



Klassering: GBNR - 102/1
Arkivsak: 15/4622/85
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

| Utvalg | Saksnummer | Møtedato |
|--|------------|------------|
| Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne | 021/18 | 27.02.2018 |
| Eldrerådet | 011/18 | 27.02.2018 |
| Klima-, økologi- og samferdselsutvalget | 021/18 | 28.02.2018 |
| Teknisk utvalg | 023/18 | 01.03.2018 |
| Formannskapetets behandling av kommunestyresaker | 019/18 | 07.03.2018 |
| Kommunestyret | 019/18 | 14.03.2018 |

Detaljreguleringsplan 2015-2 Skårer Vest felt 3A - 3B - 4 og 10 - 2 gangs behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 1, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planforslaget er utarbeidet med to alternativer. Alternativ 1 legger opp til bebyggelse på 4-9 etasjer i tråd med den utviklingen forslagsstiller ønsker for planområdet. Alternativ 2 legger opp til en bebyggelse på 4-6 etasjer i tråd med føringer fra teknisk utvalg fra behandling av orienteringssak den 12.05.2016. Maks % BRA er lik for de to alternativene.

Planområdet utgjør ca. 63,5 daa og ligger i nordvestre del av Skårer vest, mellom Nordliveien og Rådmann Paulsens gate. Planområdet omfatter delfelt 3A, 3B, 4 og deler av felt 10 i gjeldende reguleringsplan Skårer Vest (32-7-05). Planforslaget opprettholder i hovedsak formålene på delfeltene fra gjeldende regulering, med unntak av felt 3A som presiseres fra kombinerte formål til rent boligformål. Utnyttelsen i planforslaget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget legger hovedsakelig opp til boligbebyggelse, og det anslås at det kan bygges ca. 1050 boliger innenfor planområdet. Bebyggelsen består av blokker som er organisert rundt åpne hage-/gårdsrom. Parkering legges i parkeringskjellere slik at planområdet i hovedsak vil være bilfritt. I tillegg planlegges det noe lokal forretning/beværtning og service ut mot Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen og Garchinggata. Det skal etableres et offentlig parkdrag gjennom området i nord-sørgående retning som skal bli en del av et sammenhengende grøntdrag fra Gamleveien til Rolvsrud idrettspark. I tilknytning til parken planlegges det en barnehage med 6 avdelinger. Utbyggingen vil gi mange boliger med grønne bymessige kvaliteter, der flere mennesker kan bo nær kollektivtrafikktilbud, servicefunksjoner, større parker og grøntområder.

Det er gjort korrigeringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslagets alternativ 1 vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart 2015-2, alternativ 1
2. Plankart 2015-2, alternativ 2
3. Planbestemmelser 2015-2, alternativ 1
4. Planbestemmelser 2015-2, alternativ 2
5. Illustrasjonsplan og snitt, alternativ 1_2015-2
6. Illustrasjonsplan og snitt, alternativ 2_2015-2
7. Perspektiver, alternativ 1_2015-2
8. Perspektiver, alternativ 2-2015-2
9. Sol- og skyggestudier, alternativ 1-2015-2
10. Sol- og skyggestudier, alternativ 2_2015-2
11. Støyutredning, alternativ 1_2015-2
12. Støyutredning, alternativ 2_2015-2
13. ROS-analyse_2015-2
14. Geoteknisk vurdering_2015-2
15. Rapport om luftkvalitet_2015-2
16. Overvannsnotat_2015-2
17. Overvannsplan_2015-2
18. Miljøteknisk undersøkelse_2015-2
19. Gjeldende reguleringsplan, Skårer Vest 32-7-05
20. Gjeldende bestemmelser, Skårer Vest 32-7-05

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 12.05.2015
2. Akershus fylkeskommune, 13.05.2015
3. Statens vegvesen, 01.07.2015
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 06.05.2015
5. Ruter, 19.05.2015
6. Romerike Avfallsforedling IKS, 24.04.2015
7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 08.05.2015
8. Hafslund Nett, 13.05.2015
9. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Lørenskog, 18.05.2015

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.11.2017
2. Akershus fylkeskommune, 22.11.2017
3. Statens vegvesen, 22.11.2017
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 03.11.2017
5. Romerike Avfallsforedling IKS, 20.11.2017
6. Naturvernforbundet i Lørenskog, 04.11.2017
7. Hafslund Nett, 21.11.2017
8. Naf-gårdene AS, 22.11.2017
9. Gunvor Pernille Rekstad, Søster Mathildes gate 26, 10.11.2017 og 24.11.2017
10. Bente Johansen og Magne Haug, Søster Mathildes gate 28, 15.11.2017

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

1. Teknisk utvalg, 12.05.2016, sak 44/16
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 19.09.2017, sak 67/17
3. Eldrerådet, 19.09.2017, sak 49/17
4. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 20.09.2017, sak 72/17
5. Teknisk utvalg, 21.09.2017, sak 70/17

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av HRTB AS Arkitekter MNAL på vegne av Skårer Bolig AS.

Planen omfatter feltene 3A, 3B, 4 og del av felt 10 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest, hvor det er stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging av de enkelte felt. Etter plan- og bygningsloven av 2008, blir bebyggelsesplan å forstå som detaljreguleringsplan. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av et boligområde i grønne omgivelser samt etablering av barnehage og noe næring i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Den planlagte bebyggelsen og parken vil bli en fortsettelse av eksisterende/pågående utbygging av bebyggelse og parkdrag sør for planområdet.

I forbindelse med 1. gangs behandling av planforslaget ble det fremmet to alternativer for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Begge alternativ ble lagt ut til offentlig ettersyn, og det ble lagt opp til at avgjørelse om hvilket alternativ som skal vedtas skulle gjøres i forbindelse med 2. gangs behandling av planen. Det som i hovedsak skiller de to alternativene er byggehøyder. I alternativ 1 åpnes det for bebyggelse på 4-9 etasjer, mens det i alternativ 2 åpner for bebyggelse på 4-6 etasjer. Begge alternativene forholder seg til utnyttelsen som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for Skårer Vest. Da planforslaget fremmes med to alternativer er det utarbeidet to versjoner av følgende dokumenter: plankart, bestemmelser, illustrasjonsplan og snitt, perspektiver, sol- og skyggestudier og støyutredning. Øvrige dokumenter gjelder for begge alternativene.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23.04.2015 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet med brev datert 20.04.2015.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Tiltaket er vurdert til ikke å falle inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Det ble utarbeidet konsekvensutredning for reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest.

Teknisk utvalg – orienteringssak

Orienteringssak om detaljreguleringsplan for Skårer vest delområde 3A, 3B, 4 og deler av 10 var oppe til behandling i teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 044/16. Det ble fattet følgende vedtak:

«Teknisk utvalg slutter seg til rådmannens foreløpige vurdering og tar saken til orientering.

Teknisk utvalg påpeker at rekkefølgebestemmelsene må være oppfylt, da spesielt teknisk infrastruktur, vei og tilfredsstillende skole situasjon.

Teknisk utvalg er i likhet med rådmannen skeptiske til den foreslåtte leilighetsfordelingen og

ser at antallet 1- og 2- romsleiligheter samlet sett skal reduseres vesentlig.

Utvalget ser videre at den maksimale høyden skal ligge på 6 etasjer og ikke 8 som foreslått.

Teknisk utvalg tar forøvrig saken til orientering utover dette.»

Eldrerådet

Planforslaget var oppe til behandling i eldrerådet 19.09.2017, sak 49/17. Eldrerådet kom med følgende innspill:

«Tas til orientering.»

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget var oppe til behandling i rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne 19.09.2017, sak 67/17. Rådet kom med følgende innspill:

«Ved videre utbygging av Skårer Vest er det viktig at avstanden mellom Nordliveien og den nye bebyggelsen ikke blir liggende "under" gateplan, og at mest mulig av den nåværende vegetasjonen beholdes. Vi ser at det er planlagt støyskjerm på bebyggelsessiden, men med den farten bilene har i Nordliveien (70 km), slår det meste av støyen over fra den andre siden, der det er forholdsvis stor høyde fra vei til toppen av fjellet, og en rekyl mot den nye bebyggelsen. Rådet ber om at lavere fartsgrense på Nordliveien vurderes.

Saken tas ellers til orientering.»

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Planforslaget var oppe til behandling i klima-, økologi- og samferdselsutvalget 20.09.2017, sak 72/17. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget kom med følgende innspill:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2015-2, Skårer Vest Felt 3A, 3B, 4 og 10, ut til offentlig ettersyn i to alternativer, som vist på kart i vedlegg 1 og 2, begge datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.»

Teknisk utvalg – 1. gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 21.09.2017, sak 70/17. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2015-2, Skårer Vest Felt 3A, 3B, 4 og 10, ut til offentlig ettersyn i to alternativer, som vist på kart i vedlegg 1 og 2, begge datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

I § 3.5 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "Maks 35 %" og erstattes med "Maks 20 %" herunder vil setningen lyde som følgende:

"Maks 20 % av leilighetene kan være under 45 m."

Følgende endringer i bestemmelser til detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer Vest felt 3A, 3B, 4 og del av 10 - Privat alternativ 2

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) siste avsnitt strykes de to siste setningene og følgende tilføyes: "Bebyggelse skal terraseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot

vann."»

Rådmannen har lagt til grunn at siste ordet i vedtaket skal forstås som vei, ikke vann.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.10.2017 t.o.m. 22.11.2017. Det kom inn 11 merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger i Lørenskog sentralområde i nordvestre del av Skårer Vest. Planen omfatter eiendommene 102/1 og 102/301, og avgrenses av Nordliveien mot vest, Garchinggata mot nord, Rådmann Paulsens gate mot øst og Emaljeplassen, Vennekapsparken og boligområde i Søster Mathildes gate og Dr. Wendts mot sør. Planområdet utgjør ca. 63,5 dekar.

Omkringliggende områder

Reguleringsplanen er en fortsettelse av pågående utbygging av Skårer vest.

Sør for planområdet ligger flere nyere boligfelt som enten er ferdige eller under oppføring. Bebyggelsen består av blokker på 4-9 etasjer organisert som åpne kvartal eller tun. Vennekapsparken går gjennom boligområdene i nord-sørgående retning. I sørøst ligger Triaden kjøpesenter. Det er nylig vedtatt en detaljreguleringsplan (Skårer Vest, felt 8) for videre utvikling av dette området.

Vest for planområdet, på motsatt side av Nordliveien, går terrenget bratt oppover mot et eksisterende boligfelt. Bebyggelsen her består hovedsakelig av rekkehus, småhus og blokker.

Mot øst ligger det i dag et større varelager samt et kontorbygg der Nav er lokalisert. Området er ikke ferdig bygd ut i henhold til gjeldende plan, så en fremtidig utvikling at dette området er derfor sannsynlig.

Nord for planområdet ligger Rolvsrud idrettsplass med klubbhus, idrettsbane og en privat barnehage. Det pågår en reguleringsprosess for videre utvikling av området.

Landskap og vegetasjon

Terrenget innenfor planområdet heller fra vest mot øst. Det bratte terrenget vest for Nordliveien fortsetter også på østsiden av veien. Her faller terrenget med ca. 7 meter, hvilket danner en bratt skråning ned fra veien. Derfra er planområdet relativt flatt frem til det siste partiet før Rådmann Paulsens gate, der terrenget blir litt mer kupert. Terrenget har også et svakt fall fra sør til nord på ca. 2 meter.

Planområdet består hovedsakelig av store, ubebygde flater. Vest i planområdet ligger et stort lagerkompleks. I tilknytning til dette er omkringliggende arealer blitt brukt til parkeringsarealer for trailere, og er derfor stort sett planert og asfaltert.

På grunn av områdets nåværende bruk er det lite landskapskvaliteter og vegetasjon innenfor planområdet som bør tas vare på. Langs Nordliveien ligger det i dag et belte med vegetasjon som domineres av større grantrær. I søndre del av Järvenpääparken er det noe løvtrær i grupper. I østre del av planområdet ligger et område med gress og enkelte mindre trær.

Naturmangfold

I henhold til Miljødirektoratets naturbasekart ligger det et område langs planområdets sørlige avgrensning som er en lokalt viktig naturtype bestående av gammel boreal lauvskog. Området er vist på utsnittet fra naturbase.no nedenfor. Løvtrærne lengst sør i

planområdet er en del av dette området. Store deler av dette vegetasjonsbeltet er allerede ødelagt i forbindelse med pågående utbygging, og arealet er ikke avsatt til bevaring i



kommuneplanen eller i gjeldende plan.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdige kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

Miljøfaglige forhold

Solforhold: På grunn av planområdets relativt flate terreng og begrensede vegetasjon har området relativt gode solforhold. Det bratte terrenget mot vest kan begrense kveldssolen noe, spesielt på den tiden av året der solen er lavere på himmelen.

Luftforhold: Årsmiddel, vintermiddel og maksimalnivåer av nitrogenoksider er iht. rapport alle under de respektive grenseverdiene iht. T-1520 og forurensingsforskriften for områder som skal bebygges.

Støyforhold: Planområdet er i dag støyutsatt fra Nordliveien, hvilket resulterer i at deler av området mot vest ligger innenfor gul og/eller rød støysone. Hovedveiene ved planområdet har ingen støyskjermer i dag. Støy fra tungtrafikken til og fra den eksisterende lagervirksomheten innenfor planområdet oppfattes særlig sjenerende lokalt. Ved etablering av de planlagte veiene Garchinggata i nord og Rådmann Paulsens gate i øst vil planområdet bli utsatt for støy fra ytterligere to sider. Spesielt viser trafikkanalag for Garchinggata at trafikken her vil påvirke støysituasjonen for planområdet. Øst for planområdet ligger Skårersletta 55 der det i dag er mye tungtrafikk i forbindelse med 12 lasteramper på vestsiden av bygget. Dette skaper en del støy som kan få konsekvenser for dette planområdet.

Grunnforhold: Planområdet ligger under marin grense. I følge løsmassekart fra NGU består store deler av området av fyllmasse. Mot vest ligger det et belte med tynt humus-/torvdekke og mot sørøst et område med tykk havavsetning. Grunnundersøkelse utført av Noteby As på Skårersletta i 2001 oppgir at grunnen består av et topplag med sand/grus, og under dette siltig tørrskorpeleire ned til ca. 3,5 m dybde. Mellom 3,5 og 4 m dybde er det registrert overgang til siltig leire. Fra 4 -7 m dybde er det siltig leire med enkelt siltsjikt. Under 4 m er massene karakterisert som bløt til middels fast leire. Det er ikke påvist kvikkleire i området.

Grunnforurensning: Lokaliteten er ikke registrert i Miljødirektoratets grunnforurensnings-database. Det har imidlertid foregått industriell virksomhet på området i flere tiår, noe som betyr at det ikke kan ses bort fra at det kan være områder med grunnforurensning innenfor for planområdet.

Flom: Mot sør grenser planområdet mot et mindre vassdrag, men det er lite vannføring her i dag. Vassdraget er heller ikke avmerket i flomsonekart eller aktsomhetskart for flom i NVEs kartkatalog. Flomfaren i planområdet anses derfor som liten.

Trafikkforhold

Nordliveien og Skårersletta passerer planområdet henholdsvis vest og øst for

planområdet. Begge er hovedveier med relativt mye trafikk, Nordliveien har en ÅDT på 12 958, mens Skårersletta har en ÅDT på 12 000. Planområdet har i dag ingen direkte tilknytning til Nordliveien, hvilket resulterer i at all trafikk fra lagervirksomheten går via Skårersletta. Adkomst til planområdet er fra nord på en eksisterende vei som ligger omtrent der Garchinggata vil komme.

Området består i dag hovedsakelig av store, asfalterte parkeringsarealer samt noe gressarealer, og er lite tilrettelagt for bruk av gående og syklende. Veien inn til planområdet har varierende standard, og framstår som en intern vei i et industriområde. Det er ikke egne gang- og sykkelveier gjennom planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsforhold som er behandlet i ROS-analysen og som er relevante for planområdet slik det er i dag er: Flom/oversvømmelse, grunnforurensning, støy og skade på infrastruktur. Hendelsene er vurdert til middels risiko.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Solheim barneskole og Kjenn ungdomsskole. I skolestruktur- og skolebyggingsplan for 2014-2017 sies det at kapasiteten ved Solheim skole er høyt utnyttet på alle trinn, og at det er forventet kraftig vekst i elevtilgangen frem mot 2025. I 2016 ble det bygget en paviljong i tilknytning til Solheim skole som en midlertidig løsning for å dekke underkapasiteten frem mot 2020. Etableringen av Luhr skole i 2017 lettet også noe av trykket på inntaksområdet til Solheim skole. Det er i dag noe kapasitet på ungdomsskolenivå, men i perioden frem til 2020 vil eksisterende ungdomsskoler fylles opp til nær 100 % med den konsekvens at en del elever vil få plass på en skole som ligger utenfor skolens veiledende inntaksområde. I henhold til prognoser i plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, som ble behandlet i kommunestyret den 15.11.2017, sak 129/27, vil det bli behov for 1300 nye barneskoleplasser og 700 nye ungdomsskoleplasser i kommunen frem mot 2040.

Det ligger flere barnehager, både kommunale og private, i nærheten av planområdet. De nærmeste barnehagene er Solheim barnehage og Klubben barnehage.

Triaden storsenter med omtrent 80 butikker ligger ca. 250 meter sørøst for planområdet, det foreligger en detaljregulering, vedtatt 08.02.2017, som åpner for en utvidelse at det eksisterende kjøpesenteret. Litt lenger unna, men innenfor gangavstand, mot nordøst, ligger også Metro senteret og Lørenskog hus med bibliotek, kino og galleri.

Kollektivtrafikk

Fra planområdet er det relativt kort vei til bussholdeplassene Rolvsrud (i Løkenåsveien), Rolvsrud (i Skårersletta) og Triaden (i Skårersletta). Disse holdeplassene betjenes av flere ruter med forbindelse til blant annet Oslo, Grorud/Blindern, Fjellhamar, Lillestrøm og Ahus. Enkelte bussruter har 15- og 30-minutters avganger gjennom store deler av dagen.

Fra planområdet er det ca. 550 - 800 meter til bussterminalen ved Lørenskog sentrum der flere bussruter med forbindelse mot Oslo, Lillestrøm og Ahus stopper.

Teknisk infrastruktur

Det ligger noen eksisterende vann-, spillvann- og overvannsledninger innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet, men disse vil ikke være tilstrekkelig for den planlagte utbyggingen. Det legges derfor opp til en utbygging av ledningsnett i forbindelse med etablering av Garchinggata og Rådmann Paulsens gate.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av ett stort lagerbygg som rommer en

godsterminal, med noen tilhørende mindre bygg. Godsterminalen ble bygd i løpet av første halvdel av 80-tallet, men har blitt bygget på flere ganger siden det. Lagerbebyggelsens store volumer og åpne, asfalterte flater står i stor kontrast til de nyetablerte boligfeltene sør for planområdet, der boligblokkene er delt opp i mindre volumer og arrangert i tun eller kvartaler rundt grønne gårdsrom.

All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt revet, hvilket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Stedsutvikling

Intensjonen i gjeldende regulering fra 2003 er å utvikle Skårer Vest på en bymessig måte med høy kvalitet og urban utforming, med trafiksikre løsninger for veisystemet. Det er regulert en stor sentral park- og grønnstruktur med god tilknytning til naboområdene i Lørenskog sentralområde.

I gjeldende reguleringsplan er planområdet for denne detaljreguleringen avsatt til utbyggingsområde for bolig og kombinerte formål med høy utnyttelse. Bestemmelsene fastsetter at minimum 40% av det totale utbyggingsarealet over bakkeplan skal være boliger, og at det skal sikres et variert tilbud av leiligheter. Utover bolig åpner gjeldende plan for følgende formål innenfor planområdet: forretning, kontor, allmennyttig formål (skole og forsamlingshall), herberge og bevertning.

Universell utforming

Planområdet er relativt flatt med lite stigning i adkomsten fra nord, og er dermed relativt lett tilgjengelig. Mot omkringliggende områder i øst, sør og vest er terrenget lite bearbeidet, og høydeforskjeller på terrenget gjør det vanskeligere å komme seg til planområdet fra disse retningene. På grunn av områdets bruk og opparbeidelse i dag er det likevel lite tilgjengelig for bruk, opphold og gjennomgang for allmennheten.

Juridiske forhold

I gjeldende reguleringsplan for Skårer Vest, plan 32-7-05, ligger det rekkefølgekrav for planområdet som forutsettes videreført i dette planforslaget.

Det foreligger en utbyggingsavtale, inngått 10.12.2003, mellom Lørenskog kommune og grunneierne som ble inngått i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Utbyggingsavtalen vil også gjelde for denne planen.

EIERFORHOLD

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

| Gnr./bnnr. | Eier | Areal |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| 102/1 | Skårer Bolig AS | 58 150m ² |
| 102/301 | Skårer Bolig AS | 10 665m ² |

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot 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. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Planen har som mål at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen har definert Lørenskog som lokal by i bybåndet øst for hovedstaden. Bybåndet er et av de prioriterte vekstområdene der den høyeste konsentrasjonen av bolig- og arbeidsplassvekst skal legges.

Kommuneplan

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet hovedsakelig avsatt til nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur. Nordvest i planområdet er et mindre område avsatt til nåværende kombinert boligbebyggelse/tjenesteyting.

Planområdet ligger innenfor sentralområdet i Lørenskog kommune. I retningslinjene til sentralområdet står det blant annet:

- Sentralområdet skal utvikles bymessig, med høy utnyttelse og blandede formål.
- Det skal etableres en lesbar hovedstruktur av veier, gater, plasser og grønne arealer med utgangspunkt i Skårersletta.
- Publikumsrettede virksomheter skal orienteres mot offentlige rom som gater og torg.
- Fasader mot offentlige rom skal være åpne.
- Området skal basere seg på høy grad av kollektivdekning samt sykkel og gange.
-

Temaplan for klima og energi

Temaplanen definerer målrettede tiltak på områder der kommunen kan bidra til å redusere klimagassutslipp. Det er valgt 5 temaer som fokusområder for planen: arealbruk og transport, energibruk, klimavennlige materialer, avfallshåndtering og klimatilpasning. Målsetninger som er relevante for denne planen er blant annet mål om å redusere det totale transportbehovet per innbygger, større andel av transport med kollektiv, sykkel og gange og god arealeffektivitet.

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde

Det er vedtatt en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for denne planen inngår. Helhetsplanen for sentralområdet er utarbeidet som en «veiledende plan for offentlige rom (VPOR)». Planen legger vekt på å utvikle rammer for offentlige rom og fysiske strukturer i sentralområdet, inkludert parker, torg og plasser, samt gater og forbindelser. Planen gir også føringer for bebyggelse som danner rammer for offentlige rom. VPOR for Lørenskog sentralområde ble vedtatt av kommunestyret den 15.11.2017, sak 118/17. Det overordnede grøntdraget i VPOR går gjennom planområdet.

Gjeldende regulering

Planområdet består av delområdene 3A, 3B og 4 samt del av delområde 10 i reguleringsplan 32-7-05 – Skårer Vest, vedtatt 11.09.2003. Reguleringsplan for Skårer Vest legger til rette for bygging av inntil 405 000m² BRA i form av blandede sentrumsfunksjoner, herunder rundt 2000 boliger. Planen legger opp til en urban utvikling med høy kvalitet, bymessig utforming, trafikksikre løsninger for veisystemet og parkering under bakken. Gjennom planområdet er det regulert en stor, sentral nord-sørgående park- og grønnstruktur med god tilknytning til naboområdene i Lørenskog sentralområde. Planen omfatter også Garchinggata, en ny veiforbindelse mellom Nordliveien og Skårersletta. Gjeldende plan forutsetter at delområdene skulle utvikles videre gjennom bebyggelsesplaner. Fordi plantypen bebyggelsesplan er utgått, fremmes planforslaget som detaljreguleringsplan.

Planen legger føringer for arealbruken i de delområdene som nå detaljreguleres:

Delområde 3A er regulert til bolig, forretning, kontor, allmenntillegget formål (skole), herberge, bevertning. Delområde 3B er regulert til bolig. Samlet tillatt utnyttelse for delfelt 3A og 3B er maks. 53 000m² T-BRA.

Delområde 4 er regulert til bolig, forretning, kontor, allmenntillegget formål (forsamlingshall), herberge, bevertning. Tillatt utnyttelse for delfelt 4 er maks. 32 000m² T-BRA. Delområde 10 er regulert til friområde – park.



Planer for tilgrensende områder

I vest og nord omfattes tilgrensende områder av plan 32-7-05 – Skårer Vest, vedtatt av kommunestyret den 10.09.2003. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

I sør og øst grenser planområdet mot tre bebyggelsesplaner basert på gjeldende plan for Skårer Vest (plan 32-7-05):

- Mot sør ligger plan 32-14-03 – Skårer vest – felt 6A og 6B og del av felt 10, vedtatt av planutvalget den 22.11.2004. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til felles grøntanlegg, gang-/sykkelvei og sentralpark.
- I sørøstre hjørne ligger plan 32-14-05 – Skårer vest – delområde 7, vedtatt av planutvalget den 07.05.2007. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til sentralparken og sentralplassen.
- Mot øst ligger plan 32-15-04 – Skårer Vest – delområde 5, vedtatt av planutvalget den 05.05.2008. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til fortau.

Pågående planarbeid

Nord for planområdet er det to områder der det er igangsatt arbeid med detaljregulering:

- Plan 2016-4, Rolvsrud Idrettspark, der det planlegges bolig/tjenesteyting, idrettsanlegg samt parkområder. Planforslaget skal etter planen legges ut på offentlig ettersyn i løpet av våren 2018.
- Plan 2016-5, Skårersletta 31 m. fl., der det planlegges bolig og barnehage samt noe forretning/næring/tjenesteyting ut mot Skårersletta.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning (detaljhandel)/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage))

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Fortau (offentlig)
- Gatetun/gågate (offentlig)
- Gang-/sykkelvei (offentlig)

Grønnstruktur:

- Park (offentlig)

Arealstørrelser

| | |
|--|----------------------|
| Planområdet i sin helhet: | 65 570m ² |
| Boligbebyggelse: | 31 015m ² |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål: | 12 168m ² |
| Bolig/tjenesteyting: | 2 242m ² |
| Fortau (offentlig): | 233m ² |
| Gatetun/gågate: | 2 855m ² |
| Gang-/sykkelvei: | 1 420m ² |
| Park: | 15 637m ² |

Grad av utnytting

I reguleringsplanen for Skårer Vest ble det fastsatt maksimum utnyttelse for alle delfelt innenfor planen. Utnyttelsen ble oppgitt i T-BRA, men da denne benevnelsen ikke brukes lenger er utnyttelsen angitt i m² BRA i denne planen. Planforslaget opprettholder maksimum utnyttelse som fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Utnyttelsen er derfor lik for begge alternativene.

For felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 (tilsvarende delfelt 3A og 3B i gjeldende plan) tillates maksimalt 53 000 m² BRA.

For felt C1/T, C2/T og C3/T (tilsvarende delfelt 4 i gjeldende plan) tillates maksimalt 32 000 m² BRA.

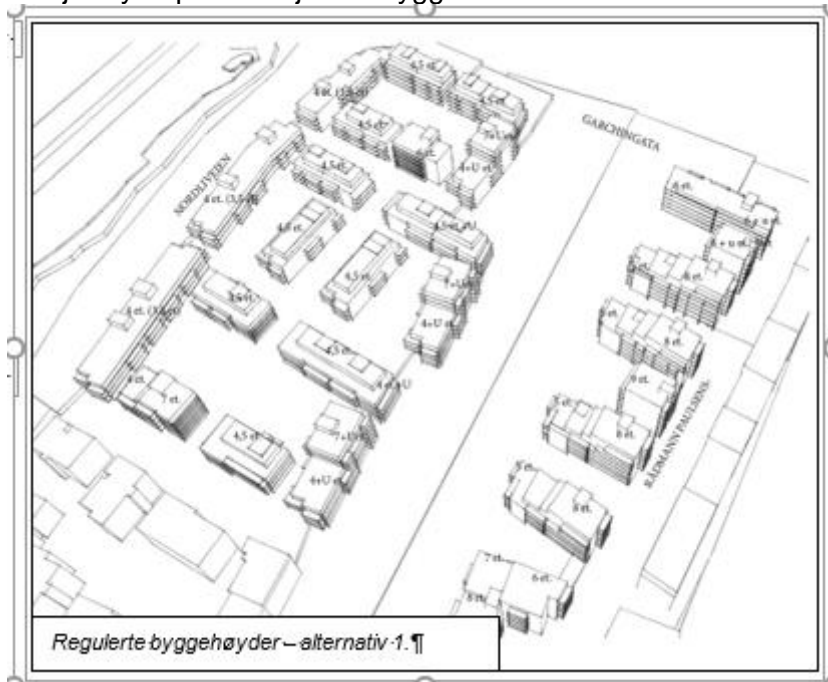
Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i m² BRA.

Bebyggelsens plassering og høyder

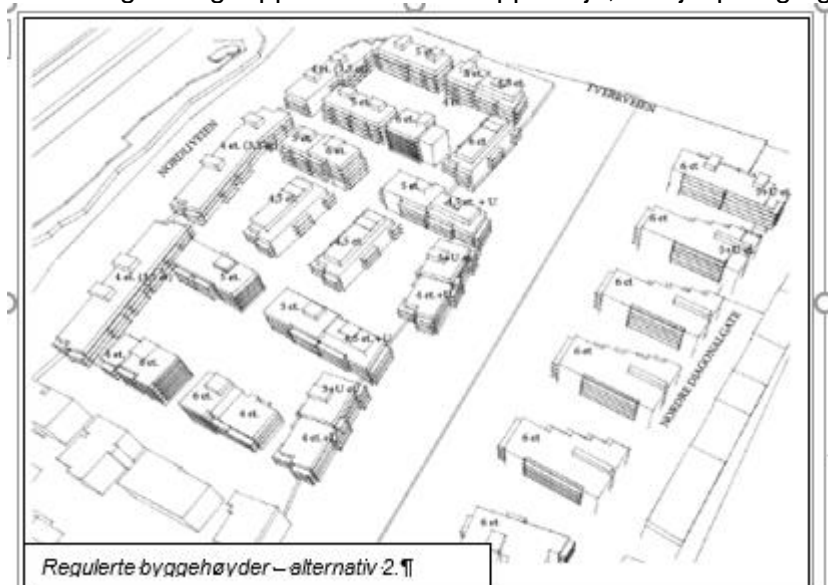
Utforming og plassering av bebyggelsen tar utgangspunkt i eksisterende bygningsstruktur i boligområdene sør for planområdet. Plassering og høyder på bebyggelsen er ivarettatt ved byggegrenser og kotehøyder på plankartet. Byggegrensene på plankartet er lagt slik at de sikrer at bebyggelsen danner gårdsrom innenfor alle felt i tråd med det som er vist i illustrasjonsplanen. I bestemmelsene sikres det at bygningsmassen innenfor hvert felt deles opp i mindre volumer. Mot Emaljeplassen er det lagt inn krav om at bebyggelsen skal plasseres i byggegrensen for å sikre en bymessig utforming av disse arealene. Videre

sikrer bestemmelsene at en vesentlig del av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate legges i byggegrense mot gaten. Byggehøydene som det åpnes for i planforslaget er det som hovedsakelig skiller de to alternativene.

Alternativ 1: Innenfor feltene B1-B6 og B4/T åpnes det for bebyggelse i maks. 8 etasjer med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 5 etasjer. I illustrasjonsplanen er bebyggelsen illustrert med 4-8 etasjer. Det legges opp til inntrukket toppetasje og etasjesprang på bygg for å skape variasjon i bygningsmassene. Enkelte steder legges det opp til at bebyggelsen danner et «tårnmotiv» ved at det gjøres et etasjesprang på 3 etasjer. Innenfor feltene C1/T-C3/T åpnes det for bebyggelse på maks. 9 etasjer med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 7 etasjer. Bebyggelsen skal terrasseres ned mot Järvenpääparken.



Alternativ 2: I alternativ 2 åpnes det for maksimum 6 etasjer i hele planområdet. Innenfor felt B1-B6 samt B4/T skal gjennomsnittlig etasjehøyde være på 5 etasjer. Innenfor felt C1/T-C3/T skal gjennomsnittlig etasjehøyde være på 6 etasjer, men bebyggelsen skal terrasseres mot Järvenpääparken. For å opprettholde utnyttelsen i dette alternativet er det i mindre grad lagt opp til inntrukket toppetasje, etasjesprang og terrasseringer.



I begge alternativ tillates det takoppbygg i inntil 3 meter over maksimal kotehøyde forutsatt at maksimal utstrekning ikke overskrider 20% av takflaten. Dersom det er behov for heis

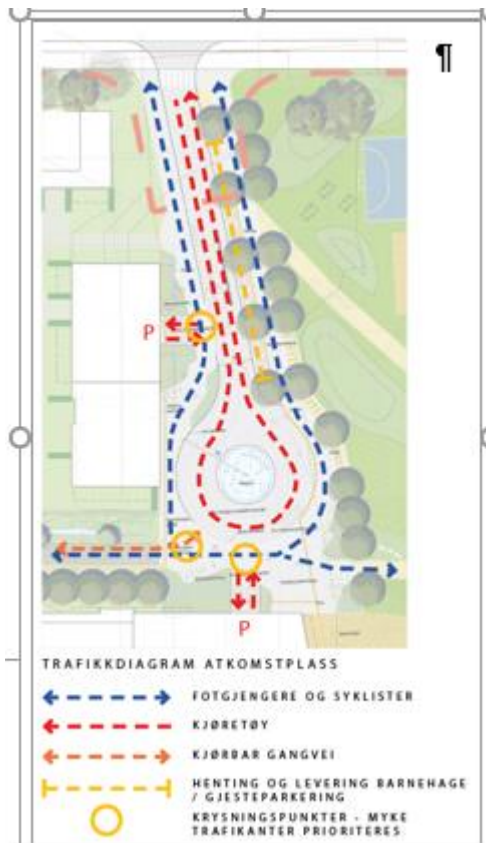
opp til tak kan denne delen av takoppbygget gå opp til 4 meter over maksimal kotehøyde. Det åpnes for at balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrenser og formålsgrenser mot grøntområder og trafikkarealer. Bestemmelsene fastsetter hvor langt det kan krages ut og minimum høyde over bakken. Det fastsettes også hvilke bygningsmessige elementer som kan plasseres utenfor byggegrensene i bestemmelsene.

Adkomst og parkering

Antall adkomster til planområdet er vist med piler på plankartet. Boligbebyggelsen vest for parken vil ha adkomst fra Garchinggata via gatetunet nord i planområdet. Fra gatetunet legges opp til to nedkjøringer til parkeringskjellerne under bebyggelsen. Boligbebyggelsen øst for parken vil ha adkomst fra Rådmann Paulsens gate. Det planlegges tre nedkjøringer til parkeringskjelleren til boligene her, som er fordelt langs gateløpet øst for planområdet. All parkering for planområdet skal legges i parkeringskjeller. På bakkeplan tillates det kun noen få plasser på gatetunet som er tenkt brukt som korttidsparkering for henting og levering av barn i barnehagen, og eventuelt annen korttidsparkering. Avgrensning av parkeringskjelleren er vist med byggegrense for parkeringsanlegg under bakken på plankartet. Det tillates kulverter for parkeringskjeller under offentlig gang- og sykkelvei, men utforming og plassering av disse skal godkjennes av kommunen.

Krav til antall parkeringsplasser er differensiert etter formål. Normtallene er hovedsakelig angitt som maksimumsgrense, men for bolig er det i tillegg satt en minimumsgrense. Det er satt krav til antall parkeringsplasser som skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne samt plasser for elbillading. Ved trinnvis utbygging tillates midlertidige løsninger for parkering på terreng. Det er satt krav til sykkelparkeringsplasser for både boliger og øvrige formål. Bestemmelsene sikrer at 50 % av sykkelparkeringsplasser for boliger etableres i tilknytning til boliginnganger på terreng.

Gatetun/Adkomsttorg: Gatetunet omfatter adkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjørearealer skal underordnes gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner, og det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Gatetunet skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer. Renovasjonspunkt tillates anlagt som del av gatetunet forutsatt at det legges vekt på at disse ikke blir et dominerende element på gatetunet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.



Estetikk og utforming

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, men det skal også sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Fortau, gatetun/adkomsttorg, gang- og sykkelvei og allmenninger skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i arkitekturen.

Reguleringen legger til rette etablering av utadrettet virksomhet i 1. etasje mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen. Det er satt krav i bestemmelsene om at minimum 40% av fasader i sokkeletasje innenfor felt C1/T-C3/T skal ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter. Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrensnes mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse. Barnehagens fasader ut mot parken skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig.

Det legges opp til en sammenhengende bymessig fasade mot Rådmann Paulsens gate innenfor hvert felt i begge alternativene. Dette vil bidra til at Rådmann Paulsens gate blir en bygata med urbane kvaliteter.

Uteoppholdsarealer

Bebyggelsen er organisert slik at det etableres romslige felles uteoppholdsarealer til boligene i åpne hage-/gårdsrom og langs forbindelseslinjene mellom byggene. Det skal etableres allmenninger i øst-vestgående retning som knytter utearealene i boligfeltene sammen med Järvenpääparken. Parken blir et offentlig fellesrom for beboere i og utenfor planområdet. Der det er parkeringskjeller under uteoppholdsarealer skal det sikres tilstrekkelig jordvolum så det kan plantes busker og trær. Det skal etableres en nærlekeplass innenfor hvert delfelt. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides

utomhusplan for alle uteoppholdsarealer og offentlige uteområder.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom blokkene. Det skal opparbeides minimum 25m² uteoppholdsarealer per boenhet, hvorav 7m² kan godkjennes som privat terrasse/balkong. Foreløpige beregninger basert på utformingen som er vist i illustrasjonsplanen viser at felt B1-6 samt B4/T får 16 420m² uteareal på terreng. Medregnet 7m² per balkong og fordelt på 720 leiligheter tilsvarer dette 30m² uteoppholdsareal per boenhet. Felt C1/T-C3/T får 5 900m² uteareal på terreng. Medregnet 7m² per balkong og fordelt på 328 leiligheter tilsvarer dette 25m² uteoppholdsareal per boenhet. Disse tallene er omtrent like for begge alternativene.

Allmenninger/akser: Det legges opp til øst-vestgående akser som vil fungere som forbindelseslinjer og visuelle koblinger på tvers av parken og boligfeltene. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det i tilknytning til disse skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter mot eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Aksene vil også fungere som en del av overvannsløsningen i perioder med mye nedbør.

Hage-/gårdsrom: Hage- og gårdsrommene skal fungere som uteoppholdsarealer for beboerne. De skal ha en god estetisk utforming med lekemuligheter for de minste. Hage- og gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater skal minimeres. De ulike gårdsrommene skal gis en egen identitet. I delfelt C1/T-C3/T skal hage-/gårdsrommene utformes som romlige utvidelser av parkdraget, men med et definert skille mellom private og offentlige arealer. Skillet kan for eksempel være integrerte landskapselementer som åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Park (Järvenpääparken)

Parken skal være offentlig og ha åpne arealer, vegetasjon og inkludere elementer som tuftepark, ballplasser og lekearealer. Järvenpääparken er tenkt som en stor, åpen og grønn park med soner for blant annet frukttrær, blomstereng, sandvolleyballbaner, leke-/aktivitetsapparater og lignende. Overgangen mellom den offentlige parken og uteoppholdsarealene til beboerne skal tydeliggjøres. Barnehagens utearealer blir en del av parken, og skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengetid. Det er satt begrensninger i bestemmelsene på hvor langt ut i parken utearealene til barnehagen kan strekke seg. Järvenpääparken er på 15 700m², og strekker seg gjennom hele planområdet i nord-sørgående retning.

Gang- og sykkelvei (strøksgate)

Denne gang- og sykkelveien videreføres fra boligområdet i syd mot Garchinggata i nord. Den skal være en trafiksikker forbindelse som kan fungere som et møtested i området, og utformingen skal ha et mer offentlig preg enn de omkringliggende hage-/gårdsrommene. Langs gang- og sykkelveien skal det etableres trekker/felt med vegetasjon og mindre plassdannelser. Det avsettes et felt med 6 meters bredde for gang- og sykkelveien, innenfor dette feltet skal gang- og sykkelveien opparbeides i en bredde på minimum 3,5 meter.

Støytiltak

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016, til grunn. Detaljerte støyberegninger samt planer for støybeskyttelsestiltak skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Bestemmelsene sikrer at støytiltak er opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Vedlagte støyberegninger viser at store deler av planområdet ligger i hvit sone. Det forutsettes støyskjerm mot Nordliveien og rundkjøringen mot nordvest. Deler av bebyggelsen og utearealene mot Nordliveien, Garchinggata og Rådmann Paulsens gate ligger i gul og rød sone. Bestemmelsene stiller krav til at boenheter i rød sone skal være

gjennomgående og ha en stille side. I tillegg stilles det krav til at alle boenheter skal ha minimum 50% av rom med støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom, med støynivå lavere enn nivåer for gul sone ved åpningsbart vindu.

Renovasjon

Det planlegges å bygge et avfallssuganlegg som skal betjene den søndre delen av sentralområdet, og planområdet skal kobles på dette systemet. Frem til avfallssuganlegget er etablert må det legges opp til midlertidige renovasjonsløsninger. Bestemmelsene setter krav til at disse ikke skal være unødvendig arealkrevende eller sjenerende, og at utforming og plassering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Overvannshåndtering

Det er satt som krav i § 9 at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering, noe som også gjelder for bygge/anleggsperioden for hvert felt. Overvannshåndtering skal planlegges slik at den kan bli et trivselselement i utearealene.

Illustrasjonsplanen viser hvordan overvann er tenkt ledet i åpne løsninger fra boligfeltene via de øst-vestgående aksene mot Järvenpääparken. I Järvenpääparken er fordrøyning av overvann et viktig element i utformingen av parken.

Barn og unge

I tillegg til uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene vil barn og unge få god tilgang til Järvenpääparken. I tilknytning til parken vil det også komme en barnehage, og utearealene for denne vil være tilgjengelige etter stengetid.

Gjennom rekkefølgebestemmelsene sikres opparbeidelse av uteoppholdsarealer, parkdrag, barnehagen og gang- og sykkelvei gjennom området.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet som konkluderer med fare for uønskede hendelser innenfor følgende områder:

- Høy risiko dersom det ikke gjennomføres avbøtende tiltak: Brann og trafikkuhell under anleggsarbeid.
- Middels risiko: Flom/oversvømmelse av overvann, grunnforurensning, biologisk mangfold/naturmiljø, støy og skade på kabler og ledninger i grunnen.

Området er ansett som egnet til utbygging forutsatt at risikoreducerende tiltak blir gjennomført.

Tiltak for å bedre risikoen tilknyttet brann og støy er sikret i bestemmelsene. Forhold som reguleres av lover, forskrifter og regelverk gjelder uavhengig av hva ROS-analysen avdekker.

Universell utforming

Terranget innenfor planområdet er relativt flatt, med fall fra vest mot øst. Området deles i to av Järvenpääparken, boligfeltet på vestsiden av parken ligger omtrent på kote +179, mens boligfeltet på østsiden ligger omtrent på kote +174,5. Høydeforskjellen mellom feltene tas opp jevnt fordelt på tvers av parken. Det er dermed ikke problematisk å oppnå universell utforming på de nord-sørgående gang- og sykkelveiene, eller på andre forbindelseslinjer innenfor planområdet. Järvenpääparken får universell tilgjengelighet fra Garchinggata i nord og Vennekapsparken i sør, samt via akser fra Rådmann Paulsens gate i øst og fra boligområdet i vest.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at planområdet blir utviklet fra sør mot nord. Det er lagt

inn bestemmelser som fastsetter når den offentlige gang- og sykkelveien, Järvenpääparken, barnehagen, Rådmann Paulsens gate og Garchinggata mellom Nordliveien og Rådmann Paulsens gate skal være opparbeidet. Både gang- og sykkelveien og Järvenpääparken tillates opparbeidet trinnvis i takt med byggetrinnene. Det spesifiseres i bestemmelsene hvilke deler som skal opparbeides når.

Det stilles krav om avfallssug som renovasjonsløsning for planområdet, men da dette per dags dato ikke er etablert ennå stilles det også krav til utforming, plassering og godkjenning av midlertidige løsninger dersom bebyggelsen tas i bruk før avfallssuganlegget er etablert.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet. Uteoppholdsarealer for hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilhørende bebyggelse, men med mulighet for utsettelse til neste vekstsesong dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstilling. Tilstrekkelig slokkevann skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Det skal også sikres tilstrekkelig slokkevann i anleggsperioden.

I tillegg gjelder rekkefølgebestemmelsene som ble fastsatt i den overordnede reguleringsplanen for Skårer Vest (plan 32-7-05) for planområdet selv om disse ikke er tatt inn i bestemmelsene for denne detaljreguleringsplanen.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer.

Illustrasjonsplanen viser blokkbebyggelse på begge sider av et gjennomgående parkdrag i nord-sørgående retning. Blokkene er delt i volumer med varierende størrelse som er organisert rundt åpne hage-/gårdsrom. Vest for parken består bebyggelsen hovedsakelig av boliger, men midt i planområdet er det illustrert en barnehage som henvender seg ut mot Järvenpääparken. Utearealer for barnehagen er plassert som en del av parken. På østsiden av parken planlegges det også boliger, men med forretning/bevertning på bakkeplan ut mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen. Det er illustrert gang- og sykkelveier samt andre passasjer for gående og syklende som sikrer gode forbindelser på kryss og tvers av planområdet for myke trafikanter. Begge alternativ legger opp til 85 000 m² BRA totalt, med 53 000 m² BRA vest for parken (B1-B6 samt B4/T) og 32 000 m² BRA øst for parken (C1/T-C3/T). Det anslås at det kan bygges ca. 1050 boliger innenfor begge planforslagene.

I illustrasjonsplanen for alternativ 1 er bebyggelsen vist i 4-9 etasjer, med etasjesprang, terrasserings og inntrukne toppetasjer som skaper variasjon i bygningsmassen. Mot Rådmann Paulsens gate er bebyggelsen sammenhengende med unntak av de to siktlinjene mot parken som er videreført fra gjeldende plan. Illustrasjonsplanen for alternativ 2 viser bebyggelse i 4-6 etasjer. For å klare å opprettholde utnyttelsen fra gjeldende plan med disse byggehøydene er det i mindre grad lagt opp til etasjesprang, terrasserings og inntrukne toppetasjer sammenlignet med alternativ 1, men også her er det lagt inn krav om sammenhengende bebyggelse mot Rådmann Paulsens gate.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Rikspolitiske retningslinjer: Planforslaget legger opp til høy utnyttelse innenfor sentralområdet i Lørenskog, som er definert som et område for høy utnyttelse og blandede formål. Planområdet ligger i nærheten av Skårersletta som er en viktig kollektivåre. Utbyggingen vil gi mange boliger med grønne, bymessige kvaliteter med nærhet til kollektivtrafikktilbud, servicefunksjoner, større parker og grøntområder. Planforslaget

anses derfor å være i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus samt temaplan for klima og energi.

Kommuneplanen: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Reguleringsplan: Planforslaget åpner for at det kan bygges 85 000m² BRA innenfor planområdet, hvilket samsvarer med utnyttelsesgraden som ble fastsatt i gjeldende regulering. Formålet for nordvestre del av planområdet, felt 3A i gjeldende regulering, er endret fra kombinert formål (bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning) til rent boligformål. Planforslaget er i tråd med overordnet reguleringsplan.

VPOR: Planforslaget bidrar til å realisere det sammenhengende grøntdraget fra sør på Skårer til Solheim som er et viktig element i VPOR for sentralområdet.

Konsekvenser for natur og miljø

Planområdet består i dag hovedsakelig av bygninger tilknyttet lager-/industrivirksomhet med store asfaltflater omkring. Langs østre del av planområdet ligger en rygg av oppfyllingsmasser preget av gjengroing. Det er i liten grad topografiske elementer eller opprinnelige landskapskvaliteter tilstede.

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for natur og miljø i området. Etablering av varierte og oppdelte bygningsvolumer som rammer inn Järvenpääparken som en grønn akse gjennom området vil forsterke det nord-sørgående landskapsrommet. Området vil få et betydelig grønnere preg og man vil ha mulighet til å skape et biologisk mangfold som ikke eksisterer i området i dag. Håndtering av overvann i åpne løsninger vil også kunne bidra til det biologiske mangfoldet.

Støy: Det er utarbeidet støyutredning for det aktuelle planforslaget. Støyutredningen konkluderer med at bebyggelsen mot Garchinggata samt deler av bebyggelsen mot Nordliveien og Rådmann Paulsens gate vil ligge i rød eller gul støysone. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer tilfredsstillende støysituasjon for leiligheter som har støy tilsvarende rød eller gul sone på fasader. Dersom det viser seg at støy fra den eksisterende virksomheten i Skårersletta 55 får innvirkning på støysituasjonen for dette prosjektet må det gjøres tiltak som sikrer at krav i bestemmelser og T-1442/2016 overholdes.

Forurensning: Det er utarbeidet en rapport som omhandler luftkvalitet i området. Den viser at verdier for svevestøv ligger i gul sone i den nordøstre delen av planområdet. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer tilfredsstillende inneklime og grenseverdier på uteoppholdsarealer for disse arealene.

Sol og skygge: Det er utarbeidet solstudier som viser sol for 1. mai, 21. juni og 21. september klokken 9, 12, 15 og 18. Den planlagte bebyggelsen har lite konsekvenser for solforholdene på eksisterende bebyggelse, men kan kaste noe skygge på fremtidig bebyggelse mot nord og øst når dette kommer.

Järvenpääparken med sine store dimensjoner har gode solforhold, spesielt gjennom sommerhalvåret. Når solen står lavere på himmelen ligger parken i skygge på kvelden. Vest for parken planlegges det to store gårdsrom innenfor feltene B1/B2 og B5/B6. Solstudiene viser at disse gårdsrommene får gode solforhold både 1. mai og 21. juni, mens de i september stort sett er skyggelagt. Gårdsrommene innenfor felt B3 og B4 er åpne mot sør og har gode solforhold på formiddagen og tidlig ettermiddag, mens det er skygge på bakkeplan på morgen- og kveldstid. I september viser solstudiene at disse gårdsrommene får de beste solforholdene i området. Når sola forsvinner fra gårdsrommene er det gode solforhold i de øst-vestgående allmenningene gjennom planområdet.

I felt C1/T-C3/T er gårdsrommene åpne mot Järvenpääparken i vest, hvilket gir gode solforhold gjennom hele dagen i sommerhalvåret. Vår- og høstjevndøgn ligger gårdsrommene i skygge store deler av dagen.

Sol- og skyggeanalysene viser at det generelt er gode solforhold for et boligområde der det legges opp til en høy utnyttelse slik som forutsatt.

Kulturminner: Det er ikke registrert verneverdige fornminner eller nyere tids kulturminner i området.

Naturmangfoldloven

Det er registrert en lokalt viktig naturtype med gammel boreal lauvskog langs planområdets sørlige grense. Store deler av dette feltet er allerede blitt påvirket av tidligere eller pågående utbyggingsprosjekter, og med mindre deler av vegetasjonsbeltet kan bevares som del av parkdraget vil denne naturtypen forsvinne helt i forbindelse med dette prosjektet. Området er ikke avsatt til bevaring i kommuneplan eller i gjeldende regulering. Det er derfor ikke lagt opp til at dette vegetasjonsbeltet skal bevares i planforslaget. Dersom det er mulig å bevare deler av denne vegetasjonen som en del av parken/områdets grønnsstruktur vil dette være positivt. Utover dette er det ikke registrert naturmangfoldlokaliteter innenfor planområdet eller i umiddelbart tilgrensende områder.

Samfunnsmessige konsekvenser

Estetikk, byform, offentlige rom: Utbyggingen legger opp til er en fortsettelse av eksisterende/pågående byggeprosjekter sør for planområdet, og er en del av en planlagt fortetting og urban utvikling av Lørenskog sentralområde i tråd med overordnede føringer. Planen sikrer gode forbindelser gjennom området som vil bli tilgjengelige for allmennheten. Det skal opparbeides en stor, offentlig park som vil koble seg på parkdrag sør og nord for planområdet. I tillegg vil det etableres en offentlig gang- og sykkelvei gjennom området med et offentlig gatetun mot nord.

Boliger/Boligfordeling: Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 1050 boliger. Det er foreslått følgende leilighetsfordeling for boligene:

- Maksimum 20% av leilighetene kan være på under 45m².
- Minimum 20% av leilighetene skal være på over 80m².

I tillegg er det lagt inn en minimumsstørrelse på leilighetene på 35m².

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

Folke- og boligtellingsen i 2011 viste at det i Lørenskog bor 1,9 innbyggere per boenhet i blokk, noe som tilsier i underkant av 2000 nye beboere innenfor planområdet.

Arbeidsplasser: Etablering av dagligvareforretning og noe nærservice og bevertning vil medføre en tilførsel av et mindre antall arbeidsplasser. I anleggsperioden vil utbyggingen gi sysselsetting innen bygg- og anleggsbransjen.

Skole: Erfaringsmessig regnes det at ca. 11 % av befolkningen er barn i barne- og ungdomsskole. Det vil si at det bør tas høyde for at ca. 220 barn i skolealder vil bo innenfor planområdet når det er ferdig utbygget.

Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, vedtatt i KS 15.11.2017, sak 129/17, er førende for videre planlegging av skoleutbygging. De nyeste prognosene legger til grunn om lag den samme veksten som tidligere antatt for barneskoleelever, mens den er noe lavere for ungdomsskole enn tidligere. Det er fremdeles stor byggeaktivitet i kommunen, og sentrum gjennomgår en stor transformasjon. Det er stor usikkerhet knyttet til mange faktorer som hvor fort boligene selges, sammensetningen i nye husstander, attraktivitet for barnefamilier, endringer i flyttemønster, reguleringer i boligmarkedet, innvandring og en

rekke andre faktorer. Det må derfor tas høyde for fortsatt høy vekst, men med mulighet for å korrigere kursen underveis.

På grunnlag av prognoser for befolkningsutvikling er det utredet følgende behov for kapasitetsøkning frem mot 2040:

- 1300 barneskoleplasser (7 paralleller) + 600-700 barneskoleplasser (ca. 3 paralleller) i paviljongløsninger som bør erstattes av mer permanente bygninger.
- 700 ungdomsskoleplasser (8 paralleller)

Det fremtidige skolebehovet kan i hovedsak løses innenfor eksisterende skoletomter, og eventuelt noe erverv av tilstøtende tomter.

Barnehage: I planforslaget er det avsatt areal for en 6-avdelings barnehage. Dette legger til rette for at et stort antall familier vil kunne ha barnehagen innenfor gangavstand fra hjemmet. Det er også andre barnehager som enten er i drift eller er under planlegging i sentralområdet.

Nærserver: I planforslaget tillates dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen. Omkringliggende områder har godt utvalg av handel og annen næringsvirksomhet, hotell, kontor, lager og idrettsanlegg. Mot øst ligger et større varelager og kontorbygg hvor NAV er lokalisert, mot sydøst ligger kjøpesenteret Triaden som også inneholder boliger og hotell.

Trafikk, parkering, gang- og sykkeltrafikk og kollektivdekning: Økt trafikk som følge av utbyggingen ivaretas av planlagt veistruktur, Garchinggata og Rådmann Paulsens gate. Utbygging av planområdet kan i henhold til gjeldende regulering for Skårer Vest fra 2003 igangsettes etter etablering av Garchinggata. Etablering av denne vil bidra til å bedre infrastrukturen på Skårer vest ved at det etableres en ny forbindelse mellom Nordliveien og Skårersletta før Gamleveien.

Boligbebyggelsen på vest- og østsiden av Järvenpääparken vil få innkjøring fra hhv. Garchinggata og Rådmann Paulsens gate, som forutsatt i gjeldende regulering. Videre ivaretar planforslaget intensjonen i gjeldende regulering med trafiksikre løsninger og parkering under bakken. Boligområdene er i utgangspunktet bilfrie, men sikrer framkommelighet for utrykningskjøretøy, driftstrafikk og unntaksvis biltrafikk. All bilparkering plasseres i garasjeanlegg under boligene, med unntak av plasser for henting og levering til barnehagen. Det foreslås 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 50 % skal etableres på terreng i tilknytning til boliginn ganger.

Planforslaget bidrar til å nå målene i det regionale planarbeidet ved at utbyggingsmønsteret legger opp til høy arealutnyttelse i et område med godt kollektivtilbud. Planforslaget bidrar og tilrettelegger for økt gang- og sykkeltransport ved videreføring av gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate gjennom boligområdet til Garchinggata og fra Vennekapsarken gjennom Järvenpääparken til Garchinggata og idrettsområdet lenger nord.

Økonomiske konsekvenser

Det foreligger utbyggingsavtale for planområdet, inngått 10.12.2003. I utbyggingsavtalen reguleres forholdet mellom grunneierne og kommunen, både hva gjelder etablering av ny infrastruktur og fordelingen av kostnader mellom kommunen og grunneierne for opparbeidelsen. Utbyggingsavtalen omhandler ikke krav til etablering av avfallssug da avtalen ble skrevet før det ble innført krav til dette i kommuneplanen. Kommunen skal overta Järvenpääparken, gatetun og offentlige veier/gang- og sykkelveier etter at disse er ferdig opparbeidet i henhold til de krav som er stilt i avtalen. Kostnadene ved opparbeidelsen av offentlig infrastruktur skal fordeles mellom grunneierne, før kommunen overtar de ferdige anleggene vederlagsfritt.

Fremdrift

Forslagsstiller ser for seg at planområdet vil bygges ut etappevis med en utbyggingsperiode på 10-20 år. Illustrasjonen nedenfor viser en mulig utbyggingstakt med start ved byggetrinn 1 i sørvest og utbygging i 9 etapper mot nordøst. Illustrasjonen er ikke gjenstand for vedtak og er ikke juridisk bindende.



Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-4, 5. ledd, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert før avgjørelse av byggesøknad. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Konsekvenser for barn og unge

Med den eksisterende lagervirksomheten, store åpne asfaltflater og mye tungtrafikk har ikke området vært tilgjengelig for bruk og opphold for barn og unge. Planforslaget legger opp til en utbygging som vil gi bedre tilrettelegging og flere kvaliteter for barn og unge. Bilfrie utearealer med opparbeidelse av gangveier og grøntarealer gir trygg og sikker ferdsel innenfor området. Boligenes utearealer vil knyttes sammen med Järvenpääparken som vil bli et offentlig parkdrag tilrettelagt for varierte aktiviteter. Barnehagens utearealer vil være åpne for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider, og vil kunne fungere som en kvartalslekeplass. Det vil dermed bli utearealer med varierende størrelser som vil ligge godt skjermet fra trafikk, støy og forurensning, med muligheter for variert lek, opphold og andre aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. Dette er i tråd med målsetningene i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Universell utforming

Alle utearealer vil få kontrollerte stigningsforhold, enkle og entydige veilinjer og generell tilgjengelighet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes i henhold til teknisk forskrift.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er vurdert 13 tema som er funnet relevante for ROS-analysen. Ni av disse er gradert i risikoanalysen. Fire tema ble ikke ansett å utgjøre en risiko. To hendelser ble vurdert som

høy risiko: trafikkuhell under anleggsarbeid og brann. Fem hendelser ble vurdert som middels risiko: flom/oversvømmelse fra overvann, grunnforurensning, biologisk mangfold/naturmiljø, støy, skade på kabler og ledninger i grunnen. Området er ansett egnet til utbygging forutsatt risikoreduserende tiltak blir gjennomført.

Trafikkuhell under anleggsarbeid: Området er i dag ikke spesielt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk. Vegene har varierende standard, og det er ikke egne gang- og sykkelveier gjennom planområdet. Vurdering av risiko i anleggsfasen er spesielt viktig da det vil pågå anleggsarbeider etter at beboere har flyttet inn og barn/myke trafikanter vil dermed oppholde seg i området. For å redusere risiko knyttet til trafikk i anleggsfasen må trafiksikkerhet vurderes særskilt i forbindelse med hvert byggetrinn.

Brann: Brann er en hendelse som ble vurdert til høy risiko dersom det ikke gjennomføres avbøtende tiltak. Risiko ved brann er spesielt knyttet fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kapasitet på slokkevann. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS har påpekt viktigheten av at det utarbeides en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevann og at utomhusplan viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet /adkomst for brannvesenet iht. teknisk forskrift.

Geoteknisk vurdering: Multiconsult har gjort en vurdering av områdestabilitet av området i henhold til NVEs veileder 7/2014. Basert på eksisterende kunnskap om området anses det at ras og utglidning ikke utgjør en risiko, og at det er tilfredsstillende sikkerhet for områdestabilitet. Det er presisert at det i senere faser vil være nødvendig å vurdere lokalstabilitet knyttet til eventuelle utgravings- og/eller fyllingsarbeider samt bæreevne for fundamentering av bygg og maskiner.

Miljøteknisk undersøkelse: Det har vært og eksisterer fremdeles kilder til forurensning på eiendommen og ytterligere undersøkelser vil bli utført for hvert enkelt tiltak i forbindelse med rammesøknad. Multiconsult har i 2016 gjennomført en miljøteknisk undersøkelse, og har konkludert med at det er grunn til å tro at området kan være forurenset, og at det derfor må gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse som oppfyller kravene i kapittel 2 i forurensningsforskriften. Til offentlig ettersyn påpekte fylkesmannen at det må utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i henhold til forurensningsforskriften som skal godkjennes av kommunen. Dette må følges opp i byggesaken for prosjektet. Risiko må spesielt vurderes for planlagt barnehage.

Luftforurensning: Multiconsult (2017) har vurdert luftforurensning fra vegtrafikk for planlagte boliger. Det er utført beregninger for prognosesituasjonen i 2024. Det er beregnet med nye bygninger, angitte trafikk tall og fremskrevne data for emisjon. Beregningene er gjort for svevestøv og NO₂. Årsmiddel av svevestøv (PM10) ligger lavere enn forskriftskravet. Maksimalverdier er også under kravet, men vil for fasader nordvest i planområdet ligge i gul sone iht. T-1520. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer tilfredsstillende inneklima og grenseverdier på uteoppholdsarealer.

Støy: Multiconsult (2017) har utarbeidet støyrapporter for alternativ 1 og 2. Generelt ligger områder i nord og vest i gul og rød sone for begge alternativ. Gjeldende krav til utendørs lydnivå på bakkeplan tilfredsstilles for store deler av planområdet. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som skal sikre at støynivå på leiligheter og uteoppholdsarealer blir akseptable.

Skader på kabler og ledninger i grunnen: Tiltaket vil kunne medføre at teknisk infrastruktur som kabler og ledninger i grunnen blir berørt. Gravearbeid skal ikke gjøres før det foreligger en kartlegging av eksisterende kabler og ledninger i grunnen. Ved at dette blir gjennomført og det vises spesiell aktsomhet i anleggsfasen, anses risikoen som akseptabel.

BEMERKNINGER

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 06.10.2017 t.o.m. 22.11.2017. Det kom inn 11 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.11.2017:

Før utbygging av eiendommen må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn jf. forurensingsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. Mer informasjon om dette finnes på miljøkommune.no. Utover dette har fylkesmannen ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Tiltaksplan vil bli utarbeidet i henhold til forurensningsforskriften i forkant av utbyggingen.

Rådmannens kommentar: Krav om utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn gjelder uavhengig av planen og må gjennomføres i tråd med forurensningsforskriften uansett. Det er likevel tatt inn en bestemmelse som sikrer at igangsettingstillatelse ikke kan gis før dette foreligger.

2. Akershus fylkeskommune, 22.11.2017:

Lørenskog sentrum er avsatt som prioritert vekstområde i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP). Basert på områdets sentrale beliggenhet og kollektivdekning er det positivt at det legges opp til en høy arealutnyttelse.

Det forventes at kommunen utarbeider en parkeringspolitikk i tråd med føringene i RP-ATP. Planen ligger i et område der veinettet er svært belastet, og man er avhengig av at det skjer et trendbrudd for reisevaner og bilbruk. Fylkeskommunen er positive til planlagt gang- og sykkelvei og parkeringsanlegg under bakken, men savner at parkeringsregulering også brukes som virkemiddel for å unngå at persontransportveksten i området skal bli bilbasert, TØI-rapporten «Grunnlag for parkeringspolitikk i Akershus» er en god ressurs for dette.

I bestemmelsene er det kun bolig- og barnehageformål som angir strengere maksimumsnormer enn kommuneplanen. Fylkeskommunen foreslår at minimumsnormen for bolig revurderes. Muligheten for å kjøpe bosted uten medfølgende parkeringsplass kan stimulere til mer moderne transportformer og løsninger. Det vises til Skedsmo kommune der minimumsnormen for fortetningsområder er fjernet. Det oppfordres også til lavere maksimumsnormer for forretning og bevertning enn i kommuneplanen for å bidra til at persontransportvekst tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Fylkeskommunen anbefaler at det stilles krav om opparbeidelse av leke- og fellesarealer i forbindelse med ferdiggattest/bruksformål. Disse bør ha gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene, og det bør sikres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Overvannsbestemmelsene er i tråd med vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Det forutsettes for øvrig at tiltakene i planen ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Det er ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Dersom man støter på et fornminne innenfor planområdet skal arbeidet stanses og Akershus fylkeskommune varsles. Fylkeskommunen har ingen merknader til nyere tids kulturminner utover uttalelsen til varsel om oppstart.

Forslagstillers kommentar: Å fjerne minimumskravet for parkering for bolig kan være et hensiktsmessig virkemiddel for å redusere persontrafikkveksten, noe forslagsstiller er positiv til. Bestemmelsen er utformet slik at det åpnes for en sterk reduksjon av parkeringsdekningen i forhold til tidligere utbygging av Skårer vest sør for planområdet.

Dette er i tråd med overordnede ønsker og strategier for å redusere biltrafikken. Det er gjort endringer i parkeringsdekningen for øvrige formål ved at normen for bevertning og forretning er fjernet og det er åpnet for sambruk av parkeringsplassene.

Krav til ferdigstillelse av lekearealer og til plassering og solforhold er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

I utbyggingsfasen vil det arbeides bevisst med å sikre de gående og syklende. Ved å bygge fra syd mot nord vil man kunne bygge med seg parken, samt gang- og sykkelveien etappevis nordover. Det vil også være mulig å skille person- og anleggstrafikk. Dette er også til minst ulempe for allerede etablert bebyggelse. For å sikre at det etableres trafikksikre forbindelser for myke trafikanter i anleggsperioden er det tatt inn en setning om dette i bestemmelsene.

Rådmannens kommentar: For bolig er parkeringsnormen satt slik at det maksimum kan etableres 1 parkeringsplass per boenhet, som er lavere enn maksnormen for bolig i kommuneplanen. Samtidig åpnes det også for at en god del av leilighetene kan etableres uten parkeringsplass ved at minimumsnormen er satt til 0,7, hvilket er lavere enn minimumsnormen fra kommuneplanen. Samtidig er denne normen inkludert gjesteparkering slik at det i praksis kan bli ytterligere noen leiligheter som kan selges uten egen parkeringsplass. Parkeringsnorm for øvrige formål er nå strammet inn slik at denne også er strengere enn kommuneplanen. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, 22.11.2017:

Det må reguleres inn byggegrense ut mot fv. 354 Nordliveien på 20 meter for å ivareta blant annet trafikksikkerhet, vedlikehold og arealbehov ved utbedringer.

Området er støyutsatt. Før det gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at hver enkelt leilighet får støynivå under 55dB på uteplass og utenfor stue og soverom. Det forutsettes at dette følges opp av kommunen som støymyndighet. Støyskjerm langs Nordliveien blir privat og må oppføres på privat grunn. En tinglyst heftelse på eiendommen må fastsette at drift og vedlikehold av denne blir boliglaget/sameiets ansvar.

Trafikkanalyser viser at dagens veisystem ikke har kapasitet for den forestående utbyggingen. Man er avhengig av at reisemiddelfordelingen endres, og det anbefales derfor parkeringsnormer med maksimum krav.

Forslagstillers kommentar: Merknader angående byggegrense mot fv. 354, Nordliveien, er ivaretatt i reguleringskart og reguleringsbestemmelsene. Merknad om krav til støynivå på uteplass og utenfor soveromsvindu er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Det tas til etterretning at en støyskjerm langs Nordliveien skal stå på privat grunn og være privat, og at det må fremkomme en tinglyst heftelse på eiendommen om at drift og vedlikehold av skjermen er boliglaget/sameiets ansvar.

For kommentar til merknad knyttet til parkeringsdekning, se forslagsstillers kommentar til merknad fra Akershus fylkeskommune.

Rådmannens kommentar: For kommentar til parkeringsdekning, se rådmannens kommentar til merknad fra Akershus fylkeskommune. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 03.11.2017:

NVE informerer om at de ikke har hatt ressurser til å behandle planen, og at kommunen dermed selv må ta ansvar for de vurderinger og vedtak som fattes. Det vises til brev til kommunene datert 29.09.2017 – NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen samt krav i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Reguleringsplaner der det planlegges inngrep i vassdrag der allmenne

interesser kan bli berørt må sendes til NVE for vurdering. NVE har laget en sjekklister som sikrer at temaer innenfor NVEs forvaltningsområder ivaretas i planleggingen.

Forslagstillers kommentar: Multiconsult har gjort en vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder 7/2014. Basert på eksisterende kunnskap om området anses det at ras og utglidning ikke utgjør en risiko, og at det er tilfredsstillende sikkerhet for områdestabilitet. Det er presisert at det i senere faser vil være nødvendig å vurdere lokalstabilitet knyttet til eventuelle utgravings- og/eller fyllingsarbeider samt bæreevne for fundamentering av bygg og maskiner.

Flom/oversvømmelse fra overvann er i ROS-analysen vurdert som middels risiko. Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom, slik at minimal vannmengde blir videreført til kommunalt nett. I tillegg til at overvannsystemet skal kunne håndtere en nedbørshendelse med 20 års gjentaksintervall må det også tas hensyn til overvannssituasjonen ved et 200 års gjentaksintervall som tilsvarer sikkerhetsklasse 2 i TEK 10. Det er utarbeidet et eget fagnotat om overvannshåndtering (COWI, 11.05.2017) med løsninger som forutsetter at overvannshåndteringen skal være tilfredsstillende ved et 200 års gjentaksintervall for nedbør. Tiltakene er sikret i bestemmelsene. De foreslåtte tiltakene vil medføre at risiko knyttet til oversvømmelse vil være akseptabel.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

5. Romerike Avfallsforedling IKS (Roaf), 20.11.2017:

Roaf er kjent med at det planlegges avfallssuganlegg. De ønsker å bli tatt med i planlegging av returpunkt for glass- og metallemballasje og adkomst- og manøvreringsareal til disse. Roaf må også være med på planlegging av midlertidige renovasjonsløsninger for å sikre tilgang i byggeperioden, sikre løsninger, tilstrekkelig dimensjonering og arealer for adkomst og manøvrering.

Forslagstillers kommentar: Det er utbygger svært positiv til. Fint å få avklart dette tidlig.

6. Naturvernforbundet i Lørenskog, 04.11.2017:

Naturvernforbundet foretrekker alternativ 2 av planforslaget. De er generelt bekymret over at det bygges tett og høyt, og at det vil gå utover trivselen. Det forutsettes at oppvarming vil bli med fjernvarme.

Forslagstillers kommentar: Alternativ 2 medfører ikke mer skygge eller sol samlet sett og bidrar i det vesentligste kun til en mer monoton utbygging av området enn alternativ 1, som åpner for større variasjon og legger til rette for gode uteoppholdsarealer for beboerne.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Trivsel er i utgangspunktet et lite brukbart begrep for planens fysiske byutviklingsgrep. Trivsel beskriver et fenomen som oppstår der mennesker møtes og forenes gjennom aktivitet og meningsfullt samvær. Planen søker å legge til rette for dette. Området vil være bilfritt og tilbyr trygge og oversiktlige utearealer for alle, samtidig som det utformes med tydelige skiller mellom offentlige og private områder. Dette, samt en sammensatt beboergruppe og god tilgang til offentlige- og private tilbud, vil bidra positivt til beboernes trivsel i området.

Planens arealeffektive utnyttelse og de store og solfylte grønt- og fellesarealene er god klima- og miljøplanlegging og i overenskomst med nasjonale og regionale planretningslinjer. Det finnes ingen forskning eller samfunnsvitenskapelig belegg for påstanden om sammenheng mellom arealtetthet og trivsel (eller levekår) som sådan. Derimot finnes det klare sammenhenger mellom økte levekår og trivsel i transformasjonsområder som planområdet representerer. Tilflyttere til typiske sammensatte industri- og boligområder som på Skårer har oftest både bedre økonomi,

utdanningsnivå og helse enn tradisjonelle beboergrupper. Økt diversitet i tilbud og omdanning av asfalt til grønt vil utgjøre en vesentlig positiv faktor for eksisterende og nye beboere.

Rådmannens kommentar: Planområdet har en sentral plassering innenfor Lørenskog sentralområde som er en del av bybåndet mellom Oslo og Lillestrøm i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og en høy utnyttelse av dette området er derfor i tråd med overordnede føringer. Utnyttelsen av planforslaget i begge alternativ er i henhold til vedtatt utnyttelse i reguleringsplan for Skårer Vest. Samtidig er det lagt strengere krav til uteoppholdsarealer og opparbeidelse av Järvenpääparken i denne planen enn det ble gjort i den overordnede planen. Dermed bidrar denne planen til å sikre bedre utearealer for beboere i og rundt planområdet enn gjeldende plan. Rådmannen presiserer at de to planforslagene har samme maks utnyttelsesgrad, dvs. at det ikke legges opp til høyere tetthet i alternativ 1 enn i alternativ 2, slik Naturvernforbundet synes å ha oppfattet det.

7. Hafslund Nett AS, 21.11.2017:

Hafslund Nett AS viser til opplysninger gitt i uttalelse til varsel om oppstart. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill, og har ingen ytterligere merknader.

8. Naf-gårdene, 22.11.2017:

Er i utgangspunktet positive til en videre utbygging av boliger i planområdet, men prosjektet slik det nå er planlagt kan få negative konsekvenser for deres eiendom, Skårersletta 53-55. Skårersletta 53-55 inneholder hovedkontor og hovedlager for Apotek 1, samt Rema 1000 og Jysk, og har rundt 900 brukere/kunder/besøkende i løpet av en dag. Hovedlageret har 12 lasteramper med døgkontinuerlig vare- og lastebiltrafikk på opp mot 90 kjøretøy i døgnet. Dette skaper en del støy, hvilket det må tas hensyn til i den pågående planleggingen.

Naf-gårdene har behov for 200-300 parkeringsplasser i tillegg til dem de selv disponerer. I dag leies det parkeringsplasser på tomter som skal bygges ut. Mange ansatte kommer langveis fra, og kollektivtransport er derfor ikke et alternativ. Parkeringssituasjonen må derfor løses innenfor plan- og reguleringsområdet eller andre eiendommer i nærheten. Det foreslås at parkeringsarealer kan sikres under bakken under ny bebyggelse, utearealer eller gaten.

De er også avhengige av at vare- og lastebiltransporten kan gå uhindret hele døgnet. I planforslaget må det tas hensyn til at det er betydelig med tungtrafikk til og fra deres bygg. Det må sikres tilstrekkelig manøvreringsplass på veier, i rundkjøringer og på parkeringsplassen ved lasterampene.

Deres virksomhet vil få konsekvenser for den planlagte Nordre Diagonalgate (Rådmann Paulsens gate) og bebyggelsen på begge sider av denne. Den planlagte bebyggelsen vil komme så nærme Skårersletta 53-55 at det vil bli døgkontinuerlige støyproblemer. Naf-gårdene motsetter seg derfor at det planlegges boliger mellom Nordre Diagonalgate og Skårersletta 50, og kommer med to alternative løsninger for å redusere konsekvensene. Den ene (skisse 1) er å flytte Nordre Diagonalgate med tilliggende bebyggelse inn mot den foreslåtte parken for å gjøre avstander til lasteramper og tungtrafikk større. Da kan fortsatt gaten bebygges på begge sider. Det andre alternativet (skisse 2) er å bytte plass på bebyggelsen nærmest deres bygg og gaten slik at man får bebyggelse på én side av gaten og støyskjerm på den andre.

De ber om at deres synspunkter blir hørt slik at det ikke oppstår konflikter mellom bolig og næring, og ønsker å bli direkte involvert i framtidig planlegging sammen med utbyggere og kommunen for å sikre at alles interesser og behov blir ivaretatt.

Forslagsstillerens kommentar: NAF-gårdenes behov er i konflikt med kommunens og

forslagsstillers ønsker for en utvikling av området til et mer bymessig område. Mange av tiltakene som foreslås gjelder forhold som ligger utenfor denne reguleringsplanen. NAF-gårdenes skisse 1 er i konflikt med overordnede planer for Skårer Vest ved at Rådmann Paulsens gate (Nordre Diagonalgate) foreslås flyttet. Plasseringen av denne henger sammen med den overordnede og etablerte gatestrukturen, og gaten skal ende opp på Emaljeplassen. Utbygger kan ikke se noen mulighet for å kunne inkorporere dette grepet i denne planen, basert på overordnede, vedtatte planer og eksisterende eiendomsforhold. Skisse 2 foreslår bebyggelse kun på den én side av Rådmann Paulsens gate. Dersom dagens bruk av NAF-gårdenes eiendom fortsetter på tidspunkt for utbygging av felt 4, og dette viser seg å ha negative støykonsekvenser for ny boligbebyggelse, må forslagsstiller ta hensyn til dette på lik linje med øvrig støyutsatt bebyggelse. Forslagsstiller må iverksette tiltak som sikrer at gjeldende reguleringsbestemmelser og andre retningslinjer overholdes og at krav oppfylles.

Det er ikke samfunnsøkonomisk og/eller miljøvennlig, ei heller i tråd med overordnede planer, å foreslå så store utbyggingskostnader som innspillet ville medført for å ta hensyn til NAF-gårdenes behov. Når Skårer Vest og Syd er utbygget vil det være tilstrekkelig antall beboere og brukere i området til å forsvare et godt kollektivtilbud i og inn/ut av området.

Rådmannens kommentar: Rådmannen ser problemstillingene som tas opp i forbindelse med dette arealet og dagens bruk i forhold til fremtidige planer for dette feltet og øvrig utbygging i nærområdet. Rådmannen vurderer det slik at det kan være aktuelt å vurdere en ny regulering av feltet der NAF-gårdene holder til (felt 5 i reguleringsplanen for Skårer Vest fra 2003) da det er nye forutsetninger for støy, bokvalitet og krav til uteoppholdsarealer i forhold til det det var da felt 5 ble regulert. Men dette er problemstillinger som ligger utenfor denne reguleringsplanen. Rådmannen viser for øvrig til forslagsstillers kommentar og presiserer at all ny bebyggelse både i planområdet og delområde 5 må tilfredsstillende støykrav som også skal ta eksisterende virksomhet i betraktning.

9. Gunvor Pernille Rekstad, Søster Mathildes gate 26, 10.11.2017 og 24.11.2017: Har lenge kjent behovet for en gang/sykkelpassasje fra deres boligområde til Skårersletta ved Nav-bygget, «Skårertråkket». Rekstad håper denne forbindelsen kan etableres så snart som mulig.

Hun ønsker også at området skal få nytt postnummer-navn. Rekstad mener det virker malplassert at området skal ha postadresse Rasta, og at det ville passet bedre om området fikk navnet Skårer.

I merknaden fra 24.11 foreslår hun i tillegg at det lages en adkomst i andre enden av «Skårertråkket», opp mot Nordliveien. Her ferdes det mange i dag, og det er tydelig behov for en gjennomgang her for gående og gjerne syklende også.

Forslagstillers kommentar: Reguleringen vil videreføre gang- og sykkelveien fra Søster Mathildes gate nordover og fra denne vil det være gangveiforbindelser til Järvenpääparken, Rådmann Paulsensgate og Skårersletta ved NAV-bygget. I tillegg legges det inn en setning i bestemmelsene som sikrer en forbindelse fra den planlagte gang- og sykkelveien gjennom planområdet til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien.

Angående postnummernavn så høres det ut som et fornuftig forslag at det endres til Skårer som foreslått, men dette er forhold som ligger utenfor denne reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

10. Bente Johansen og Magne Haug, Søster Mathildes gate 28, 15.11.2017: Ønsker at følgende forhold følges opp for at det skal bli bedre både for de som bor i

området i dag og for de som skal flytte inn i de nye leilighetene:

En kombinasjon av høy fart (70km/t), mye tungtrafikk fra bygging og trafikk fra Feiring bruk samt generelt mye trafikk langs Nordliveien fører til plagsomt mye støy. Støyen blir forsterket av å bli kastet mellom bergvegg på den ene siden av veien og støyskjerm og blokker på den andre. Det foreslås at Nordliveien reguleres om til vei i tettbebygde strøk med fartsgrense 40km/t mellom Solheimveien og Gamleveien for å redusere trafikken og gi mindre støy.

Det må legges til rette for at gående og syklende kan ferdes fra Vestparken i retning Metrosenteret og Visperud uten at man må ta omveier i byggeperioden. Når feltet bygges ut må det lages alternative gang- og sykkelveier gjennom området som beboerne kan benytte.

Vestparken er smal og fungerer ikke som uteområde, og de fleste kjører andre steder dersom de skal være ute. De etterspør et parkområde i gangavstand der man kan ha det hyggelig uten å bli beglodd av naboer. Området nedenfor Skårer gård foreslås for dette.

Det er for mye bilkjøring i Vestparken i forhold til kapasiteten det er lagt til rette for. Med utbyggingene som har kommet og skal komme bør det satses på gange, sykkel og kollektivtrafikk. Lørenskog har ingen sykkelveier, og syklister må dele gang- og sykkelveier med gående, hvilket ikke oppfordrer til sykling. Å senke farten for biler vil også hjelpe. Å få kontroll på biltrafikken er viktig for at Lørenskog skal bli den fine kommunen alle ønsker seg.

Forslagstillers kommentar: Utbygger støtter ønsket om redusert fart i Nordliveien, men dette er forhold som ligger utenfor denne reguleringen.

For kommentar til merknad knyttet til trafikksikre forbindelser for myke trafikanter, se forslagsstillers kommentar til merknad fra Akershus fylkeskommune.

Med utbygging av Skårer Vest vil Järvenpääparken bli opparbeidet som en forlengelse av Vennskapsparken. Järvenpääparken er tenkt som en grønn park og er bredere og større en Vennskapsparken. Dermed vil det bli etablert en sammenhengende grønnstruktur som binder de sørlige delene av Skårer Vest sammen med Rolvsrud. Utbygger håper og tror at etableringen av Järvenpääparken vil dekke det behovet naboene her tar opp.

Et viktig aspekt ved planforslaget er å bidra og tilrettelegge for økt gang- og sykkeltransport. Dette gjøres blant annet ved å videreføre gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate gjennom boligområdet mot Garchinggata samt gang- og sykkelvei fra Vennskapsparken videreføres gjennom Järvenpääparken til Garchinggata og stadionområde nord for Garchinggata.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er foretatt endringer i både plankart og bestemmelser.

I plankartet for alternativ 1 er det lagt inn en adkomstpil mellom o_Gatetun og felt B6 som hadde falt ut av plankartet som lå ute til offentlig ettersyn.

I bestemmelsene er det gjort følgende endringer:

For å sikre at det etableres trafikksikre forbindelser for myke trafikanter i anleggsperioden er følgende setning tatt inn under punktet «anleggsperioden» på side 8 i bestemmelsene:

«Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårersletta gjennom hele anleggsperioden.»

For å imøtekomme merknader om parkeringsdekning er parkeringsnorm for bevertning og forretning fjernet fra § 3.8, avsnitt 8 i bestemmelsene. Avsnittet er endret til:

«Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av p-plasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei.»

For å sikre en passasje fra planområdet mot Nordliveien for myke trafikanter er følgende setning lagt til under siste avsnitt av § 3.7 i bestemmelsene:

«Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.»

Følgende punkt er lagt inn i §10 i bestemmelsene:

«Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.»

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en fortetting med høy utnyttelse i et sentralt område med nærhet til viktige funksjoner og kollektivtransport. Dette er i tråd med overordnede mål og føringer, kommuneplanen og retningslinjer tilknyttet Lørenskog sentralområde.

Den foreslåtte utbyggingen vil tilføre kvaliteter og gjøre området langt mer tilgjengelig for barn og unge enn ved videreføring av dagens bruk. Det legges opp til en stor andel grønne arealer innenfor planområdet med varierte uteoppholdsarealer, trafikksikre forbindelser og tilrettelegging for mange aktiviteter. Planforslaget anses derfor å være i tråd med RPR for barn og unges interesser.

Planforslaget bygger videre på intensjonene og føringene som ble lagt i gjeldende plan for Skårer Vest, plannr. 32-7-05, blant annet i forhold til utnyttelsesgrad, krav om opparbeidelse av Garchinggata og formål innenfor planområdet. I gjeldende plan legges det opp til maksimum 7 etasjer med gjennomsnittshøyde på 5 etasjer innenfor planområdet. I tillegg kan det vurderes spesielle punktmarkeringer med høyere etasjeantall. I det foreliggende planforslaget forholder begge alternativene seg stort sett til disse føringene, med unntak av felt C1/T-C3/T i alternativ 1 der gjennomsnittshøyden er satt til 7 etasjer. Denne økningen kan likevel aksepteres da utnyttelsesgraden ikke økes. Det understrekes også at planen er fra 2003, da det ikke ble stilt tilsvarende krav til uteoppholdsareal som det gjør nå. Den økte byggehøyden er derfor nødvendig for å oppfylle krav til uteoppholdsareal uten at utnyttelsen går ned. Planforslaget anses derfor i det vesentlige å være i tråd med overordnet reguleringsplan.

Forholdet til teknisk utvalgs vedtak 12.05.2016

I teknisk utvalg sitt møte den 12.05.2016, under sak 044/16, ble orienteringssak om detaljreguleringsplan for Skårer Vest delområde 3A, 3B, 4 og deler av 10 behandlet. Vedtaket er i sin helhet gjengitt på side 3-4 i dette saksfremlegget.

I orienteringssaken la forslagsstiller opp til at 45% av leilighetene kunne være på under 45m², og det ble oppgitt en minimumsstørrelse på 28m². Teknisk utvalg stilte seg bak rådmannens vurdering av den foreslåtte leilighetsfordelingen, og anmodet om at antallet 1- og 2-romsleiligheter skulle reduseres vesentlig. Til 1. gangs behandling var antall

leiligheter under 45m² redusert til 35%, samtidig som det er satt en minimumsstørrelse på 35m² per leilighet. Dette ble redusert ytterligere av teknisk utvalg slik at bestemmelsene nå legger opp til at maksimum 20% av leilighetene kan være på under 45m². Minimumsstørrelsen på 35m² opprettholdes. På bakgrunn av dette mener rådmannen at føringene fra vedtaket i teknisk utvalg den 12.05.2016 er innarbeidet i det foreliggende planforslaget.

I vedtaket kom det frem at utvalget ønsket at maksimum høyde i prosjektet skulle ligge på 6 etasjer, og ikke 8 etasjer slik forslagsstiller hadde foreslått. På bakgrunn av dette er det utarbeidet to alternativer av planforslaget: Alternativ 1 er i henhold til forslagsstillerens ønskede byggehøyder, mens alternativ 2 forholder seg til vedtaket som ble gjort i teknisk utvalg. Fordeler og ulemper med de to alternativene blir vurdert nedenfor.

Byforming

Organisering av bebyggelsen og siktlinjer bygger videre på eksisterende boligområder sør for planområdet. Dette bidrar til å skape helhet i området og resulterer i en god sammenheng mellom de eksisterende og fremtidige boligfeltene. Bebyggelsen er organisert slik at det dannes hage-/gårdsrom med varierende størrelse og orientering innenfor alle delområdene. Bestemmelsene sikrer at byggene innenfor hvert felt deles opp i flere enheter, hvilket gir gode forbindelser og siktlinjer mellom feltene. De ulike hage-/gårdsrommene gir beboerne uteoppholdsarealer med vekslende solforhold og grad av åpenhet for allmennheten, hvilket vil gi varierte boliger innenfor planområdet med forskjellige kvaliteter.

I begge alternativer er den høyeste bebyggelsen plassert øst i planområdet. Dette fremhever skillet mellom de rene boligområdene vest for parken og de mer urbane omgivelsene på østsiden av parken med nærhet til Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen der det skal etableres åpne fasader med publikumsrettede funksjoner i første etasje. Bestemmelsene for begge alternativ stiller krav til sammenhengende bebyggelse langs Rådmann Paulsens gate fra Garchinggata i nord til Emaljeplassen i sør, med unntak av de to siktlinjene mot parken som videreføres for reguleringsplanen for Skårer Vest. Dette skaper en klar struktur og et tydelig skille mellom gateløpet og de private uteoppholdsarealene som rådmannen ser på som en god løsning for både uteoppholdsarealene og gaten. Rådmann Paulsens gate vil få et urbant og bymessig gatemiljø, mens boligene får uteoppholdsarealer som er godt skjermet for trafikken langs Rådmann Paulsens gate.

Utnyttelse

Den foreslåtte utnyttelsen og arealdisponeringen i begge alternativene er i tråd med det som er fastsatt i overordnet plan. Bebyggelsestype, byggehøyder og utforming av bebyggelsen passer godt sammen med eksisterende boligfelt mot sør og planlagt, fremtidig bebyggelse mot øst og nord. Den foreslåtte utbygningen i begge alternativene opprettholder utnyttelsen på 85 000 m² BRA for planområdet samtidig som det ivaretar krav til uteoppholdsareal og andre krav som må oppfylles innenfor planområdet.

Byggehøyder

Det fremmes to alternativer av planforslaget, der det er foreslått forskjellige byggehøyder for bebyggelsen innenfor planområdet. I alternativ 1 er det åpnet for bebyggelse på 4-9 etasjer med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 5 etasjer innenfor felt B1-B6 samt B4/T og 7 etasjer innenfor felt C1/T-C3/T. I alternativ 2 er det åpnet for bebyggelse på 4-6 etasjer med en gjennomsnittlig etasjehøyde på 5 etasjer innenfor felt B1-B6 samt B4/T og 6 etasjer innenfor felt C1/T-C3/T. Alternativ 1 viser bebyggelsen slik forslagsstiller ønsker å bygge det, mens alternativ 2 er utarbeidet for å imøtekomme vedtaket fra teknisk utvalg den 12.05.2016.

I alternativ 1 er det jobbet mye med intrukne toppetasjer, terrasseringer og etasjesprang. Ved bruk av intrukne toppetasjer oppleves bebyggelsen lavere fra bakkeplan samtidig

som dette skaper en kvalitet for leilighetene i toppetasjene der man kan etablere takterrasse i direkte tilknytning til leilighetene. Terrasseringer og etasjesprang gir variasjon og oppdeling av bygningsmassene slik at disse oppleves som mindre massive enn når hele bygget har samme høyde. Ved hjelp av større etasjesprang kan man også etablere «tårnmotiver» som kan markere og fremheve enkelte deler av planområdet.

I alternativ 2, der byggehøydene er en del lavere enn i alternativ 1, er det mindre rom for inntrukne toppetasjer, terrasseringer og etasjesprang, og kvalitetene disse grepene bidrar med blir mindre. Bebyggelsen i alternativ 2 oppleves derfor som mer monoton og flat. Det er lite variasjon i høyder, både innad på et bygg og generelt på feltene. I forbindelse med 1. gangs behandling ble det lagt inn krav i bestemmelsene om terrassering av bebyggelsen innenfor felt C1/T-C3/T mot Järvenpääparken. Dette vil gi litt variasjon i bygningsmassen på disse feltene, der hoveddelen av bygningsvolumene vil bli på 6 etasjer uten inntrukne toppetasjer.

Rådmannen mener at alternativ 1 har noen gode kvaliteter som man ikke klarer å oppnå på samme måte innenfor rammene som er satt for alternativ 2, selv om det nå er lagt inn krav til terrassering av bebyggelsen innenfor C1/T-C3/T i alternativ 2. Disse kvalitetene oppnås i større grad med de økte byggehøydene i alternativ 1, selv om disse overskrider føringene som ble lagt av teknisk utvalg.

Trafikk og parkering

I tråd med føringer fra gjeldende plan og kommuneplan er det satt krav om at all parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjellerne er lagt til Rådmann Paulsens gate og fra Garchinggata via gatetunet i nord, hvilket resulterer i at planområdet i all hovedsak kan sies å være bilfritt. Med anleggelse av Garchinggata vil det bli bedre trafikkflyt i området ved at trafikk til og fra planområdet og tilgrensende arealer kan fordeles på Nordliveien og Skårersletta istedenfor at alt ledes mot Skårersletta slik det gjør i dag.

Et bilfritt miljø gir et boligområde som er godt tilrettelagt for gående og syklende med gode forbindelser på kryss og tvers av området. Kombinert med nærheten til et godt handel- og servicetilbud samt god kollektivdekning vil dette være en kvalitet for beboerne og andre som skal bruke området. Dette vil bidra til å imøtekomme overordnede mål om at økt andel av transportbehov skal tas med sykkel, gange og kollektivt.

Parkeringsnormene i planen tar utgangspunkt i fastsatte normer i kommuneplanen. Unntaket er minimumsnormen for boliger. I kommuneplanen er denne satt til 0,8 plasser per boenhet, mens det i planforslaget er foreslått 0,7 plasser per boenhet. Maksimumsnormen for både boliger og barnehage er strengere enn maksimumsnormen i kommuneplanen. I etterkant av offentlig ettersyn er norm for forretning og bevertning fjernet, og det åpnes for sambruk av parkeringsplasser for formål som ikke er bolig. Dette er gjort på bakgrunn av planområdets sentrale plassering og nærhet til viktige funksjoner som tilsier at bilbehovet vil være mindre enn for mange andre områder i kommunen. Dette er også i tråd med føringer fra overordnede myndigheter som oppfordrer til strenge parkeringsnormer.

Ved at eksisterende industri-/lagerbebyggelse i planområdet skal rives, bidrar planforslaget til redusert tungtrafikk i sentralområdet, dersom man ser bort fra anleggstrafikken i byggeperioden. Utbygging iht. planforslaget vil også utløse krav om at første del av Garchinggata opparbeides. Dette bidrar til å redusere trafikken på Skårersletta da trafikken til planområdet ledes ut på Nordliveien. Det tas også sikte på å legge til rette for at trafikken til lagervirksomheten i delfelt 5 ledes til Nordliveien når denne delen av Garchinggata er etablert.

Naturmangfold

Sør i planområdet er det registrert en lokalt viktig naturtype i henhold til miljødirektoratets naturbase. Store deler av dette feltet er allerede blitt fjernet/påvirket av pågående og

eksisterende utbyggingsprosjekter sør for planområdet. Området er også blitt vurdert i overordnet plan, og det har ikke blitt avsatt til bevaring. Det vurderes derfor at verdien av denne naturtypen allerede er tatt stilling til, og det er ikke lagt opp til at dette vegetasjonsbeltet skal bevares.

Det er ikke registrert noe naturmangfoldlokaliteter utover dette innenfor planområdet. Området har vært brukt til lager/industri og det er derfor lite landskapskvaliteter og vegetasjon innenfor planområdet som bør tas vare på.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold er redegjort for i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. §§ 8 og 9. Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Uteområder

Planforslaget slik det er illustrert har et grønt preg, og rådmannen mener at planen legger opp til gode og varierte uteoppholdsarealer innenfor planområdet, hvilket er viktige kvaliteter å sikre i boligområder med høy utnyttelse og tetthet. Planen sikrer også at det nord-sørgående parkdraget fra gjeldende plan blir opparbeidet med tilrettelegging for varierte aktiviteter. Parken vil få god tilgjengelighet for beboere og allmennheten gjennom universelt utformet gang- og sykkelvei fra nord og sør samt interne forbindelseslinjer fra de omkringliggende boligene. Bestemmelsene for utforming av uteoppholdsarealer og Järvenpääparken er i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen, og anses å sikre intensjonene som er vist i illustrasjonsplanen på en god måte.

Støy

Rådmannen mener planområdet, i tråd med føringer fra kommuneplanen, kan aksepteres som et område der det, under visse forutsetninger, gis anledning til å bygge boliger med fasade i rød og gul støysone. Det vises til områdets plassering innenfor Lørenskog sentralområde, der det tillates boliger innenfor rød støysone forutsatt at alle boenheter får en stille side. Gjennom bestemmelsene er det sikret at boenheter som er utsatt for støy på fasader får tilgang til stille side eller støynivåer under gul sone på 50% av rom til støyfølsomt bruksformål i tråd med føringer i kommuneplanen.

Konklusjon

Begge alternativene ivaretar overordnede føringer om fortetting i sentrale områder og legger opp til en bebyggelse som er tilpasset omkringliggende boligfelt på en god måte. Begge alternativ er også i tråd med overordnet reguleringsplan.

Alternativene har et grønt preg med varierte uteoppholdsarealer og gode forbindelser mot Järvenpääparken og omkringliggende områder. Da begge alternativene har lik utnyttelsesgrad, mener rådmannen at alternativet med høyest maks byggehøyder (alternativ 1) legger til rette for en variasjon og kvaliteter ved utforming av bebyggelsen som blir mer utfordrende å oppnå med alternativ 2 som grunnlag.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslagets alternativ 1 vedtas.

27.02.2018 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende forslag:

"Tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-011/18 Vedtak:

Tas til orientering.

27.02.2018 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Svein-Erik Pedersen (org) fremmet følgende motforslag:

"Ut i fra tverrsnitt-tegningene, ser det ut som om byggene mot Nordliveien får mange røde og gule støyavmerkninger.

Mange av førsteetasjene mot Nordliveien blir også liggende lavere enn kjørebanelen. Dette er meget uheldig.

Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Svein-Erik Pedersen ble enstemmig vedtatt.

RF-021/18 Vedtak:

Ut i fra tverrsnitt-tegningene, ser det ut som om byggene mot Nordliveien får mange røde og gule støyavmerkninger.

Mange av førsteetasjene mot Nordliveien blir også liggende lavere enn kjørebanelen. Dette er meget uheldig.

Saken tas forøvrig til orientering.

28.02.2018 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Berit Broch (H) fremmet følgende motforslag:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017."

Berit Broch (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtak med følgende endringer og tillegg i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 pl/ bolig for leiligheter under 45 m² BRA

- 1,5 pl/ bolig for øvrige leiligheter".

Berit Broch (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"2. Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelt leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn".

Arne Bergersen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens innstilling endres til:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10 alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

I planbestemmelsene alternativ 2 gjøres følgende endringer:

§ 3.2 utkraging tillates ikke.

§ 3.5 maksimalt 10% av leilighetene kan være under 65m². Minimum 75% av leilighetene skal være over 100 m², hvorav minst 10% av leilighetene skal være over 150 m².

§ 3.7 det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. For hvert enkelt delfelt skal det totalt etableres parkering for bil tilsvarende minimum 2 plasser og maksimum 2,5 plasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering. HC-plasser kommer i tillegg til dette. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m² kontor. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m² for tjenesteyting (privat og offentlig).

Nytt punkt/paragraf:

Utbygger pålegges å utarbeide og vedlegge støy og solanalyse i salgsprospektet."

Votering:

Motforslag fremmet av Berit Broch til (alternativ 2) ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Endringsforslag fremmet av Arne Bergersen (alternativ 2) forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Rådmannens forslag til innstilling med endringer fra Arne Bergersens endringsforslag ble forkastet med 8 mot 1 stemme (Frp).

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 5 mot 4 (H og Frp)

Tilleggsforslag fremmet av Berit Broch punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Berit Broch punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Berit Broch ble forkastet med 6 mot 3 stemmer (H)

KØS-021/18 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 1, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

2. Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelt leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn.

01.03.2018 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende motforslag:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017."

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer og tillegg i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 pl/ bolig for leiligheter under 45 m² BRA

- 1,5 pl/ bolig for øvrige leiligheter".

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"2. Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1. parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelt leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn".

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens innstilling endres til:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10 alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

I planbestemmelsene alternativ 2 gjøres følgende endringer:

§ 3.2 utkraging tillates ikke.

§ 3.5 maksimalt 10% av leilighetene kan være under 65m². Minimum 75% av leilighetene skal være over 100 m², hvorav minst 10% av leilighetene skal være over 150 m².

§ 3.7 det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 2 plasser og maksimum 2,5 plasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering. HC-plasser kommer i tillegg til dette. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m² kontor. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m² for tjenesteyting (privat og offentlig).

Nytt punkt/paragraf:

Utbygging pålegges å utarbeide og vedlegge støy og solanalyse i salgsprospektet."

Votering:

Motforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad til (alternativ 2) ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Endringsforslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 8 mot 1 stemme (Frp).

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 5 mot 4 (H og Frp)

Tilleggsforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp)

TK-023/18 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 1, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

2. Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1. parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelt leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn.

07.03.2018 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H og Frp:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer Vest felt 3 A, 3 B og 10, alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017."

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer og tillegg i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges i henhold til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

1,0 pl/bolig for leiligheter under 45 m² BRA.

1,5 pl/bolig for øvrige leiligheter."

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"2. Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1 parkeringsplass reservert kommunal

tjenesteyting i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn."

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"I planbestemmelsene gjøres følgende endringer:

§ 3,2 "Utkraginger tillates ikke".

§ 3,5 Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 65 m2.

Minimum 75 % av leilighetene skal være over 100 m2 hvorav 10 % av leilighetene skal være over 150 m2.

§3,7 For leiligheter opp til 65 m2 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig inkludert gjesteparkering. HC-plasser kommer i tillegg til dette. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m2 kontor. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m2 for tjenesteyting (privat og offentlig).

§ 3,7 Minste tillatte uteoppholdsareal skal være 30 m2 pr. bolig.

Nytt punkt/paragraf: Utbygger pålegges å utarbeide og vedlegge støy- og solanalyse i salgsprospektet."

Stian Løken (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Ap, MDG, V, LIV og SV:

"Under utbyggingen skal det tilstrebes at en trerekke med eksisterende trær i størst mulig grad beholdes langs Nordliveien."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

1) Ved oppfølgingen av planen legges følgende til grunn:

- Eksisterende vegetasjonsbelte mot Nordliveien bevares.

2) Boligblokkene plasseres slik at det fra balkonger mot vest og sør er rimelig fri sikt og gode lysforhold. Blokker plassert 90 grader i forhold til hverandre bør ikke overlappe i siktlinjen.

3) § 35: Ingen leilighet skal være mindre enn 45 m2."

Votering:

Motforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

Forslag fremmet av Bjørnar Johannessen:

Pkt. 1 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 2 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 3 ble forkastet med 12 mot 1 stemme.

Pkt. 4 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Endringsforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble forkastet med 9 mot 4 stemmer.

Tilleggsforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Martin Bjerke:

Pkt. 1 ble forkastet med 12 mot 1 stemme.

Pkt. 2 ble forkastet med 11 mot 2 stemmer.

Pkt. 3 ble forkastet med 11 mot 2 stemmer.

Forslag fremmet av Stian Løken ble enstemmig vedtatt.

FSBKS-019/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 1, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

2. Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.

3. Ny paragraf:

Området bygges ut i trinn og organiseres slik at anlegg av senere trinn ikke skaper ulempe for allerede ferdigstilte trinn.

Under utbyggingen skal det tilstrebes at en trerekke med eksisterende trær i størst mulig grad beholdes langs Nordliveien.

14.03.2018 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H og Frp:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer Vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 2, som vist på kart datert 23.08.2017."

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer og tillegg i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges i henhold til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

1,0 pl/bolig for leiligheter under 45 m2 BRA

1,5 pl/bolig for øvrige leiligheter."

Amine Mabel Hansen (H) fremmet følgende endringsforslag:

"2: Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.

3. Ny paragraf: Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres."

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Saken vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene:

§ 3, 2 Legge til "utkraginger tillattes ikke."

§ 3, 5 Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 65 m2. Minimum 75 % av leilighetene skal være over 100 m2 hvorav 10 % av leilighetene skal være over 150 m2.

§ 3, 7 For leiligheter opp til 65 m2 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig inkludert gjesteparkering. HC-plasser kommer i tillegg. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m2 kontor. Det tillates 1 p-plass pr. 100 m2 for tjenesteyting (privat og offentlig).

§ 3, 7 Minste tillatte uteoppholdsareal skal være 30 m2 pr. bolig.

Nytt punkt/paragraf: Utbygger oppfordres å vedlegge støy- og solanalyse i salgsprospektet."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

"1) Ved oppfølgingen av planen legges følgende til grunn:

- Eksisterende vegetasjonsbelte mot Nordliveien bevares.

2) Boligblokkene plasseres slik at det fra balkonger mot vest og sør er rimelig fri sikt og gode lysforhold. Blokker plassert 90 grader i forhold til hverandre bør ikke overlape i siktlinjen.

3) § 35: Ingen leilighet skal være mindre enn 45 m2."

Votering:

Motforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble forkastet med 28 mot 19 stemmer (H,

Frp).

Endringsforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (H, Frp, Fristilt).

Forslag fremmet av Martin Bjerke punkt 1 ble forkastet med 38 mot 9 stemmer (Frp, Fristilt, KrF, SV, LIV).

Forslag fremmet av Martin Bjerke punkt 2 ble forkastet med 39 mot 8 stemmer (Frp, KrF, SV, LIV).

Forslag fremmet av Martin Bjerke punkt 3 ble forkastet med 37 mot 10 stemmer (Frp, KrF, SV, LIV, MDG).

Formannskapetets innstilling punkt 1 ble vedtatt med 28 mot 19 stemmer (H, Frp).

Formannskapetets innstilling punkt 2 og 3 med endringsforslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

KS-019/18 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer vest felt 3A, 3B, 4 og 10, alternativ 1, som vist på kart datert 23.08.2017, med tilhørende bestemmelser.
2. Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.
3. Ny paragraf: Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres.
4. Under utbyggingen skal det tilstrebes at en trerekke med eksisterende trær i størst mulig grad beholdes langs Nordliveien.

Lørenskog, 22.03.2018

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør