



Vindveggen Arkitekter AS
Skedsmogata 7

2000 LILLESTRØM

Øystein Ellingsen

Saksbehandler / telefon
Karin Linda Glorvigen /

Vår referanse:
20/3053- 2

Deres referanse:

Dato:
04.06.2020

Planinitiativ for Luhrtoppen 2 - referat fra oppstartsmøte

Møtedato: 07.05.2020

Sted: Teams

Tilstede:

Fra forslagsstiller/fagkyndig

Lars Philip Thorbjørnsen, Snøporten, lpt@snoporten.no
Øystein Ellingsen, Vindveggen, oystein@vindveggen.no
Stefan Loo, Fosse og Aasen
Bjørn Glomsrød, Fosse og Aasen

Fra kommunen

Ivar Vestervik, ivs@lorenskog.kommune.no
Tove Ursin Hellebust, tkh@lorenskog.kommune.no
Karin Glorvigen, karglo@lorenskog.kommune.no

Referent: Karin Glorvigen

Hensikten med planarbeidet:

Lørenskog kommune mottok planinitiativ for detaljregulering for Luhrtoppen 2, den 30.03.2020. I forslagsstillerens beskrivelse fremgår det at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for funksjoner som støtter opp under vinterparken/SNØ, og som ikke er hjemlet i gjeldende regulering. Forslagstiller beskriver kontor, offentlig/privat tjenesteyting, agility-/treningscenter (bl.a. med trampolinepark), næring/handel, forretning (outlet), lager og parkering som aktuelle formål, men presiserer at endelig fordeling mellom formålene ikke er avklart.

Planstatus:

Kommuneplan 2015-2026

Kommuneplanens kart viser området som nåværende næringsvirksomhet og grønstruktur. Grøntdraget langs Djupdalsbekken er vist som del av et sammenhengende viktig turdrag fra Lørenskog sentrum til Gjelleråsmarka og Haneborgåsen. I henhold til retningslinjene for området skal en unngå en utvikling som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter. I planleggingen skal en ivareta de større sammenhengene og det skal derfor vurderes bruk av områdeplaner. Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening, samt sykkel og

gange som transportform lokalt. Grøntdrag langs Djupdalsbekken skal sikres som turdrag og utgjøre en gangforbindelse mellom boligområdene i sentrale deler og turområdene i nord.

Området inngår som del av et av utviklingsområdene som er definert i kommuneplanen, Lørenskog stasjon/Ødegården. Dette utviklingsområdet skal videreutvikles som stasjonsby/kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller.

Kommuneplanen presiserer at næringsformålet generelt ikke omfatter forretning, men omfatter kontor, industri og lager. (Dette er også i henhold til Veileder til kartforskriften)

Kommunedelplan for Ødegården

Området ligger innenfor felt N5 og er vist som nåværende erhverv. Tillatt utnyttelse er inntil %-BRA =200 % og byggehøyde inntil 5 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor og lager). Det tillates ikke plasskrevende varehandel. Kommunedelplanen legger opp til at tyngdepunktet i lokalsenteret er i tilknytning til Lørenskog stasjon. I kommunestyrets vedtak i behandlingen av kommunedelplanen 29.09.2010 fremgår det at: «Lørenskog kommune ønsker høyspentledningene som går over området lagt som jordkabel i bakken. Ikke kommunal finansiering, men tas opp den dagen det kan bli aktuelt for eier av linjen å oppgradere».

Parallelloppdrag for Lørenskog stasjonsområde

I forbindelse med parallelloppdraget for Lørenskog stasjonsområde i 2018/19, ble det utarbeidet et visjonsdokument, «Lørenskog stasjonsområde, fra stasjon til sted». Med bakgrunn i dette dokumentet, vedtok kommunestyret 13.03.2019 en del føringer som skal legges til grunn for fremtidige planer og utredninger for å sikre en helhetlig utvikling av Lørenskog stasjonsområde. Luhrtoppen 2 inngår i planavgrensningen. Av vedtakspunkter som berører Luhrtoppen 2 er:

Kommunestyrets vedtak i sak KS-034/19 Parallelloppdrag Lørenskog stasjonsområde – sluttbehandling 13.03.2019

- Vedtakspunkt 1.2: «Vassdragene med tilhørende grøntområder skal utvikles som fleksible aktivitetssoner, med turstier og anlegg for overvannshåndtering.
- Vedtakspunkt 1.4: Det skal utvikles en sammenhengende gang/sykkelvei som knytter stasjonsområdet sammen, og skaper gode overganger mellom Lørenskog sentrum, Snøporten og jernbanestasjonen.
- Vedtakspunkt 1.7: Utred muligheten for å grave ned høyspentlinjen, eller alternativt løfte den høyere med skulpturelle master, for å sikre en helhetlig utvikling av området i tråd med visjonen.
- Vedtakspunkt 2: Pendlerparkering er viktig i en kommune som vil fremme bruk av kollektivtilbudet inn til Oslo og mot Lillestrøm. Planene for området rundt Lørenskog stasjon må derfor inkludere planer for pendlerparkering, primært under jorda.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan 11-6-02 Tangerud øst, egengodkjent av Lørenskog kommune den 13.06.1990 sak 103/90. Planområdet er vist som industri, trafikkarealer og parkbelte for industri. Del av området er avsatt til fareområde, høyspenningsanlegg.

Andre planer eller vedtak

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, vedtatt 19.06.2019. Kartlegging som fremgår i kommunedelplanen viser at området har få kommunale lekeplasser, balløkker, flerbrukshaller, svømmehaller og fotballanlegg.

Evt. rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser eller regionale planer som er spesielt relevante

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transport

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Avklaringer i møtet:

Forslagsstillers gjennomgang av planinitiativet

Forslagsstiller gikk gjennom det innsendte materialet som viser to alternativer for utvikling. Begge tar utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse på tomte. Alternativ A innebærer at dagens eksteriør i hovedsak bevares, med kun noen fasademessige oppgraderinger, samt ombygging innendørs.

Alternativ B innebærer i tillegg en mer omfattende utvendig ombygging med både riving, nybygg og påbygg og endret bygningsuttrykk.

I alternativ B foreslås det mer bruk av mezzaninetasjer i dagens høye etasjer, som i tillegg til én ekstra etasje på deler av bygget gir høyere total BRA enn i alternativ A. Total m² BRA i alternativ B er ifølge innsendt tabell 44 846 m² BRA mot 33 106 m² BRA i alternativ A. Alternativ A har mest «næring» (som vi forstår i stor grad betyr forretning), dette utgjør 6 807 m² BRA, og alternativet har også mest parkering på terreng, ca 168 plasser. Alternativ B som viser 4 530 m² BRA næring og ca 132 parkeringsplasser på terreng, men har til gjengjeld mer innendørs parkering med 306 plasser mens alternativ A har 153. Totalt antall parkeringsplasser er 321 for alternativ A og 438 for alternativ B. Alternativ B viser mer areal til kontor, 11 325 m² BRA, mot 4 348 m² BRA kontor i alternativ A.

Tabellen viser konkrete tall, men forslagsstiller presiserte at den endelige fordelingen mellom formål er usikker og at de ønsker at denne fastsettes underveis i planprosessen. Forslagsstiller sa de ønsker å bruke fleksibel regulering med kombinerte formål med tak for total kvadratmeter, og i tillegg se formålene i sammenheng med videreutviklingen i «Snø».

I begge alternativer beholdes kjøreatkomst som i dag, med en ny innkjøring til parkeringshus på plan 2. Hovedinngang til plan 1 er fra et «torg» som henvender seg mot «Snø», og det etableres en gangbro som knytter anleggene sammen.

Plantype

Kommunen innledet med å si at er aktuelt å løfte reguleringsspørsmålet til politisk behandling, i første møte etter sommerferien. Da det er innledet en planprosess for naboeiendommen Lørenskog Vinterpark, bør det vurderes å se disse områdene i sammenheng. Dette er på bakgrunn av politiske vedtak om krav til helhetlig planlegging i området som omfatter begge disse eiendommene, jf. KS-034/19. Det vil da være opp til Teknisk utvalg å avklare om arealbruken i Luhrtoppen 2 kan fastsettes i en detaljregulering eller om det skal utarbeides en områderegulering i regi av kommunen for et større område, i tråd med tidligere politiske vedtak.

Konsekvensutredning

Dersom planinitiativet skal videreutvikles utløser det krav om planprogram og konsekvensutredning.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Ikke aktuelt.

Planavgrensning

Planavgrensningen vil først kunne fastsettes etter at saken har vært lagt fram for politisk behandling etter sommeren 2020.

Hovedgrep/byplangrep

Forslagsstiller beskriver i det innsendte materialet at da eiendommen ligger inntil ulike typer nokså tung infrastruktur (E6, Rv 163 og høyspentlinjene mot øst), vil dette på mange måter låse rammene omkring tomten. De mener at dette betyr at det i overskuelig fremtid ikke kan påregnes vesentlige endringer i hovedgrepene for adkomst og eiendommens tilknytning til de umiddelbare omgivelser.

Reguleringsavdelingen nevnte at dette er et område med krav om helhetlig planlegging. I en områderegulering for et større område, vil man i større grad ha muligheten til å se eiendommen i en større sammenheng og vurdere hovedgrep ut fra dette. Reguleringsavdelingen nevnte at dette er et område med behov for planmessig oppgradering. Dersom planinitiativet skal videreføres må det sikre uteromskvaliteter, også med hensyn til trygghet og trafikksikkerhet, ikke minst da barn er i målgruppen i agility-senteret. Det må gjøres god tilrettelegging for sykkel og gange, med nedskalerte trafikkområder og parkering på terreng. Gang- og sykkelforbindelsen til stasjon og boligområder og forbindelse til turvei og grøntdrag langs Djupdalsbekken må sikres, i tillegg til gode overvannløsninger. Endelig avklaring av hovedgrep gjøres imidlertid etter at saken har vært til politisk prinsippavklaring etter sommeren 2020.

Utforming/estetikk

Planinitiativet foreslår å gjenbruke eksisterende bebyggelse og hovedstrukturer i begge alternativer. Alternativ A i hovedsak vil i størst grad beholde dagens bebyggelse, også eksteriørmessig, mens

alternativ B gir større eksteriørmessige endringer, med både riving og påbygg. Reguleringsavdelingen er i utgangspunktet positiv til transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, særlig ut fra hensynet til klimaregnskap. Det ble ikke tatt stilling i møtet til de to alternativene, men vil være tema dersom politisk prinsippavklaring etter sommeren 2020 gir klarsignal for at planinitiativet videreutvikles. Det vil vurderes om det skal legges opp til føringer for dette i den politiske saken.

Hvilke arealer skal være offentlige og private

Det ble ikke diskutert i møtet, avklaring gjøres dersom politisk prinsippavklaring tilsier videreutvikling av planen.

Støy

Området er støyutsatt. Forslagsstiller har ikke foreslått boliger eller støyømfintlige formål.

Sol-/skygge

Planinitiativets alternativer som vi har sett innebærer ikke vesentlig endring i konsekvenser for sol og skygge sammenlignet med i dag.

Grunnundersøkelser

Det skal det foreligge grunnundersøkelse dersom planinitiativet videreføres og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalteknikk

Dersom det blir utleggelse til offentlig ettersyn: Overvannshåndtering skal redegjøres for iht. egen sjekklister. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Rammeplan vei/VA skal følge reguleringssaken og godkjennes av kommunalteknikk.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for dersom planinitiativet videreutvikles og legges ut til offentlig ettersyn

- Antall arbeidsplasser
- Trafikk, parkering, adkomst og varelevering
- Framkommelighet for syklende og gående
- Konsekvenser for barn og unge
- Uteoppholdsareal, kvalitet og kvantitet
- Grøntområder, parker, friområder
- Flom
- Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger
- Renovasjon
- Kulturminner
- Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden
- Luftkvalitet
- Forurensning i bakken
- Naturmangfold
- Universell utforming
- Fjernvarme
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Dersom planinitiativet skal videreføres, vises det for øvrig til mal for planbeskrivelse. Arbeidet med planprogram kan også avdekke behov utover dette.

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Dersom planinitiativet videreutvikles og legges ut til offentlig ettersyn skal det utarbeides illustrasjoner og illustrasjonsplan som viser full utnyttelse iht. planforslaget. Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes. Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Tekststørrelser må være tilstrekkelige til at det fortsatt er godt lesbart i A3- eller A4-format, selv om dette ikke gir riktig målestokk.

Rekkefølgekrav

Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav dersom planen videreføres. Av aktuelle tema er særlig gang-/sykkeltilrettelegging, styrking av grøntdraget med opparbeidelse av gangvei langs Djupedalsbekken, m.m.

Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen.

Framdrift

Prinsippsak fremmes til politisk behandling i første møte etter sommerferien 2020. Dersom planinitiativet videreføres, vil videre framdrift settes opp.

Uenigheter

På bakgrunn av at planinitiativet er i strid med vedtatt kommuneplan og politisk vedtatt krav om en helhetlig utvikling i området, er det nødvendig med en politisk prinsippavklaring om arealbruken skal fastsettes i en detaljregulering eller en områderegulering for et større område i regi av kommunen. Det er flere elementer som trenger videre diskusjoner dersom planinitiativet skal videreutvikles, blant annet andel forretning, trafikk, parkering, uteområder, tilknytningen til områdene rundt, tilrettelegging for myke trafikanter, overvannshåndtering m.m.

Utbyggingsavtale

Dersom planinitiativet skal videreutvikles, vil utbyggingsavtale bli vurdert. Utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart av reguleringsplanarbeid.

Varsling (dersom planinitiativet videreutvikles etter politisk prinsippavklaring etter sommerferien 2020):

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklister. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa.

Innsendelse av planforslag (dersom planinitiativet videreføres etter politisk prinsippavklaring etter sommerferien 2020):

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Dersom planinitiativet videreføres forutsetter kommunen at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

- Planområdet ligger innenfor område der politikerne har vedtatt krav om helhetlig planlegging (KS-034/19). Reguleringsavdelingen anbefaler derfor at saken legges fram for politisk behandling for å få en prinsippavklaring om plantype/prosess i første møte etter sommerferien 2020
- Vi er positive til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, men har ikke tatt stilling til alternativ A eller B. Området har stort behov for estetisk oppgradering
- Planinitiativet er vagt når det gjelder formål og fordeling mellom disse. Vi kan derfor ikke ta stilling til foreslåtte formål før dette er mer konkretisert
- Størrelse på forretningsetablering bør vurderes nøye i den hensikt å unngå:
 - å undergrave sentrums funksjon som kommunesenter
 - forskyve lokalsenterets tyngdepunkt fra stasjonsområdet til Luhrtoppen
 - økt trafikk og parkering
- Luhrtoppen 2 bør vurderes sett i sammenheng med reguleringsendring i Vinterparken
- Et eventuelt planforslag må utrede og sikre:
 - gode uteromskvaliteter
 - god tilrettelegging for sykkel og gange, gode forbindelser til stasjon og boligområder
 - trafikksikkerhet for myke trafikanter
 - nedskalerte trafikkområder
 - redusert parkering generelt og på terreng spesielt
 - styrket grøntdrag og turveiforbindelser langs Djupdalsbekken
 - gode overvannløsninger
 - løsninger som avbøter flomsituasjonen

Konklusjon

Administrasjonen legger fram spørsmålet om arealbruken i Luhrtoppen 2 skal fastsettes i en detaljregulering eller om det skal utarbeides en områderegulering i regi av kommunen for et større område for prinsippbehandling i teknisk utvalg i første møte etter sommerferien 2020.

Teknisk utvalgs beslutning kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve at beslutningen forelegges kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd.

Dersom forslagsstiller ønsker at saken forelegges kommunestyret, ber vi om skriftlig bekreftelse på dette.

Etterskrift: Utkast til referat ble oversendt Forslagsstiller i e-post 20.05.2020. Reguleringskontoret ba om at eventuelle kommentarer til referatet ble sendt oss i løpet av 25.05.2020, men mottok ingen kommentarer. Det er derfor ikke gjort noen endringer i referatet etter dette.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Karin Linda Glorvigen
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi: Lars Philip Thorbjørnsen, Snøporten, lpt@snoporten.no