



adresseliste

Saksbehandler / telefon  
Ingrid Tormodsgard / 67934278

Vår referanse:  
17/1322- 3

Deres referanse:

Dato:  
21.04.2017

## Områdereguleringsplan 022 Skårer syd - delfelt C2 - mindre endring

Det vises til søknad om mindre endring i områdereguleringsplan 022 Skårer syd. Søknaden med forslag til plankart, samt gjeldende plankart, følger vedlagt. Øvrige illustrasjoner ligger tilgjengelig på Lørenskog kommune sine hjemmesider.

Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 25.06.2014, som sak 061/14.

Det er TAG arkitekter AS som søker på vegne av tiltakshaver Tunveien Rekkehus AS.

### Beskrivelse av endringen

#### *Byggegrenser*

Det søkes om endring av byggegrensene i delfelt C2. Søker ønsker å justere byggegrensene slik at bygningene kan plasseres mer gunstig i henhold til søkers boligkonsept med rekkehus og lavblokker med felles grøntområde i midten av delfeltet. Byggegrensene justeres til mer rektangulære former enn hva som var tilfellet tidligere. I følge søker ligger eksisterende byggegrenser veldig tett og som en klynge med urban struktur, disse er nå løst opp og forenkelt som gir mer plass rundt byggene.

De foreslåtte byggegrensene blir samlet rundt et tun og vil i følge søker videreføre kvartalstrukturen for øvrige deler av planområdet. Innad på delfeltet mener søker at foreslått plassering av byggegrensene vil bidra til bedre solforhold på fellesareal, større mellomrom mellom byggene og større samlet areal for rekreasjon og lek.

Byggegrensene mot Tunveien i sør vil trekkes noe inn, som gir større avstand til vei og eksisterende bebyggelse i sør.

Grønne akser til eksisterende planområde og nabobebyggelse opprettholdes og forsterkes med korridorer gjennom foreslått bebyggelse.

#### *Kotehøyder*

Kotehøydene på det foreslåtte plankartet er justert noe ned på visse bygg, og etasjebegrensning er lagt inn i plankartet. Høydene brytes ikke opp på samme måte som tidligere, ved at kotehøydene i omsøkt tiltak vil gå fra 186.5 til 187.5. De to høyeste kotehøydene på 189.5 og 190 fra eksisterende plankart fjernes.

Maksimal 50 % BYA innenfor planområdet opprettholdes.

Det er lagt opp til både rekkehus og blokkbebyggelse på tomten, og kotehøyder er i følge søker bevart i tråd med reguleringsplanens intensjon hvor høyder er nedtrappet enkelte steder for å skape en variasjon i bygningsmassen. Søker ønsker å videreføre konseptet fasade-/volumoppbygning som det henvises til i områdeplanens formingsveileder.

### Planstatus

Delfelt C2 omfattes av områdereguleringsplan 022 Skårer syd, vedtatt 25.06.2014, og er regulert til boligbebyggelse. I kommuneplanen er området avsatt til boligformål.

### Reguleringsavdelingens foreløpige vurdering

Reguleringsavdelingen er enig i at omsøkte byggegrenser i større grad legger opp til et mer sammenhengende grøntareal i midten av området for delfeltets fremtidige beboere. Den foreslåtte justeringen av byggegrensene vil etter vårt syn kunne bidra til at bebyggelsen i større grad følger gatestrukturen, spesielt i planområdets sørøstlige hjørne mot Tunveien.

Vi kan ikke se at endringen som foreslått har negative konsekvenser av betydning. Den foreslåtte endringen medfører ingen endring av reguleringsbestemmelsene, kun endringer i plankartet.

Vi anser endringen for å være en mindre endring etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og vil anbefale at endringen vedtas.

Eventuelle bemerkningen må være sendt Lørenskog kommune, teknisk sektor, reguleringsavdelingen, Postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no) innen 16.05.2017. Vennligst oppgi vårt saksnummer, 17/1322, i oversendelsen.

Med hilsen  
regulering

Ivar Vestervik  
avdelingsleder

Ingrid Tormodsgard  
avdelingsarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Søknad mindre reguleringsendring

Forslag til plankart - delfelt C2

Gjeldende plankart 022 Skårer syd

Kopi til:

TAG arkitekter AS

Tunveien Rekkehus AS

Postboks 507 Skøyen

0214 OSLO