

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE. OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM FOR LUHRTOPPEN 2, GNR./BNR. 106 /133, 76, 181, 198, 242, 248 og 150/9

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-9 varsles oppstart av detaljreguleringsplan med krav om konsekvensutredning for ovennevnte eiendommer i Lørenskog kommune. Planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger og utkast til planprogram legges ut på offentlig ettersyn etter lovens § 4-1. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planområdet og eksisterende forhold:

Planområdet fremgår av vedlagte kartutsnitt, og har et areal på ca. 34 daa. Planområdets adresse er Luhrtoppen 2 – «Skeidar-tomta», 1470 Lørenskog, og omfatter gnr./bnr.: 106/133, 76, 181, 198, 242, 248 og 150/9. Området er plassert mellom SNØ og krysningspunktet mellom E6/rv. 163, og ligger ca. 500 m fra Lørenskog stasjon. Det er hovedsakelig Luhrtoppen 2 med gnr. 106 bnr. 133 som tenkes utviklet. Et parti av bekkedalen langs Djupdalsbekken er tatt med i planavgrensningen for å kunne tilrettelegge en gangforbindelse over bekken mellom Luhrtoppen 2 og SNØ.

Eksisterende bebyggelse er oppført i første halvdel av 1990-tallet og utgjør 33 500 m² BRA. Møbelforretningen Skeidar, kontorer, lager, trampolinepark og arealer for ulike treningskonsepter er blant virksomhetene som bruker bebyggelsen i dag. Bebyggelsen ligger i stigende terreng og er arrondert i terrasser, der deler av takene også utgjør trafikkområder med logistikk og parkering. I øst ligger Djupdalsbekken med grøntsone.

Planområdet er regulert og ligger innenfor reguleringsplan for «Reguleringsplan for Tangerud øst», vedtatt 13.06.1990. Området er i gjeldende plan vist som industri, trafikk- arealer og parkbelte for industri. En del er avsatt til fareområde, høyspenningsanlegg.

I «Kommunedelplan for Ødegården» av 29.09.2010 omfattes planområdet av felt N5 og er vist som nåværende erverv (næring) der plasskrevende varehandel ikke tillates.

Området omfattes av retningslinjeområdet for Lørenskog stasjon/Ødegården iht. kommuneplanbestemmelsene, som skal videreutvikles som stasjonsby/kollektivknutepunkt og lokalsenter med boliger, næring, regionale idrettsfunksjoner/-haller. Kommuneplanens arealdel 2015-2026 viser Luhrtoppen 2 som nåværende næringsvirksomhet og grønnstruktur.

Formålet med reguleringsplanen:

Målet med planarbeidet er å komme frem til en vedtatt detaljregulering for Luhrtoppen 2, som tilrettelegger for ny bruk og videreutvikling av bebyggelsen på eiendommen, med funksjoner som også vil støtte opp under Vinterparken/SNØ. Det skal tilrettelegges for ny virksomhet i eksisterende bebyggelse og det må blant annet utredes hvilken innvirkning dette får i forhold til Lørenskog sentrum som kommunesenter, jf. gjeldende kommuneplan og tilhørende retningslinjeområder.

Planinitiativet ble gjenstand for en prinsippsak, for å avklare hvorvidt planarbeidet kunne utarbeides som en detaljregulering, eller om det skulle avvente en områderegulering for Lørenskog stasjonsområde. Kommunestyret fattet i møte i den 16.09.20 (saksnr. 110/20) vedtak om at planinitiativet skulle videreføres som detaljregulering i tråd med kommunedirektørens vurderinger i saken.

Eksisterende bygg tenkes gjenbrukt og oppdatert til nye formål, som blant annet vil være naturlig å se i sammenheng med tilgrensende prosjekt SNØ/Vinterparken. Mulighet for sambruk og synergi mellom byggene/prosjektene utredes i forbindelse med planarbeidet. Av mulige funksjoner vurderes hovedsakelig følgende: kontor, offentlig/privat tjenesteyting, næring, forretning, lager og parkering.

Viktige problemstillinger i planarbeidet vil blant annet være hensynet til andel forretningsvirksomhet, utredning av trafikk og parkering sett i forhold til foreslåtte formål, tilgjengelighet for gående og syklende, blågrønnstruktur, turdrag langs bekken samt hensyn til overvannshåndtering og innvirkning på flomfare.

Det ønskes vurdert muligheter for virksomhet som ikke er i tråd med overordnet plan og eksisterende bygningsmasse utgjør mer enn 15.000 m² bruksareal. Planforslaget vil medføre en endring av formål fra industri til kombinert formål med kontor, offentlig/privat tjenesteyting, næring, forretning, lager og parkering. Planarbeidet vurderes derfor å utløse krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I bokstav A, punkt 24.

Mer informasjon om planarbeidet finnes på kommunens nettsider, www.lorenskog.kommune.no Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig under lenken «plankunngjøring» i varslingsperioden.

Forslagstiller og plankonsulent:

Reguleringsarbeidet utføres av Vindveggen Arkitekter AS på vegne av Luhrtoppen Eiendom AS v/ Snøporten Utvikling AS.

Merknader til oppstartsmeldingen:

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Vindveggen Arkitekter, tlf: 63 80 51 00/ 94 00 83 71. Planprogrammet kan tilsendes ved henvendelse og ligger på www.vindveggen.no Merknader til planarbeidet sendes til regulering@vindveggen.no eller:

VINDVEGGEN

Vindveggen Arkitekter AS v/ Christina Mano
Skedsmogata 7
2000 Lillestrøm

Kopi av merknad sendes Lørenskog kommune, Reguleringsavdelingen, Postboks 304, 1471 Lørenskog, eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Frist for merknader er satt til 08.03.2021. Alle mottatte merknader vil sendes kommunen sammen med planforslaget.

Videre saksgang:

Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det bearbeides med relevante innspill fra høringen og sendes til Lørenskog kommune. Planprogrammet fastsettes av Teknisk utvalg. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging. Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling. Det vil trolig avholdes et folkemøte i forbindelse med offentlig ettersyn.

Vindveggen Arkitekter AS



Christina Mano
Arkitekt MNAL

