltaks tegnes inn i plankartet.

Fylkesmannen viser avslutningsvis til relevante planretningslinjer for planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

a) Barn og unge

Forslagsstiller viser til planbeskrivelsen hvor forhold tilknyttet barn og unge er utredet og ivaretatt. Det vises videre til planforslagets vedlagte trafikkutredning hvor trafiksikkerheten er nærmere utredet.

b) Naturmangfold og vassdrag

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Bekk sør i planområdet vil ikke berøres da planområdet er avsatt til friområde. Det vises videre til planforslaget som spesifiserer ønsket bruk for avsatt formål.

c) Støy

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til planforslagets vedlagte støyutredning som utreder tematikken. Eventuelle støykrav er videre sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

a) Barn og unge

Det er en forutsetning at skolen utformes med trafiksikre løsninger.

b) Naturmangfold og vassdrag

Bekken inngår i formål offentlig friområde og hensynssone H560, bevaring av naturmiljø, og vil på den måten ivareta de viktige natur- og friluftsinnteressene.

c) Støy

Det vises til forslagsstillers kommentar.

9

Ronny Selvaag (nabo)

27.01.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller er styreleder for borettslaget på eiendom Gnr. 100 Bnr. 600 som grenser til planområdet. Merknadsstiller har kommet med innspill per telefon, og oppsummerer dette per e-post med følgende innspill til planoppstart:

Merknadsstiller er bekymret for plasseringen av flerbrukshallen hvor det her henvises til tidligere utarbeidet mulighetsstudie for kommende planarbeid. Mulighetsstudiet viser et alternativ hvor flerbrukshallen er plassert på nåværende parkeringsplass tett opp mot merknadsstillers bebyggelse. Dette vil ifølge merknadsstiller ramme beboere ved at de blir skjermet for ettermiddags- og kveldssol, og mener det er en uheldig plassering av en flerbrukshall.

Det vises også til at parkeringsplassen i området har dårlige grunnforhold, og at denne derfor har måttet bli gravd opp flere ganger. Merknadsstiller mener videre at en slik hall heller bør plasseres slik at det fungerer som en støyskjerm mot Gamleveien, alternativt opp mot framtidig svømmehall.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar innspillet til orientering og påpeker at utarbeidet mulighetsstudie ikke er juridisk bindende og er laget som en idestudie uten hensyn til teiggrensener o.l. Endelig utforming og plassering av flerbrukshallen fremgår av planforslaget. Konsekvenser av ny bebyggelse er dokumentert i planforslaget. Det ble også avholdt møte 22.01.2021 med representanter fra styret hvor det ble informert om oppdaterte planer for skoleutvidelse og flerbrukshall. Kommunedirektørens kommentar: Foreslått plassering langs Gamleveien og ved siden av fremtidig idrettsbygg/svømmehall vil gi støyskjermingseffekt for skoleområdet. Sol- og skyggestudiene viser at flerbrukshallen vil gi noe skyggelegging på ettermiddag/kveld på kortfasaden på Gamleveien 38. Nordre del av rekken langs Tunveien vil få noe skygge på uteområder og deler av fasaden ettermiddag/kveld, særlig i mai, når solen står lavt. Studiene viser at i juni vil skyggeeffektene av flerbrukshallen kun berøre mindre del av uteområdet kl 6. Det er ikke vist skygge på fasaden. Kommunedirektøren vil peke på at skyggeeffektene er relativt små da flerbrukshallen er et lavt bygg sammenlignet med for eksempel nye boligblokker.		
10	Advokatfirmaet Økland, på vegne av Brødrene Benterud	30.01.2020
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, advokatfirmaet Økland, representerer Håkon og Fredrik Benterud, eierne av Gnr. 100 Bnr. 4/779/780 i Lørenskog. Merknadsstiller viser til at hans klienter blir sterkt berørt av reguleringen. Merknadsstiller påpeker forhold som det i lang tid har vært kontakt om tilknyttet det aktuelle areal som ledet hen til bygging av Benterud skole. Her vises det til avtaler som kommunen i den anledning har trådt inn i, hvor det har blitt etablert rettigheter for det gamle tunareal tilhørende merknadsstillers klienter. Disse rettighetene gikk blant annet ut på rett til å vederlagsfritt knytte seg til avløpssystem og videre adkomst til Vallerudveien/Tunveien. Merknadsstiller ønsker å gjøre kommunen og plankonsulent kjent med disse forhold, noe det påpekes at kommunen har vært vel kjent med gjennom den kontakt de hadde med MOS/Benterud gjennom 1990-tallet. Dersom det blir behov for detaljerte opplysninger tilknyttet dette finner merknadsstillers klient det riktig at det avholdes et møte for nærmere avklaring. Merknadsstiller påpeker videre at en utbygging vil påvirke bruk av arealet betydelig, og dersom det kun blir delvis utbygget må det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bruk av eiendommen. Avslutningsvis ber merknadsstiller om å bli holdt orientert om forhold som påvirker klientenes tomteareal. Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller tar overnevnte forhold til orientering. Det er også holdt dialog mellom merknadsstiller og eiendomsavdelingen i kommunen. Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren forutsetter at det føres en god dialog mellom forslagsstiller og eier av eiendommen ved deres advokat, med løpende orientering om forhold som påvirker eier/eiendommen i reguleringsprosessen.		
11	Viken fylkeskommune	10.02.2020
Merknadsstiller viser til at: Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet: <i>a) Medvirkning</i> Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging.		

b) Samordnet areal- og transportplanlegging

Fylkeskommunen mener utvidelse av Benterud skole er i tråd med målsetningene i den regionale planen.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Fylkeskommunen viser videre til planens alternativsvurderinger av hovedadkomst til skolen. Fylkeskommunen er klar på at et alternativ fra Tunveien vil være den beste løsningen. En eventuell adkomst fra rundkjøringen vil ifølge fylkeskommunen redusere kapasiteten i rundkjøringen og dermed fremkommeligheten til bussene, fremme ytterligere biltrafikk til området, samt bidra til å endre reisemiddelfordelingen i Lørenskog. Dersom det skulle bli aktuelt med adkomst fra rundkjøringen vil fylkeskommunen, som eier av Gamleveien, ta endelig stilling til adkomstløsning hvor det må foreligge tegningsgrunnlag ved offentlig ettersyn av planen.

d) Parkering

Fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer for å stimulere til bruk av gange- sykkel- og kollektivtransport.

e) Gang- og sykkelvei

Det anbefales at det etableres trygge og effektive forbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt, samt at tilgjengeligheten ivaretas gjennom hele anleggsfasen.

f) Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er oppdratt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold og forventer at kommunens krav til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn i det videre arbeidet. Det minnes også om at det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres (Rundskriv T-2/08).

g) Vannforvaltning og overvannshåndtering

Fylkeskommunen viser til at tiltaket ligger innenfor vannområdet Leira-Nitelva med ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at planen legger til rette for å ikke forringe tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

h) Masseforvaltning

Det forutsettes at retningslinjene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus legges til grunn i det videre planarbeidet.

i) Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

j) Nyere tids kulturminner

Fylkesmannen viser til SEFRAK-registrert bolighus innenfor planområdet på gnr/bnr 100/4 som er det tidligere våningshuset til gården Benterud. Dette er vurdert til bevaringskategori C og kulturminnevernplanen anbefaler at huset og tuntreet så langt det er mulig bør vurderes opprettholdt som element som gir området tidsdybde. Dette anbefales vurdert en regulering til bevaring med tilhørende bestemmelser eller gjennom andre bestemmelser som sikrer kulturminneverdiene. Fylkeskommunen kjenner ikke til ytterligere nyere tids kulturminner innenfor planområdet, men ber kommunen vurdere om kulturminneverdier bør inngå i den planlagte konsekvensutredningen.

Forslagsstillers kommentar:

a) Medvirkning

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til kommunens medvirkningsansvar. Medvirkning er først og fremst sikret i innledende fase av planarbeidet gjennom kunngjøring

av planoppstart. Det er videre avholdt egne møter med berørte naboer og borettslag. Disse møtene har i stor grad vært tilknyttet skoleutvidelsen og dennes konsekvenser for berørte parter. Det har i tillegg vært gjennomført en medvirkningsprosess med felles informasjonsmøter, individuelle informasjonsmøter, telefonsamtaler og informasjon på kommunens hjemmesider, blant annet for berørte naboer og grunneiere. Det er også planlagt nytt informasjonsmøte for berørte grunneiere i forbindelse med offentlig høring.

b) Samordnet areal- og transportplanlegging

Forslagsstiller tar merknaden til følge.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Forslagsstiller tar merknaden til følge og viser til planforslagets vedlagte trafikkutredning og endelig valg av adkomstløsning med alternativet fra eksisterende adkomst på Tunveien.

d) Parkering

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til planbestemmelsene tilknyttet parkering og krav til antall.

e) Gang- og sykkelvei

Forslagsstiller tar merknad til etterretning og viser til planforslaget hvor overnevnte forhold er ivare tatt.

f) Barn og unges interesser

Merknaden tas til etterretning og viser til planforslaget i sin helhet.

g) Vannforvaltning og overvannshåndtering

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Planforslaget og planlagte tiltak vil ikke forringe tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

h) Masseforvaltning

Forslagsstiller tar merknaden tas til orientering.

i) Automatisk fredete kulturminner

Forslagsstiller tar merknaden tas til orientering.

j) Nyere tids kulturminner

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Verneverdien og kategorien avsatt i kommunes kulturminneplan er vurdert i planforslaget. Kulturminnene er ikke vurdert til å være av regional eller nasjonal interesse. Planforslaget har lagt til grunn av bebyggelsen innenfor BOP2 rives.

Kommunedirektørens kommentar:

a) Medvirkning

Forslagstiller har dokumentert at det har vært utført medvirkning i planprosessen.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Planforslaget legger opp til adkomst fra Tunveien som anbefalt, i fase 1. I forbindelse med detaljregulering for fase 2 skal det vurderes adkomst på nytt. Dette vil være aktuelt i forbindelse med at intensjoner i kommunens Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) og Gatebruksplanen om omlegging av Gamleveien til gate på denne strekningen realiseres. Alle trafikale forhold rundt en slik fremtidig adkomst fra Gamleveien skal utredes i fremtidig detaljregulering.

d) Parkering

Det er satt maksimumstall for bilparkering i planforslaget på 0,5 pr ansatt.

j) Nyere tids kulturminner

Kommunens behov for økning i skoleplasser ved Benterud skole og kommunestyret vedtak om utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, ny barnehageutvidelse, samt mulighet for en fremtidig svømmehall, utløser et arealbehov som tilsier at Benterud gård rives.

Utover punkt a, c, d og j viser kommunedirektøren til forslagsstillers kommentarer.

12	Lørenskog Elveforum	17.02.2020
-----------	----------------------------	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller påpeker at det er viktig å ta hensyn til avrenning i planen grunnet klimaendringer og drenering til Finnstadbekken som igjen renner ut i Losbyelva. Deler av Finnstadbekken i syd-øst inngår i planområdet, og det påpekes at det er viktig at bekken forblir åpen samt at kantvegetasjon sikres.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til plankart hvor denne delen av planområdet er avsatt til grønnstruktur. Det vises videre til VA-rammeplan som sikrer trygge flomveier i forbindelse med økt andel tette flater som skoleutvidelsen medfører.

Kommunedirektørens kommentar:

Bekken med tilliggende kantsone langs bekken foreslås regulert til hensynssone bevaring – naturmiljø, med bestemmelser som sikrer kantvegetasjonen ivaretas.

6.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn 22.06 til 03.09.21. Det kom inn 19 merknader.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS	28.06.2021
2	Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE)	09.07.2021
3	Ruter AS	14.07.2021
4	Viken fylkeskommune	03.09.2021
5	Statsforvalteren i Oslo og Viken	02.09.2021
6	Lørenskog Landbruksforening v/Tore Ruud	13.08.2021
7	Lørenskog Elveforum, v/Tommy Finsand	23.08.2021
8	Tunveien Velforening	28.08.2021
9	Sameiet Benterud ll	31.08.2021
10	Vinh Khac Du	28.08.2021
11	Helle Bergsjø	02.09.2021
12	Tor Kristiansen	02.09.2021
13	Berit Løkenhagen Skiaker	02.09.2021 03.09.2021
14	Lene Finstad og Furrakh Iqbal	02.09.2021
15	May Britt Finstad	02.09.2021
16	Sverre og Mette Knutsen	03.09.2021
17	Ingrid Ruud	03.09.2021
18	Advokatfirmaet Økland på vegne av Benterud	03.09.2021
19	Per Arne Karlsen	02.09.2021

1	Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS	28.06.2021
Merknadsstiller viser til tidligere innspill i forbindelse med kunngjøring av oppstart og ønsker avklaringsmøte for byggetrinn 2 før søknad om rammetillatelse. Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning. Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.		
2	Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE)	09.07.2021
Merknadsstiller har ingen vesentlige merknader til planen. Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning. Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.		
3	Ruter AS	14.07.2021
Merknadsstiller ber om at tiltak for å bedre forholdene for kollektivtrafikken innarbeides i planen og at det knytter seg rekkefølgebestemmelser til opparbeidelsen av disse knyttet til byggetrinn 2.		

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det er avsatt en arealreserve langs Gamleveien som sikrer en fremtidig mulighet for kollektivtiltak langs Gamleveien. Byggegrense i foreslått reguleringsplan for både byggetrinn 1 og byggetrinn 2 følger avstandskrav fra senterlinje Gamleveien, og bebyggelse satt av Viken fylkeskommune. Detaljreguleringskravet for fremtidige byggetrinn vil avklare eventuelle kollektivtiltak og rekkefølgekrav for byggetrinn 2.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

4	Viken fylkeskommune	03.09.2021
----------	----------------------------	-------------------

Viken fylkeskommune viser til uttalelse til varsel om oppstart, datert 10.02.20, og har følgende merknader:

- Parkering

Fylkeskommunen mener det er positivt at det er foreslått en maksimumsnorm for parkeringsbestemmelser for de ansatte.

- Barn og unges interesser

Etter merknadsstillers vurdering er det svært uheldig at det utarbeides nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med eksisterende bestemmelser for MUA-krav pr elev, særlig når det er knyttet til barn og unge. Fylkeskommunen ber om at utearealene utformes på et vis som appellerer til barn og unge, samt de andre brukerne av området, og at det sikres god kvalitet på de leke- og uteoppholdsarealene som legges i planen. Videre må det vurderes om andre områder kan tas i bruk for å sikre mer uteareal for elevene.

- Vannforvaltning og overvannshåndtering

Fylkeskommunen anser det som positivt at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering.

- Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

- Nyere tids kulturminner

Merknadsstiller ser det som svært uheldig at kommunen går imot sin egen kulturminneplan og planlegger riving av Benterud gård, og savner en vurdering av hvorvidt det hadde vært mulig å bevare Benterud gård og gjenbruke bygningen i det nye skolekomplekset.

Det fremheves videre at bygningen i seg selv tilfører kvalitet og kan ses på som et spor etter den tiden det var gård på stedet. I høringsutkastet til ny kulturminneplan (2021) fremheves det at det tidligere våningshuset på Benterud utgjør et element som tilfører området en kulturhistorisk dimensjon og estetisk kvalitet. Denne vurderingen støtter merknadsstiller opp og anbefaler at det i høringsutkastet bør vurderes oppretthold som et element som nettopp gir tidsdybde. De kan ikke se at dette har blitt gjort i plandokumentene, og ser det som svært beklagelig dersom bygningen planlegges revet.

Forslagstillers kommentar:*- Parkering*

Merknaden tas til orientering.

- Barn og unges interesser - uteareal

Merknaden tas til orientering. Antall kvm uteareal per elev er under ønsket målsetting, men over minstekravet. Videre betraktes nærheten til andre grøntarealer som en ytterligere kvalitet og kompensere areal, som bidrar til å avbøte avviket fra ønsket areal per elev. Det er også stillet kvalitetskrav til opparbeidelse av skolens utearealer.

- Vannforvaltning og overvannshåndtering

Merknaden tas til etterretning,

- Automatisk fredete kulturminner

Merknaden tas til etterretning.

- Nyere tids kulturminner

Forslagstiller tar merknaden til etterretning. I planarbeidet er det vurdert vernestatus og verneverdi opp mot politiske vedtak om fremtidig ønsket arealbruk. I disse avveiningene er det vurdert at samfunnsnyttene ved rivning av bebyggelsen er større enn bevaringsverdien. Det anses heller ikke som sannsynlig at foreslått ny arealbruk innenfor byggeområde BOP2, vil kunne realiseres i kombinasjon med bevaring av bebyggelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

- Nyere tids kulturminner

Med hensyn til Benterud gård så har ulike og svært viktige verdier blitt vurdert opp mot hverandre. I dette konkrete tilfellet er den fellesskapsverdien som en ny svømmehall på denne sentralt beliggende tomten vil utgjøre, vurdert som enda viktigere enn bevaring av dette kulturminnet.

For de øvrige punktene, vises det til forslagsstillers kommentar.

5

Statsforvalteren i Oslo og Viken

02.09.2021

- Trygg skolevei

Merknadsstiller savner her en mer omfattende redegjørelse for hvordan planforslaget vil påvirke skolevegen og om den er ansett som trygg.

- Uteareal

Merknadsstiller er bekymret for at det planlegges for få kvadratmeter uteareal pr. elev, og ber kommunen vurdere på nytt om takarealene også bør tas i bruk.

- Støy og luftkvalitet

Det minnes om at ivaretagelse av støyhensyn skal avklares på siste plannivå og viser til planforslagets vedlagte bestemmelse som lyder følgende: «*Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges detaljert støyprosjektering som viser hvordan kravene er ivaretatt. Det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak i bebyggelsens fasader*». Videre ber merknadsstiller om at kommunen stiller krav om hvilke støydempende tiltak som er tillatt i områdereguleringens bestemmelser. *Avslutningsvis påpekes det at planen henviser til T-1442/2016 hvor det bes om at dette oppdateres til T-1442/2021.*

Forslagstillers kommentar:

- Trygg skolevei

Planens byggetrinn 1, som omfatter skoleutvidelsen, sikrer oppgradering av trygg adkomst fra Tunveien samt nye og eksisterende gang- og sykkelveier fra sør, nord og øst inn på skoleområdet. Disse er igjen direkte tilkoblet det øvrige gang/sykkel-veinettet i kommunen. Tunveien vil ved ferdigstillelse av pågående utbygging på Skårer syd opparbeides med tosidig fortau. Det er videre sikret adskilte soner lokalt inne på planområdet, som skiller myke trafikanter fra kjøresoner. Med ovennevnte tiltak vurderes skolevei som tilfredsstillende.

- Uteareal

Merknaden tas til etterretning. Det vises til merknadsbehandling under punkt 4 for utdypende kommentarer.

På grunn av knapphet på areal er det videre vurdert å ta i bruk takflater som uteoppholdsareal. Slik løsning medfører flere utfordringer, bl. a med å legge til rette for et oversiktlig og tilgjengelig uteområde, skjerme for støy til og fra omgivelsene og søke kostnadseffektive løsninger for investering og drift. For Benterud skole er det besluttet å beholde eksisterende skolebygg som består av flere mindre bygninger. Skoleutvidelsen er planlagt som tilbygg i nærheten av Gamleveien. Takarealet generelt vil være utsatt for støy fra Gamleveien. Det er én takflate på den planlagte skoleutvidelsen som har naturlig skjerming på grunn av avtrapping av bygningen. På dette takarealet planlegges det en takterrasse på ca. 200-300 m², der det vil bli tilrettelagt for en mindre skolehage og uteundervisning. Takterrassen vil være tilgjengelig for skolen for læringsaktiviteter og opphold, men er ikke medregnet i oppgitt uteoppholdsareal.

-Støy og luftkvalitet

Merknaden tas til orientering. Støyutredningen påpeker to forhold som krever avbøtende tiltak i byggesaken for byggetrinn 1. Det knytter seg til støy i fasade mot nord og ved uteareal vest for planlagt ny skolebygning. Konkrete fasadetiltak og behovet for dem er sikret i planen for de støyutsatte fasadene og følgelig følges opp i detaljprosjektering med tilhørende detaljert støyprosjektering.

For støyskjerming for deler av uteområde kan det være aktuelt med tiltak i form av terrengvoller, beplantning eller støyskjerm. Dette er videre sikret i reguleringsbestemmelsene. Byggetrinn 2, arealer som krever ytterligere detaljreguleringsplan, vil utredes særskilt på støyforhold i tilknytning til denne prosessen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

6	Lørenskog Landbruksforening v/Tore Ruud	13.08.2021
----------	--	-------------------

Lørenskog Landbruksforening har ingen kommentarer til selve planen (utforming o.l), men er opptatt av erstatning til berørte grunneiere som mister sine eiendommer ved utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Lørenskog kommune vil søke å oppnå frivillige avtaler gjennom forhandlinger om erstatning for de eiendommer som ønskes overtatt. Dersom forhandlinger ikke fører frem og eiendommer blir ekspropriert vil grunneier har rett til full erstatning, samt dekket rimelige og nødvendige omkostninger i den forbindelse. Gjenkjøpsverdi for noenlunde tilsvarende bolig vil være et av vurderingstemaene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

7	Lørenskog Elveforum (LE) v/Tommy Finsand	23.08.2021
----------	---	-------------------

LE anmoder om at planer som er omtalt for å forsinke avløp blir virkeliggjort og eventuelt utvidet for å sikre at bekker som mottar vann fra området ikke får skadelige flommer.

Merknadsstiller stiller videre spørsmål om kvikkleire i området er en risiko.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller tar merknaden til etterretning. Forholdene er behandlet og utredet i planens vedlagte rammeplan for VA med påfølgende føringer, rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav i form av tekniske planer i byggesak for byggetrinn 1. Planen sikrer opparbeidelse av tilstrekkelige fordrøyningsanlegg med påfølgende kontrollert avrenning til omkringliggende bekkeløp og grøntarealer.

I planarbeidet er det gjennomført geotekniske undersøkelser. Konklusjonen er at det ikke er fare for kvikkleireskred i området. Tiltaksområdet er heller ikke utsatt for skred fra omkringliggende områder.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentarer.

8	Tunveien Velforening	28.08.2021
----------	-----------------------------	-------------------

- Adkomst krysset Tunveien/ Gamleveien

Merknadsstiller viser til at planlagt utbygging vil skape trafikkaos i krysset Tunveien /Gamleveien og mener trafikk tall generert at utbyggingen på Skårer Syd ikke er medtatt. Velforeningen støtter videre opp under alternativ 1 for adkomst (via arm 4 direkte fra rundkjøringen Gamleveien/ Norliveien), slik at man får fordelt trafikkbelastningen over to ulike punkter.

- Parkering

Det vises til reguleringsplanens trafikkrapport om behov for 157 plasser og foreslått etablering av 100 plasser hvor kommunen tar sikte på å tillate etablering av 46 plasser. Beboere i området forventer dermed at dette fører til parkeringskaos i hele området ved trening og turneringer i flerbrukshallen utenom skoletiden. Dette påpekes videre fra merknadsstiller at må sees i sammenheng med tredobling i trafikken i området. Det foreslås derfor at hallen kun kan benyttes av lokale brukere og formål, slik at større turneringer og arrangementer ikke tillates. Alternativt må det etableres flere parkeringsplasser.

- Utbygging fase 1

Merknadsstiller forventer en redegjørelse for trafikkavvikling av anleggstrafikk i byggeperioden for fase 1 på likhet med fase 2 av utbyggingen.

- Utbygging fase 2

Det påpekes at løsning for levering og henting av barn i barnehagen langs Tunveien ikke er nærmere beskrevet når det gjelder snuløsning. Velforeningen mener det derfor må stilles krav til å frigi areal fra barnehagen til snuplass for biler.

Forslagstillers kommentar:

- Adkomst krysset Tunveien/ Gamleveien

Det vises til merknadsbehandlingspunkt 19 som besvarer det trafikkfaglige grunnlaget og løsningene i planforslaget. Spesifikt til merknaden er direkte avkjøring til skoleområdet via en fjerde arm på rundkjøringen utredet og vurdert i planprosessen. Det er konkludert med at løsningen hverken er nødvendig i forhold til trafikkøkningen generert av skolen eller praktisk gjennomførbar for utvidelsen av skolen i byggetrinn 1. En slik løsning vil kreve grunnerverv. Høydeforskjell mellom rundkjøring og skoletomt vil medføre store arealbeslag av skoletomten til veianlegg.

- Parkering

Estimatet på parkering fra planforslagets trafikkvurdering knytter seg til forventete behov i området ved dagens transportmetoder. Det er vedtatt i kommunens overordnede føringer at det skal legges til rette for, samt ta planmessige grep for å senke personbilbruken. Planforslaget er i tråd med disse føringene for endrete trafikkvaner og redusert bruk av privatbil. Det understrekes videre at flerbrukshallen etableres som en treningshall med få tribune plasser.

- Utbygging fase 1

Anleggstrafikk til byggetrinn 1 vil føres til byggeplassen via avsatt midlertidig anleggsområde i planen. Trafikken planlegges via Vallerudveien og inn til skoleområdet på sydsiden av Benterud gård. Arealene brukt som anleggsvei vil tilbakeføres etter ferdigstilt byggetrinn 1.

Gjennomføring av og nærmere beskrivelse av anleggstrafikk for kommende byggetrinn er ikke behandlet. Dette er forhold som vil følge som del av detaljreguleringsplaner for fremtidige tiltak.

- Utbygging fase 2

Planen sikrer, gjennom krav til detaljreguleringsplan, ytterligere utredning og endelige løsninger for parkering ved etablering av ny barnehage.

Kommunedirektørens kommentar:

-Parkering

Reguleringsbestemmelsene åpner for inntil 0,5 plasser pr ansatt i skole/barnehage. Dette er en maksimumsgrense, og betyr at det maksimalt kan etableres 87,5 plasser (med 175 ansatte i fullt utbygget situasjon, fase 1 med skoleutvidelse og fase 2 med barnehageutvidelse).

Lørenskog kommune har en målsetning om redusert bilbruk og økt bruk av kollektivtransport, sykkel – og gange, dette gjelder også skoleelever og -ansatte. Det er også en intensjon at parkering skal løses under bakken. Dette planforslaget har krav om at det skal anlegges en parkeringskjeller under flerbrukshallen med plass til minimum 30 parkeringsplasser i fase 1. I tillegg vil det være tillatt med noen få langsgående biloppstillingsplasser langs innkjøring til p-kjeller, for kortidsparkering og HC-parkering. Parkeringsplassene er tiltenkt ansatte ved skolen, men vil være tilgjengelige for brukere av blant annet flerbrukshallen på kveldstid og i helger. Forslaget åpner også for et begrenset antall parkeringsplasser på terreng i forbindelse med bringing og henting av barn i barnehagene.

Parkeringsbehov for barnehageutvidelsen i fase 2, samt snumulighet, skal utredes i kommende detaljregulering. All parkering tilknyttet fase 2 skal løses under terreng, bortsett fra et mindre antall parkeringsplasser på terreng for henting og levering. Fram til området detaljreguleres og bygges ut i henhold til ny regulering, opprettholdes dagens hente- og bringeparkering ved eksisterende barnehage.

Før øvrige tema vises det til forslagsstillers kommentarer.

9	Sameiet Benterud II	31.08.2021
Som nærmeste nabo til planlagt flerbrukshall har merknadsstiller, Sameiet Benterud II, følgende synspunkter til beslutningsgrunnlaget:		
<i>- Trafikksituasjon</i>		
Det vises til eksisterende trafikkbelastning på Tunveien og betydelig anleggstrafikk fram til i hvert fall 2024. Merknadsstiller foreslår tiltak i form av oppmerkede, forhøyede og belyste gangfelt samt tvungen høyresving ut fra Tunveien på Gamleveien.		
<i>- Anleggsperioden</i>		
Merknadsstiller ønsker å få nedfelt i beslutningsgrunnlaget at ingen anleggstrafikk skal gå i Tunveien, som informert om på møtet. Videre er det ønskelig at det i kontrakt med entreprenør spesifiseres at helg- og kveldsarbeid i størst mulig grad skal unngås, i tillegg til at det skal sørges for tilstrekkelig støvbinding.		
<i>- Sikkerhet og skader</i>		
Det forlanges en grundig dokumentasjon av dagens situasjon på parkeringsplassen som det tidligere har vært synkehull på. I tillegg forlanger velforeningen at det installeres nødvendige målere for alle tenkelige endringer på grunn og bygninger.		
<i>- Sol og skygge</i>		
Merknadsstiller etterspør skyggeanalyse også for kveldstid kl 21.00 grunnet kveldssol på balkongen på sommerstid.		

- Flerbrukshallen

Det er ønskelig at tillatt gesimshøyde blir 10 meter og at det ikke skal tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks byggehøyde da disse inkorporeres i bygningskroppens nord-vestre hjørne. Videre etterspørres materialvalg på fasaden, og at denne ikke dimensjoneres til mer enn nødvendig størrelse ut over å dekke skolens og enkelte lags daglige behov.

- Etterarbeid

Det vises til trerekke mellom uteområdet til sameiet og skolen som forventes å bli satt i stand igjen etter utbygging.

Forslagstillers kommentar:

- Trafikksituasjon

Det vises til merknadsbehandlingspunkt 19 som besvarer det trafikkfaglige grunnlaget og løsningene i planforslaget. Spesifikt til merknaden vil det ikke legges opp til anleggstrafikk til skoleområdet via Tunveien. Høyresving fra Tunveien er beskrevet som mulig avbøtende tiltak for å senke trafikkbelastningen på Tunveien og krysset mot Gamleveien, i planens vedlagte trafikkutredning. Det er dog konkludert med at trafikkallene ved ferdig utbygget byggetrinn 1 vurderes som tilfredsstillende ved opprettholdelse av dagens kjøremønster.

- Anleggsperioden

Det er ikke planlagt anleggstrafikk til skoleområdet via Tunveien. Planforslaget har avsatt eget midlertidige område som adkomstområde for anleggstrafikk. Se punkt 9 for ytterligere beskrivelse.

- Sikkerhet og skader

Planens geotekniske utredning og grunnundersøkelser viser ingen særskilt risiko for synkehull og setningsskader på tilgrensende bebyggelse ved byggearbeider. Det stilles i bestemmelsene krav om utfyllende geoteknisk vurdering og prosjektering for å dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode. Det vises også til avtale om tilstandsregistrering i forkant og innstallering av måleinstrument på berørt parts eiendom.

- Sol og skygge

Supplerte og oppdaterte sol-skyggediagrammer for ønsket klokkeslett er utarbeidet og ettersendt merknadsstiller direkte. Dette er etter spørsmål og avtale på åpent informasjonsmøte i planens høringsperiode.

- Flerbrukshallen

Det tillates ikke tekniske rom på taket til flerbrukshallen. Dette gjelder kun de andre byggene innenfor BOP1. På flerbrukshallen tillates mindre tekniske oppbygg som ikke overstiger maksimal kotehøyde. Byggehøyden på flerbrukshallen og dermed ytterligere konsekvenser for sol-skyggeforhold vil ikke endres fra planens dokumenterte sol-skyggeanalyser.

- Etterarbeid

Merknaden tas til etterretning. Det bemerkes at vegetasjon i grensen mellom merknadsstiller og skolen er på kommunal grunn. Vegetasjonen er fjernet som del av forarbeidene til byggetrinn 1. Endelig vegetasjon langs eiendomsgrensen vil vurderes og opparbeides i forbindelse med ferdigstilling av ny skole.

Kommunedirektørens kommentar:

Flerbrukshallen

Når det gjelder flerbrukshallens høyde så vil kommunedirektøren bemerke at reguleringsplanen ikke regulerer høyde i meter over terreng, men i kotehøyde (k+), som er meter over havet. Plankartet viser at hovedvolumet til flerbrukshallen, som grenser inn mot

sameiets eiendom, kan ha maksimal kotehøyde på k+ 188,5, med nedtrapping til k+ 183,0 mot nord/øst og k+ 187 mot vest. Dagens terreng på eksisterende parkeringsplass er ca k+ 177, noe som indikerer en bygningshøyde mot Tunveien inntil ca 10,5 meter over dagens terreng. Det er riktig at intensjonen er at det ikke skal tillates tekniske bygg over dette. Dette fremkommer av de maksimale høydene på kartet. I planbeskrivelsens punkt 4.1, Hovedgrep, er følgende setning fjernet «På flerbrukshallen tillates det tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks byggehøyde som skal trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesimskant».

Kommunedirektøren viser ellers til forslagsstillers kommentarer.

10 Vinh Khac Du

28.08.2021

Merknadsstiller, eier av Tunveien 7, har tidligere kommet med innspill til planarbeidet gjennom e-post (08.12.19 og 30.05.21) samt fire informasjonsmøter og et personlig møte. Merknadsstillers eiendom er gjennom planforslaget og mot merknadsstiller ønske avsatt til offentlig tjenesteyting. Merknadsstiller har følgende spørsmål tilknyttet kommunens overordnede vurderinger, relevant for planforslaget og kommunens avgjørelser som ligger til grunn for planen.

Merknadsstiller har stilt spørsmål om Lørenskog kommune burde benytte arealer på Skårer Syd (Blomsterringen eller Hageland) eller området rundt Bingen til utbygging av barnehage.

Merknadsstiller anfører videre at planforslaget med omregulering av private eiendommer er resultat av dårlig planlegging fra kommunens side, samt at bygging av ny barnehage på Benterud uansett ikke dekker kommunens barnehagebehov. Merknadsstiller har selv måtte sette oppussings- og byggeprosjekt til side i påvente av kommunens endelige avgjørelse om utbyggingen, og ber om at kommunen tar innbyggerne alvorlig. Merknadsstiller ønsker ikke å selge sin eiendom.

Forslagstillers kommentar:

- Alternativt areal Blomsterringen – Hageland - Bingen

Arealene på Skårer Syd ble i 2014 regulert til utbyggingsformål, hvilket er et resultat av et langsiktig politisk ønske om fortetting og transformasjon i det aktuelle området. Området er gradvis fortettet de siste 7 årene og kommunens salg av eiendom er i samsvar med den langsiktige planen for området. Innenfor Skårer-syd området har kommunen avsatt tomt for en 6 avdelings barnehage som ble ferdigstilt i 2020 (Berger barnehage). Utvidelse av skole og barnehage på Benterud er planlagt å skje i tilknytning til de eksisterende byggene for å tilrettelegge for stordriftsfordeler.

Det er et ønske om at den nye barnehagen skal ligge i tilknytning til den eksisterende barnehagen. Med område som omtales som «Bingen» antas det å menes område ved Søndre Vallerud. Området rundt Bingen er avsatt til grøntområde i gjeldende kommunedelplan og skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål.

- Barnehagebehov – kommunens planlegging

Konseptvalgutredningen Barnehagebehov ble fremlagt for kommunestyret 20. juni 2018 (jf KS-63/18). I behandlingen av plan for barnehage- og skoleutbygging vedtok kommunestyret en utbyggingstakt på 100 nye barnehageplasser årlig i perioden 2020-2026. Konseptvalgutredningen (KVU) konkretiserte behovet for barnehagekapasitet til fire nye barnehager i sentralområdet og to nye barnehager i Fjellhamar området, i tillegg til utvidelse av eksisterende barnehager.

Basert på dette ble det gjennomført en kartlegging og analyse av mulige arealer/tomter som kunne benyttes til barnehageformål. I vurderingen ble det lagt særlig vekt på; kapasitet i

forhold til størrelse og arealnrm, egnethet i forhold til topografi, nærhet til boligområder eller kollektivknutepunkt, tomteutnyttelse og økonomi.

På bakgrunn av analysen, det konkretiserte barnehagebehovet, forventet tidsperspektiv med tilhørende risikobilde, ble en anbefalt utbyggingsportefølje vedtatt av kommunestyret.

Utbyggingsporteføljen for sentralområdet omfatter en stor barnehage på Skårer syd (Berger barnehage), en på Skårer Vest, en på Rolvsrud og en barnehage i Tunveien/Benterud.

- Erverv av eiendom

Lørenskog kommune vil søke å oppnå frivillige avtaler gjennom forhandlinger om erstatning for de eiendommer som ønskes overtatt. Dersom forhandlinger ikke fører frem og eiendommer blir ekspropriert vil grunneier ha rett til full erstatning, samt dekket rimelige og nødvendige omkostninger i den forbindelse. Gjenkjøpsverdi for noenlunde tilsvarende bolig vil være et av vurderingstemaene. Enkelte grunneiere har gitt noen føringer hva angår forhold ved egen eiendom. Lørenskog kommune går ikke inn i den enkelte sak på det nåværende tidspunkt, men vil vurdere alle innspill grunneier kommer med i en eventuell forhandling og eventuell senere ekspropriasjonssak. Det er en forutsetning for ekspropriasjon at et inngrep er mer til gagn enn til skade. Dette vil også bli grundig vurdert av kommunestyret ved behandlingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

11	Helle Bergsjø	02.09.2021
-----------	----------------------	-------------------

Merknadsstiller viser til kommunens betydelige private bilbruk som ved siden av anleggsvirksomhet innebærer et høyt støynivå og forurensning. Det påpekes videre at kommunen ikke er villig til å bygge støyvern ved rundkjøringen for å redusere støy og forurensning for boligene i Søster Mathildes gate. Utvidelsen av skolen vil innebære en økning i både støy og forurensning i gaten, og basert på dette vil ikke merknadsstiller støtte forslaget.

Forslagstillers kommentar:

Forslagstiller tar merknaden til orientering. Vi viser til trafikkutredningen som konkluderer med at byggetrinn 1 ikke vil medføre store økninger i dagens trafikk på Gamleveien og følgelig ikke utløse behov for støyskjerming ved rundkjøringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

12	Tor Kristiansen	02.09.2021
-----------	------------------------	-------------------

Merknadsstiller, beboere i Tunveien 17, mener det er svært urimelig at kommunen skal ekspropriere deres eiendom, og viser til at kommunen kunne planlagt økt skolekapasitet tidligere uten at det skal gå på bekostning av beboerne i området. Merknadsstiller presiserer at de ikke er villige til å flytte frivillig.

Forslagstillers kommentar:

- Skolebehov – kommunens planlegging

Lørenskog kommune er en av kommunene i Norge med sterkest befolkningsvekst. Det er jobbet med plan for barnehage- og skoleutbygging gjennom flere år.

16. desember 2015 vedtok kommunestyret «Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog» (jf KS-127/15). Planen viste et behov for 1800 nye barneskoleplasser frem mot 2040 samt et behov for 500 nye barnehageplasser frem mot 2026. I november 2017 (jf KS-129/17) ble behovet for nye barneskoleplasser nedjustert til 1300, mens nye barnehageplasser ble oppjustert til 700 som følge av nye barnetallsprognosene. Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog oppdateres jevnlig med nye barnetallsprognoser og utviklingen i

prognosene benyttes til å justere utbyggingstakten for å sikre tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

«KVU Fremtidig skolebehov Lørenskog», ble fremlagt for kommunestyret 8. februar 2017 (jf KS-07/17). Konseptvalgutredningen (KVU) belyste hvordan fremtidig behov for elevplasser i kommunen kunne løses, basert på premisser gitt i vedtatt plan for barnehage- og skoleutbygging.

KVU Fremtidig skolebehov Lørenskog, skisserte fire alternative utbyggingskonsepter for å løse det fremtidige skolebehovet. Utbyggingskonseptene ble vurdert opp mot hverandre i en alternativanalyse. I vurderingen ble det lagt særlig vekt på; forventet boligutbygging rundt skolene, sikker skolevei, tilstrekkelig uteareal i henhold til normkrav, tomt og bygningsmessig potensiale for utvidelse.

Basert på analysen vedtok kommunestyret et utbyggingskonsept bestående av et antall definerte skoler som ved å øke sin kapasitet, samlet sett ville dekke fremtidig behov best. Dette utbyggningskonseptet omfattet en utvidelse av Benterud skole med to ekstra klasse-paralleller til 2023.

- Erverv av eiendom

Lørenskog kommune vil søke å oppnå frivillige avtaler gjennom forhandlinger om erstatning for de eiendommer som ønskes overtatt. Dersom forhandlinger ikke fører frem og eiendommer blir ekspropriert vil grunneier har rett til full erstatning, samt dekket rimelige og nødvendige omkostninger i den forbindelse. Gjenkjøpsverdi for noenlunde tilsvarende bolig vil være et av vurderingstemaene. Enkelte grunneiere har gitt noen føringer hva angår forhold ved egen eiendom. Lørenskog kommune går ikke inn i den enkelte sak på det nåværende tidspunkt, men vil vurdere alle innspill grunneier kommer med i en eventuell forhandling og eventuell senere ekspropriasjonssak. Det er en forutsetning for ekspropriasjon at et inngrep er mer til gagn enn til skade. Dette vil også bli grundig vurdert av kommunestyret ved behandlingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

13	Berit Løkenhagen Skiaker	02.09.2021 03.09.2021
-----------	---------------------------------	--

Merknadsstiller er beboer i Tunveien 15 og er forbauset over å få presentert at huset hennes muligens skal eksproprieres over telefon og mener kommunen kunne sendt en representant for å informere om en så alvorlig sak.

Merknadsstiller stiller spørsmålstegn ved hvorfor ikke kommunen kjøpte «Blomsterringen» da denne var til salgs, og hvorfor «Hageland» ikke gikk til skole og barnehage? Og hvorfor kan ikke Vallerud tas i bruk? Under møtet 18.08.21 svarte møteleder at dette er noe kommunestyret må svare på, men disse spørsmålene vil ifølge møteleder ikke bli lagt fram for kommunestyret. Merknadsstiller påpeker derfor at møtet var bortkastet tid for alle parter.

I tilleggsmerknad datert 03.09.2021 utdypes allerede presenterte innspill. Merknaden påpeker beboerens frustrasjon over eventuell ekspropriasjon av deres hjem som har røtter langt tilbake i tid, og mener kommunen hadde mulighet til å benytte helt andre tomter i nærheten til dette formålet uten at det skal gå på bekostning av private hjem.

Forslagstillers kommentar:

Kommunen beklager at kontakt og informasjon ikke ble overbrakt på en bedre måte. Kommunen tar det til etterretning.

- Alternative arealer – Blomsterringen – Hageland - Bingen

Arealene på Skårer Syd ble i 2014 regulert til utbyggingsformål, hvilket er et resultat av et langsiktig politisk ønske om fortetting og transformasjon i det aktuelle området. Området er gradvis fortettet de siste 7 årene og kommunens salg av eiendom er i samsvar med den langsiktige planen for området. Innenfor Skårer-syd-området har kommunen avsatt tomt for en 6 avdelings barnehage som ble ferdigstilt i 2020 (Berger barnehage).

Utvidelse av skole og barnehage på Benterud er planlagt å skje i tilknytning til de eksisterende byggene for å tilrettelegge for stordriftsfordeler. Det er et ønske om at den nye barnehagen skal ligge i tilknytning til den eksisterende barnehagen.

Området rundt Bingen er avsatt til grøntområde i gjeldende kommunedelplan og skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål. Arealet ved Bingen vurderes å være for langt unna skolen og barnehagen til å medregnes som uteoppholdsareal for skole og barnehage.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar, samt til forslagsstillers kommentar til merknad 12 over, under «*Erverv av eiendom*».

14	Lene Finstad og Furrakh Iqbal	02.09.2021
-----------	--------------------------------------	-------------------

Merknadsstiller legger inn protest mot omregulering av eiendommene i felt «BOP4» og stiller følgende spørsmål til planforslaget:

- Hvorfor ikke areal på nabotomten (Blomsterringen) eller Hageland blir benyttet
- Hvorfor ikke uteområdet på Bingen/Vallerud benyttes dersom det er behov for et stort naturareal
- Om kommunen kan forsvare å ekspropriere tre boligeiendommer for å lage akebakke og frukthage til skole/nærmiljø
- Om det er behov for å ekspropriere denne eiendommen når det ved å bruke eksisterende tomt gir pr. elev 17 m2 uteareal, som kommunedirektøren har vurdert som akseptabelt. Her påpekes også prinsippet om at fordelene for det som det eksproprieres til, må være større enn ulempen eier blir påført.

- Avslutningsvis stilles det spørsmål om hvordan man skal finne tilsvarende boligeiendom i Lørenskog, da det ligger få hus ute til salgs, særlig med tilsvarende standard på både bolig og område.

Forslagstillers kommentar:

- *Alternative arealer – Blomsterringen – Hageland - Bingen*

Arealene på Skårer Syd ble i 2014 regulert til utbyggingsformål, hvilket er et resultat av et langsiktig politisk ønske om fortetting og transformasjon i det aktuelle området. Området er gradvis fortettet de siste 7 årene og kommunens salg av eiendom er i samsvar med den langsiktige planen for området. Innenfor Skårer-syd-området har kommunen avsatt tomt for en 6 avdelings barnehage som ble ferdigstilt i 2020 (Berger barnehage).

Utvidelse av skole og barnehage på Benterud er planlagt å skje i tilknytning til de eksisterende byggene for å tilrettelegge for stordriftsfordeler. Det er et ønske om at den nye barnehagen skal ligge i tilknytning til den eksisterende barnehagen.

Området rundt Bingen er avsatt til grøntområde i gjeldende kommunedelplan og skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål. Arealet ved Bingen vurderes å være for langt unna skolen og barnehagen til å medregnes som uteoppholdsareal for skole og barnehage.

- *Ekspropriasjon og behov for uteoppholdsareal*

Lørenskog kommune vil søke å oppnå frivillige avtaler gjennom forhandlinger om erstatning for de eiendommer som ønskes overtatt. Dersom forhandlinger ikke fører frem og eiendommer blir ekspropriert vil grunneier har rett til full erstatning, samt dekket rimelige og nødvendige

omkostninger i den forbindelse. Gjenkjøpsverdi for noenlunde tilsvarende bolig vil være et av vurderingstemaene. Enkelte grunneiere har gitt noen føringer hva angår forhold ved egen eiendom. Lørenskog kommune går ikke inn i den enkelte sak på det nåværende tidspunkt, men vil vurdere alle innspill grunneier kommer med i en eventuell forhandling og eventuell senere ekspropriasjonssak.

BOP4 i reguleringsplanforslaget vil være tilknyttet skole gjennom en kort gangvei/sti og vil være en naturlig forlengelse av uteoppholdsarealet og der BOP4 er nødvendig for å øke uteoppholdsarealet fra ca. 17 m² til ca. 20-22 m² pr. elev. Det er en forutsetning for ekspropriasjon at et inngrep er mer til gagn enn til skade. Dette vil også bli grundig vurdert av kommunestyret ved behandlingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

15	May Britt Finstad
-----------	--------------------------

02.09.2021

Merknadsstiller har videresendt samme merknaden som sammenfattet over.

Forslagstillers kommentar:

Det henvises til svar i merknad 14.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

16	Sverre og Mette Knutsen
-----------	--------------------------------

03.09.2021

Merknadsstillere er beboere i Vallerudveien 2B som ikke direkte berøres av planforslagets planlagte utbygging. Det innledes med at de opplever at den politiske ledelsen i Lørenskog ikke er i stand til å trygge de som blir berørt i denne saken. Merknadsstiller anser risikoen for en alvorlig ulykke som svært stor i en så lang anleggsperiode, og stiller seg undrende til at administrasjonen og eventuelle politikere er villige til å ta denne risikoen.

Merknadsstillers innspill er følgende

1. Anleggstrafikken legges ikke i gangveien mellom Gamleveien 75 og Vallerudveien 2B. Anleggstrafikk må legges til utkjøringen ved Benterud skoles parkeringsplass og ut på Gamle Strømsvei. Flerbrukshallen vil antagelig bli noen forsinket, MEN dette er en rimelig pris å betale for sikkerheten til alle barna som bruker denne gangveien, ikke bare til Benterud skole, men hele befolkningen på øvre Vallerud, og Vallerudveien.

2. Foreslått barnehageutvidelse tas ut av planen. Lørenskog kommune starter planlegging av ny barnehage f. eks på Søndre Vallerud, Feiringhagan, Nedre Finstad eller Finstadenga. Alle disse stedene kan bli flotte barnehager i natur og frisk luft, fremfor å presse de små barna inn i mer asfalt etter å ha ødelagt hjemmene til mange familier.

Forslagstillers kommentar:

1. Merknaden tas til orientering. Merknadstillers forslag lar seg ikke gjennomføre, da skolen raskest mulig trenger en flerbrukshall for drift. Et anleggsområde med direkte adkomst fra Gamleveien ville dessuten skapt såvidt store trafikkavviklingsproblemer at en innsigelse fra fylkeskommunen ville vært svært sannsynlig. Videre vil en utsettelse av bygget av flerbrukshallen medføre en enda vanskeligere situasjon ved bygging av den, da det må forventes at det ferdigstilte skolebygget blir tatt i bruk og at skolens elevantall, med dertil reisende til og fra skolen, ville være doblet ved bygging av flerbrukshallen. Valg av adkomst for anleggstrafikk er dermed vurdert til å best kunne løses slik planforslaget legger opp til. Det vises videre til merknadsbehandling under punkt 8 for ytterligere beskrivelse.

2. Konseptvalgutredningen Barnehagebehov ble fremlagt for kommunestyret 20. juni 2018 (jf KS-63/18). I behandlingen av plan for barnehage- og skoleutbygging vedtok kommunestyret en utbyggingstakt på 100 nye barnehageplasser årlig i perioden 2020-2026. Konseptvalgutredningen (KVU) konkretiserte behovet for barnehagekapasitet til fire nye barnehager i sentralområdet og to nye barnehager i Fjellhamarområdet, i tillegg til utvidelse av eksisterende barnehager.

Basert på dette ble det gjennomført en kartlegging og analyse av mulige arealer/tomter som kunne benyttes til barnehageformål. I vurderingen ble det lagt særlig vekt på; kapasitet i forhold til størrelse og arealnrm, egnethet i forhold til topografi, nærhet til boligområder eller kollektivknutepunkt, tomteutnyttelse og økonomi.

På bakgrunn av analysen, det konkretiserte barnehagebehovet, forventet tidsperspektiv med tilhørende risikobilde, ble en anbefalt utbyggingsportefølje vedtatt av kommunestyret. Utbyggingsporteføljen for sentralområdet omfattet en stor barnehage på Skårer syd (Berger barnehage), en på Skårer Vest, en på Rolvsrud og en barnehage i Tunveien/Benterud.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

17	Ingrid Ruud	03.09.2021
Merknadsstiller er landskapsarkitekt og «framtidig Benterud forelder», og mener det er uheldig for prosjektet at det ikke er tilknyttet landskapsarkitekt i reguleringsprosessen. Merknadsstiller har følgende bemerkninger: - Det stilles spørsmål til hvorfor det i reguleringsplanbestemmelsene er satt minstekrav til 17 m² uten forbehold og at det bør sikres en form for erstatning når standarden reduseres. - Dersom det vurderes opphold på tak bør disse ha en gjennomtenkt arealutnyttelse - En eventuell ekspropriasjon av tre eiendommer som kun skal utnyttes til skolehage, noen frukttrær og en akebakke og gir lite igjen til lek og variasjon for barna er en høy pris å betale. En skole på nesten 800 elever må ha et uteområde med mange ulike soner med variasjon i funksjon og innhold. - Sykkelparkeringer bør legges i tilknytning til adkomstveier i utkanten av skolegården. Sykkel er definert som et kjøretøy og det kan oppstå farlige situasjoner om barna må sykle på tvers av lekeområder for å komme til sykkelparkeringer. Forslagstillers kommentar: Forslagstiller tar merknaden til orientering. Landskapsarkitekt har vært involvert i reguleringsprosessen gjennom pågående forprosjekt for byggetrinn 1. Minstekravet til uteoppholdsareal er kommentert under merknadsbehandlingens punkt 5. Det er én takflate på den planlagte skoleutvidelsen som har naturlig skjerming på grunn av avtrapping av bygningen. På dette takarealet planlegges det en takterrasse på ca. 200-300 m², der det vil bli tilrettelagt for en mindre skolehage og uteundervisning. Takterrassen vil være tilgjengelig for skolen for læringsaktiviteter og opphold, men er ikke medregnet i oppgitt uteoppholdsareal. Forhold tilknyttet grunnerverv er videre kommentert over, og det vises til punkt 12 m.fl. Det henvises avslutningsvis til planforslagets vedlagte illustrasjonsplan hvor sykkelparkering er plassert på områder tilknyttet til adkomstarealer og definerte transportårer tilknyttet skolen funksjons- og aldersfordelinger innenfor skoleområdet. Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.		
18	Advokatfirmaet Økland	03.09.2021

Merknadsstiller gir innspill til planarbeidet på vegne av familiene Benterud, eier av Gnr. 100 Bnr. 5,779 og 780. Det anføres at når kommunen nå mener å trenge arealene til viktige samfunns- og sentrumsfunksjoner, er Benterud familien innstilt på å bidra konstruktivt i dialog til en frivillig løsning. For familien er det ønskelig med en helhetlig og oversiktlig løsning i minnelighet.

- Grunneiers rettigheter på kommunens tomt

Videre anføres det at grunneier har rettigheter på kommunens omkringliggende areal og at dette er utdypet i dialog med kommunens advokat.

- Adkomst fra Gamleveien

Grunneier bemerker at kommunen legger til grunn en løsning for hensiktsmessig og trafikk sikker atkomstløsning fra Gamleveien for det nye idrettsbygget/svømmehallen på familien Benteruds eiendommer.

- Reguleringsformål

Merknadsstiller viser til at Benteruds eiendommer er gitt reguleringsformålet «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» i plankartet gjennom oransje skravur. Planformålet er likevel angitt i planbestemmelsene som det samme (o_BOP – offentlig tjenesteyting) som på skoletomta for øvrig, som er regulert rødt. Etter det merknadsstiller kan se, er ikke dette nærmere omtalt i plandokumentene. Arealformålet i kartet må nødvendigvis være resultat av et bevisst valg, for eksempel et ønske om å legge til rette for at utbygging og drift også helt eller delvis kan skje i privat regi. Det stilles derfor spørsmål til om dersom kommunen i den videre planprosessen ikke skulle ønske å gå videre med idretts- og svømmehall på eiendommene, om reguleringsformålet i plankartet da kan opprettholdes, men med en mer åpen formålskode.

Forslagstillers kommentar:

Kommunen setter pris på at grunneier er konstruktivt innstilt til kommunens planer og vil gjøre sitt for at det skal kunne opprettholdes en konstruktiv videre dialog om en minnelig løsning.

- Grunneiers rettigheter på kommunens tomt

Det er pr i dag ikke dokumentert at grunneier har rettigheter på kommunens omliggende areal og kommunen kan heller ikke se hvilke rettigheter dette skal være.

- Adkomst fra Gamleveien

Dette er trolig basert på en uriktig vurdering av planforslaget. Det er ikke foreslått en regulert adkomst fra Gamleveien til nytt idrettsbygg/svømmehall. Adkomst vil, som det følger av planbeskrivelsen, kunne vurderes på et senere tidspunkt.

- Reguleringsformål

Det fremkommer klart av plankartet og planbestemmelsene at planformålet er offentlig tjenesteyting for begge areal. Det er ikke basert på et ønske om at det skal legges til rette for utbygging og drift i privat regi. Det er vanskelig å forstå grunneiers innspill på dette punkt.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

19

Per Arne Karlsen

02.09.2021

1. Merknadsstiller stiller seg positiv til planen og støtter kommunens målsetting om å redusere bilbruk. Merknadsstiller stiller spørsmål til grunnlaget for trafikkutredningen og uttrykker bekymring for om det grunnlagsmateriale som er benyttet i trafikkutredningen stemmer med den virkelighet som merknadsstiller selv har observert.

Merknadsstiller har følgende bemerkninger til grunnlagsmaterialet:

- Det er allerede etablert en innkjørsel til parkeringskjeller for Tunkvartalet via Tunveien/Bjarne Haugens gate. Denne vil benyttes av de 400 leilighetene i Tunkvartalet og medføre mye ny biltrafikk.
- I tillegg er det etablert en egen parkeringskjeller for de nye boligene i Tunveien 1-107 via Tunveien/Kåre B. Werners gate.
- I tillegg går all trafikk til Berger Barnehage via samme trasse. Berger barnehage ble langt større enn opprinnelig planlagt, med tilsvarende økt trafikk. Selv om den planlagte boligmengden ble noe redusert, gir dette en økt trafikkbelastning på Tunveien.
- I sum er dette mye ny trafikk som kommer i tillegg til trafikken til boligene på Masserud, som var ferdigstilt før 2019.
- I trafikkanalysen vises det til at det var få syklende i Tunveien på de dager det ble gjort fysiske observasjoner. Disse observasjonene ble 12 desember 2019 og 15 januar 2020. Det sier seg selv at målinger gjennomført i desember og januar ikke gir et riktig bilde av antall syklister. Disse skulle vært gjennomført i sommerhalvåret (når skolene er åpne), skulle de vært representative for antall syklister
- Det er også mange fra de nye boligene som går på Benterud skole og flere vil det bli i fremtiden. Disse passerer Tunveien enten gående eller på sykkel.
- I tillegg vil basen for elever med spesielle behov (nedsatt funksjonsevne) dobles i antall på Benterud skole. Disse har ikke mulighet til å komme seg på skolen på egenhånd og må kjøres hovedsakelig via spesialtransport.
- Det er også mange gående som bor i de kommunale boligene i Rugdeveien. Disse benytter gjerne Tunveien i dag til/fra egen bolig, og disse har behov for en trygg vei.

2. Merknadsstiller har videre følgende forslag til avbøtende tiltak, særlig tilknyttet gående og syklende i Tunveien.

1. Fartsdumper, evt sjikaner som senker farten. (Selv om 90% av bilene overholder fartsgrensen, er det dessverre et fåtall biler som kjører veldig fort og som skaper potensielt farlige situasjoner. Derfor er fartsdumper og 30 km/t viktig. Det gjelder lite om snittfarten for bilene er ok, så lenge vi har noen som holder langt høyere fart)
2. Fotgjengerovergang flere steder langs Tunveien
3. Brede/trygge fortau langs Tunveien
4. Forbud mot venstresving ut fra Tunveien til Gamleveien
5. Forbud mot venstresving fra Gamleveien inn på Tunveien
6. Anleggstrafikken til utbyggingen av Benterud skole og ny barnehage, samt flerbrukshall/svømmehall må ledes inn fra Gamleveien/Vallerudveien og holdes utenom Tunveien

Forslagstillers kommentar:

1. Fremtidige estimerte trafikktall brukt i vurderingene/Sidra-beregningene er basert på tellinger (desember 2019), generell trafikkvekst (NTP), utbyggingsplaner i området og reg.pl for Benterud skole. Følgende analyser/trafikktall er vurdert (ref. kap. 6. Referanser):

1. Trafikkanalyse – Lørenskog kommuneplan. Rambøll. 3. mars 2014.
2. Skårer Syd. Områdereguleringsplan. Trafikale konsekvenser. Sweco/Norsam as. 28.juni 2013.
3. Trafikkanalyse - Gatebruksplan for Lørenskog sentrum. Norconsult. 19. november 2019.
4. Lørenskog sentrum – Gatebruksplan. Høringsutkast 22.11.2019.

Områdeplan for Skåret syd er en av forutsetningene i arbeidet med Benterud reguleringsplan. I den planen er Tunveien regulert med tosidig fortau og Skårer syd får en egen hovedatkomst fra Gamleveien iht. reg.pl. Ut fra trafikkanalysen til den planen vil utbygging av Skårer Syd påvirke Tunveien i begrenset grad.

For å gjøre trafikkanalyse for Benterud skole enklere/mer lesbart, er det som kommer fra Benterud-utvidelse kalt «nyskapt trafikk» og alt annet utbygging som er planlagt i «nabolaget» og som kan påvirke relevante vegstrekninger/kryss: «generell vekst» (blanding av det som NTP

sier og det som man har estimert/konkludert i de andre analyser). Jfr. tabeller, figurer i kap.3.2 og vedlegg D.

Som grunnlag til Benterud-trafikkanalyse ble det gjennomført trafikkteellingene i desember 2019. I notatet er det presisert at det kun er observasjoner fra vinterdag og at *det kan være mulig at situasjon er annerledes i sommerhalvåret.* (kap. 2, side 16). Det stemmer at i vinterhalvåret er det færre syklistene enn i sommer, men på desember/januar befaring kunne man observere/registrere situasjon med maksimum bilbruk.

2. Avbøtende tiltak

1. Fartshumper – Tunveien, langs planområdet, mellom Gamleveien sving (ved Tunveien 13) er ca. 200 m lang. Det er allerede etablert hevet gangfelt i Tunveien i dag. Det er ikke gjennomført fartsmålinger som dokumentere et eventuelt behov for fartsdemping. Etablering av fortau, og dermed et smalere/strammere snitt, fører generelt til lavere fart.
2. Gangfelt – det er hevet gangfelt i Tunveien i dag. I tillegg anbefaler trafikkanalysen et gangfelt til, øst for planområdet. I dag betraktes ikke et gangfelt først og fremst som et trafiksikkerhetstiltak, men som et fremkommelighetstiltak på steder der det er mye trafikk og mange som har behov for å krysse over. Det er ikke behov for gangfelt iht. gangfeltkriterier og i 30-sone. Med hensyn til skoleveg anbefales det likevel å opprettholde/anvende hevet gangfelt i Tunveien.
3. Fortau – Tunveien er regulert med tosidig fortau i Skårer Syd reg.pl.
4. og 5. I analysen beskrevet som mulig avbøtende tiltak for å senke trafikkbelastningen på Tunveien og krysset mot Gamleveien. Krysset Tunveien og Gamleveien ligger utenfor planområdet og det forventes at eventuelle midlertidige eller permanente avbøtende tiltak som høyresving vil vurderes uavhengig av planen for Benterud skoleområde. Eventuelle endringer kan være aktuelle ved ev. ombygging av Gamleveien. Det spesifiseres at trafikkutredningen viser køtider i krysset, uten tiltak, innenfor hva som anses som akseptabelt.
5. Tas til orientering i arbeid med byggeplan/gjennomføring.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.