



Klassering: GBNR - 100/91, GBNR -
Arkivsak: 100/306
Saksbehandler: 17/311/65
Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	016/18	10.04.2018
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	026/18	10.04.2018
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	026/18	11.04.2018
Teknisk utvalg	032/18	12.04.2018
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	037/18	18.04.2018
Kommunestyret	037/18	25.04.2018

Detaljreguleringsplan 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl. - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planområdet omfatter Løkenåsveien 43, 45 og 51 og Gamleveien 104, samt felles avkjørsler og adkomstveier. Planområdet er på 27,6 daa, og åpner for en total utnyttelse på 28 500 m² BRA (nytt og gammelt), hvorav inntil 20 600 m² nybygg.

Forslaget legger til rette for etablering av en 6-avdelings barnehage og om lag 130 omsorgsboliger i Løkenåsveien 45. I tillegg åpnes det for administrasjon og diverse helserelatert tjenesteyting, samt bevertning. Maksimal høyde foreslås til 4 etasjer over nivå Løkenåsveien.

I Gamleveien 104, vest for eksisterende sykehjem, foreslås etablering av ny sentral for avfallssuganlegg. Oppå avfallssentralen åpnes det for inntil 3 etasjes påbygg for diverse administrasjon, helserelatert tjenesteyting, omsorgsboliger eller som arealer for utvidelse av driften for eksisterende sykehjem.

I Løkenåsveien 51 tillates det bygg med maksimal høyde tilsvarende nabobygget i øst. Formålene her tilsvarer formålene i Løkenåsveien 45, med unntak av barnehage. Eksisterende sykehjem og Løkenåsen barnehage, som begge inngår i planområdet, forutsettes opprettholdt.

Planforslaget medfører fortetting i et boligområde, i tråd med kommuneplan for Lørenskog. Utbyggingen vil gi reduserte solforhold for enkelte av boligene i nærheten. Trafikken er ventet å øke noe, men det vurderes at eksisterende veinett tåler den økte belastningen. Ved full utbygging vil støyforholdene for eksisterende sykehjem og naboer nord for planlagt avfallssentral bedres.

Det er gjort korrigeringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

1. Reguleringsplankart Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
2. Reguleringsbestemmelser Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
3. Illustrasjonsplan Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
4. Illustrasjonsprosjekt Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
5. Sol- og skyggestudier Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
6. Konsekvensutredning Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
7. Stedsanalyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
8. ROS-analyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
9. Trafikkanalyse Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
10. Støynotat Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
11. Støynotat Gamlevn. 104
12. Notat støy og lukt Gamlevn. 104
13. Geotekniske grunnundersøkelser Løkenåsvn. 45
14. Geotekniske grunnundersøkelser Gamleveien 104
15. Supplerende grunnundersøkelser Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
16. Geoteknisk vurdering Løkenåsvn 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
17. Overvannsnotat Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
18. Sjekkliste naturmangfold Løkenåsvn. 45 og Gamlevn. 104 m.fl.
19. Saksfremlegg fastsettelse av planprogram
20. Planprogram datert 190917

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 21.02.2017 og 19.07.2017.
2. Akershus fylkeskommune, datert 07.02.2017 og 22.08.2017.
3. Statens vegvesen, datert 02.03.2017 og 18.07.2017.
4. Hafslund Nett AS, datert 21.02.2017 og 25.07.2017.
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 08.02.2017 og 07.07.2017.
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 14.02.2017 og 03.07.2017.
7. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), datert 21.02.2017 og 05.07.2017.
8. Naturvernforbundet, datert 22.02.2017 og 23.08.2017.
9. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO) Lørenskog, datert 27.02.2017.
10. Løkenåsen Vel, datert 03.03.2017.
11. Yvonne og Carl Opsahl, Løkenåsfaret 1 (gnr. 100 bnr. 136), datert 20.02.2017.
12. Helena og Vidar Andegren, Gamleveien 96a (gnr. 101 bnr. 109), datert 04.08.2017 og 23.08.2017.
13. Grunneiere Gamleveien 90-100D (gnr. 101 bnr. 38, 39, 40, 82, 106, 107, 108, 109, 124 og 125) datert 21.08.2017.
14. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, Gamleveien 96b (gnr. 101 bnr. 82), udatert.

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 03.01.2018.
2. Akershus fylkeskommune, datert 23.01.2018.
3. Statens vegvesen, datert 05.01.2018.
4. Hafslund Nett AS, datert 04.12.2017.
5. Ruter, datert 22.01.2018.
6. Lørenskog pensjonistuniversitet, datert 21.12.2017.
7. Naturvernforbundet, datert 20.01.2018.
- 8 og 9. Helena Elisabeth Andegren, Gamleveien 96a, begge datert 23.01.2018.

10. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, Helena og Vidar Andegren og Liv og Sigurd Trønnes, Gamleveien 96, 96a og 96b, datert 23.01.2018.
11. Jaswinder og Kulwant Powar, Gamleveien 94, datert 23.01.2018.
12. Liv Trønnes, Gamleveien 96, datert 23.01.2018.

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

1. Eldrerådet, 31.10.2017, sak 59/17.
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 31.10.2017, sak 83/17.
3. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 01.11.2017, sak 81/17.
4. Teknisk utvalg, 02.11.2017, sak 78/17 – fastsettelse av planprogram.
5. Eldrerådet, 21.11.2017, sak 73/17.
6. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 21.11.2017, sak 104/17.
7. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 22.11.2017, sak 94/17.
8. Teknisk utvalg, 23.11.2017, sak 92/17 – 1. gangs behandling.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av WSP Prosjektledelse AS på vegne av Lørenskog kommune ved prosjektavdelingen.

Bakgrunnen for planforslaget er behov for flere barnehageplasser og omsorgsboliger, samt arealer for øvrig kommunal tjenesteyting. Planforslaget legger til rette for bygging av en 6-avdelings barnehage og inntil 130 omsorgsboliger/boliger, avfallssugsentral og bebyggelse for diverse tjenesteyting, herunder aktivitetssenter, i Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104. Det åpnes også for blant annet administrasjon, offentlig/privat tjenesteyting eller utvidelse av eksisterende sykehjem i Gamleveien 104. Løkenåsveien 43, der eksisterende Løkenåsen barnehage ligger, er tatt med i planområdet fordi det planlegges at denne og ny barnehage kan få en del felles funksjoner. Løkenåsveien 51 er i kommunens eie, og eksisterende bebyggelse er i dårlig stand. Eiendommen inkluderes derfor i planarbeidet for å muliggjøre en eventuell fremtidig utvikling av eiendommen.

Planforslaget er av en slik størrelse at det utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. I planprogrammet er det redegjort for formålet med planarbeidet og behovet for utredninger og redegjørelser. Fastsatt planprogram er grunnlaget for konsekvensutredning. Planprogrammet ble fastsatt av teknisk utvalg i møte den 02.11.2017 som sak 78/17.

Kommunen ønsker å etablere en avfallssugsentral som skal betjene større deler av Skårer i Gamleveien 104. Plasseringen av avfallssugsentralen er i tråd med konklusjonen fra konseptvalgutredning (KVV) for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum som ble behandlet av kommunestyret 10.02.2016, sak 12/16. Den 09.06.2016 innvilget Lørenskog kommune dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av avfallssugsentral. Tillatelsen ble påklaget til fylkesmannen, og i sitt vedtak den 12.01.2017 ga fylkesmannen klager medhold i klagen på bakgrunn av at tiltaket medførte en for stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad. Eiendommen må derfor omreguleres dersom det skal etableres avfallssugsentral her.

Med bakgrunn i analyse av aktuelle tomter for ny barnehage ble Løkenåsveien 45 anbefalt som lokalisering for ny barnehage i Lørenskog sentralområde. Lokaliseringen ble vedtatt av kommunestyret den 12.10.2016, sak 119/16. En forenklet konseptvalgutredning for ny barnehage i Løkenåsveien 45 som ble behandlet av kommunestyret den 14.12.2016, sak 155/16, anbefalte at planområdet bygges ut med barnehage og omsorgsboliger. Det ble

varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 mfl. i januar 2017.

Da reguleringsprosessene for avfallssug og barnehage og omsorgsboliger ville pågått nesten samtidig ble det avgjort å fremme en felles plan for de to prosjektene for å se på områdene i sammenheng. Planarbeidet ble derfor varslet på nytt med utvidet planområde og med utleggelse av planprogram på offentlig ettersyn i juni 2017.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 28.06.2017 i Romerike Blad og på kommunens hjemmesider samtidig som planprogram ble lagt ut på offentlig ettersyn. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev. Varsel om oppstart/ offentlig ettersyn av planprogrammet lå ute i perioden 28.06.2017 - 22.08.2017.

I forkant av denne varslingen, den 24.01.2017, ble det varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 og 43. Merknader som ble sendt inn i forbindelse med den første varslingen i januar ble tatt med videre i plansaken og ble kommentert til 1. gangs behandling.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2 skal det for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides planprogram som grunnlag for videre planarbeid og konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram ble sendt ut den 28.06.2017. Den 1. juli 2017 trådte ny forskrift for konsekvensutredninger i kraft. Vurdering av krav til konsekvensutredning for planforslaget baserer seg derfor på gammelt lovverk, men i tråd med § 39 i forskriften legges den nye forskriften til grunn for den videre behandlingen av saken. Innføring av den nye forskriften får ingen praktisk betydning for det videre planarbeidet i denne saken. I henhold § 6 i forskriften, skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes. Punkt 24 i vedlegg I omfatter følgende:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Tiltaket faller inn under forskriftens vedlegg I punkt nr. 24 og skal derfor konsekvensutredes.

Eldrerådet

Planprogrammet var oppe til behandling i eldrerådet 31.10.2017, sak 59/17. Rådet kom med følgende innspill:

«Saken tas til orientering.»

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planprogrammet var oppe til behandling i råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 31.10.2017, sak 83/17. Rådet kom med følgende innspill:

«Saken tas til orientering.»

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Planprogrammet var oppe til behandling i klima-, økologi- og samferdselsutvalget 01.11.2017, sak 81/17. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget kom med følgende innspill:

«Teknisk utvalg fastsetter, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd, planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., datert 19.09.2017.

Protokolltilførsel: Lørenskog Høyre er ikke tilfreds med lokaliseringen av avfallssugsentralen og ønsket å få utredet og presentert alternative løsninger slik det fremgår fra Høyres forslag ved behandlingen i teknisk utvalg 09.06.2016. For å ivareta tilgrensende naboer på best mulig måte fremmer Lørenskog Høyre i nåværende sak ett endringsforslag, som innebærer å redusere foreslåtte høyder for å bidra til at sentralen blir minst mulig sjenerende.»

Teknisk utvalg – fastsettelse av planprogram

Planprogrammet var oppe til behandling i teknisk utvalg 02.11.2017, sak 78/17. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Teknisk utvalg fastsetter, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd, planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., datert 19.09.2017.

Protokolltilførsel fremmet av Line Berger Sørli (H):

Lørenskog Høyre er ikke tilfreds med lokaliseringen av avfallssugsentralen og ønsket å få utredet og presentert alternative løsninger slik det fremgår fra Høyres forslag ved behandlingen i teknisk utvalg 09.06.2016. For å ivareta tilgrensende naboer på best mulig måte fremmer Lørenskog Høyre i nåværende sak ett endringsforslag, som innebærer å redusere foreslåtte høyder for å bidra til at sentralen blir minst mulig sjenerende.»

Eldrerådet

Planforslaget var oppe til behandling i eldrerådet 21.11.2017, sak 73/17. Rådet kom med følgende innspill:

«Saken tas til orientering.»

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget var oppe til behandling i råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 21.11.2017, sak 104/17. Rådet kom med følgende innspill:

«I forbindelse med bygging av nytt bygg med omsorgsleiligheter ønsker brukerrepresentantene at det vurderes et terapibasseng i forbindelse med bygget. Vi peker på den store suksessen og utnyttelsen av bassenget på Rolvsrudhjemmet, som allerede er for lite. Forespørselen er langt høyere enn kapasiteten. Saken tas forøvrig til orientering.»

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Planforslaget var oppe til behandling i klima-, økologi- og samferdselsutvalget 22.11.2017, sak 94/17. 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 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.»

Teknisk utvalg – 1. gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 23.11.2017, sak 92/17. 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 2017-1 Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.12.2017 t.o.m. 23.01.2018. Det kom inn 12 merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Skårer innenfor Lørenskog sentralområde og er på ca. 27,6 dekar.

Planområdet inkluderer området mellom Løkenåsveien i øst og Gamleveien i sørvest, samt Løkenåsveien 43, 51, tilhørende adkomstveier og stikkvei til Gamleveien i vest frem til krysset nord for Gamleveien 90.

Omkringliggende områder

Nord for planområdet ligger et eksisterende boligområde bestående av eneboliger. I tillegg grenser planområdet mot Bøndernes hus/Skårungen barnehage, Skårer kirke og Skårer gård mot nord. I tilknytning til Skårer kirke og Skårer er det større grøntområder med gressflater og mindre skogholt.

Mot øst grenser planområdet mot Løkenåsveien. På motsatt side av Løkenåsveien stiger terrenget. Her ligger det et boligområde som hovedsakelig består av eneboliger med hager. Området har et åpent og grønt preg.

Sør for planområdet ligger det også et eksisterende boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger med grønne hager. Inne på feltet ligger det gjenværende gårdstunet til Løken gård. Mot sørvest grenser planområdet mot Gamleveien. På andre siden av Gamleveien er boligområdet Skårer syd under oppføring, her vil det komme blokker på inntil 10 etasjer. Mot vest ligger et næringsbygg med tilhørende parkeringsarealer. Denne eiendommen er ikke bygd ut i henhold til kommuneplanen, så en fremtidig utvikling her er derfor sannsynlig.

Landskap og vegetasjon

Østre del av planområdet er i dag ubebygget etter at tidligere bebyggelse på eiendommen ble revet. Området er beplantet med gress, og det står noen store trær på tomte. Området har blitt brukt til lek av barn og unge i området. Det går en sti på tvers av området fra sykehjemmet mot barnehagene. Arealene nærmest Løkenåsveien brukes til parkering for eksisterende barnehager. Vestre del av planområdet består stort sett av eksisterende Lørenskog sykehjem med tilhørende utearealer og parkeringsplasser.

Planområdet faller mot vest, og det er en høydeforskjell på omtrent 20 meter mellom Løkenåsveien i øst og Gamleveien i vest. Den kraftigste helningen er øst for det eksisterende sykehjemmet, der det er et fall på ca. 1:6.

Naturmangfold

Det er ikke registrert forekomster av biologisk mangfold i databasen til Miljødirektoratet. Det er lite sannsynlig at det vil finnes biologisk verdifulle arter her, da store deler av planområdet er eller har vært bebygget.

Kulturminner

Det er registrert 3 lokaliteter i nærheten av planområdet som har kulturhistorisk verdi, Bøndernes hus, Skårer gård og Øvre Løken gård. Bøndernes hus grenser inn mot planområdet og er anbefalt regulert til bevaring.

Innenfor planområdet er det registrert spor etter et veifar med hulveikarakter. Hulveien er fra uviss tid, og er ikke automatisk fredet. På kulturminnesok.no er det opplyst at hulveien ble kontrollregistrert i februar 2017, og at det ikke finnes noe igjen av hulveien. Dette ble også bekreftet av fylkeskommunen i forbindelse med varsel om oppstart.

Miljøfaglige forhold

Radon: Aksomhetskart for radon viser moderat til lav aktsomhetsgrad for området.

Solforhold: I dag er det lite bebyggelse som kaster skygge på østre deler av planområdet eller på bebyggelsen rundt planområdet, med unntak av bebyggelsen i Gamleveien 90-96.

Disse boligene, samt vestre deler av planområdet, får om formiddagen vår/høstjvindøgn skygge fra sykehjemmet og til dels ny bebyggelse som er under oppføring i Skårer syd. Parkeringsplassen vest for sykehjemmet blir i stor grad skyggelagt av ny bebyggelse i Skårer syd kl. 15.00 ved vår-/høstjvindøgn. Skyggene fra sykehjemmet og bebyggelsen i Skårer syd når Løkenåsveien 51 og gressbakken øst for sykehjemmet kl. 18 ved vår-/høstjvindøgn.

Den 21. juni er skyggene korte, og det er kun formiddagsskyggen fra sykehjemmet som når annen bebyggelse, nærmere bestemt Gamleveien 96a.

Støyforhold: Arealene som ligger vest og sørvest for Lørenskog sykehjem samt Løkenåsveien 51, er utsatt for støy fra Gamleveien og Losbyveien, og ligger i rød og gul støysone. Arealene inntil Løkenåsveien ligger også i gul støysone. Det eksisterer ingen støyskjerming langs veiene i dag.

Grunnforhold: Løsmassekart fra NGU viser at planområdet i sin helhet ligger i et område med fyllmasser. Fordi området ligger under marin grense med sannsynlighet for marine avsetninger, er det gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Trafikkforhold

Løkenåsveien og Gamleveien passerer henholdsvis øst og sørvest for planområdet. Løkenåsveien har relativt lite trafikk med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 1100 forbi planområdet. Det er i dag opparbeidet fortau på østsiden av Løkenåsveien. På vestsiden av veien, inn mot planområdet ligger busstoppet Løkenåsfaret. Fra Løkenåsveien går det felles avkjørsler inn i planområdet både i sør og nord. Adkomsten i nord går til Løkenåsen og Skårungen barnehage samt midlertidig parkeringsplass i Løkenåsveien 45. Adkomsten i sør brukes av boligene sør for planområdet. Avkjørslene er ikke gjennomgående til andre deler av veinettet. De har lite trafikk, og er kategorisert som private veier selv om grunnen eies av kommunen.

Gamleveien er fylkesvei fra krysset med Losbyveien og vestover, med en ÅDT på ca. 7100. Østover fra krysset med Losbyveien er Gamleveien kommunal med en ÅDT på ca. 1200. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs nordsiden av Gamleveien mellom Skårersletta og Losbyveien. Sykehjemmet har i dag adkomst fra stikkveien som ligger helt vest i planområdet. Stikkveien er kategorisert som en privat vei, men eies av kommunen. Veien er også adkomstvei for boligene nord for planområdet samt for Skårer gård. Parkering for sykehjemmet løses hovedsakelig vest og sør for det eksisterende sykehjemmet.

Både barn og voksne ferdes gjennom planområdet mellom Løkenåsveien og Gamleveien sør for sykehjemmet. Flere skolebarn benytter stikkveien i vest, og gangstien i forlengelsen av denne, som skolevei. Da grense mellom ulike inntaksområder for barneskolene går i Gamleveien, antas det at dette først og fremst gjelder elever ved ungdomsskolen. For barneskoleelever vil veien være mest aktuell som skolevei for eventuelle barn som i utgangspunktet sokner til Benterud, men som går på Åsen, eller motsatt.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse, og funnene fra denne er omtalt under kapitlet «Konsekvenser av planforslaget».

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Åsen skole og Løkenåsen ungdomsskole. I skolestruktur- og skolebyggingsplan for 2014-2017 sies det at kapasiteten ved Åsen skole er lavt utnyttet på de fleste trinn, men at det er forventet en kraftig vekst i elevtilgangen i prognoseperioden frem mot 2025. 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.

Det ligger flere barnehager, både kommunale og private, i tilknytning til planområdet. De nærmeste er Løkenåsen barnehage og Skårungen barnehage, som ligger henholdsvis innenfor og rett utenfor planområdet.

Triaden storsenter med omtrent 80 butikker ligger ca. 400 meter vest for planområdet. Detaljreguleringsplan 032, Skårer Vest delområde 8, vedtatt 08.02.2017, åpner for en utvidelse av det eksisterende kjøpesenteret. Litt lenger unna, ca. 1,3 km mot nord, ligger Metrocenteret og Lørenskog hus med bibliotek, kino og galleri.

Kollektivtrafikk

Fra planområdet er det relativt kort vei til bussholdeplassene Løkenåsfaret (i Løkenåsveien), Betania (i Losbyveien) og Triaden (i Skårersletta og Gamleveien). Disse holdeplassene betjenes av flere ruter med forbindelser til blant annet Oslo, Blindern, Lillestrøm, Ahus og Nesåsen. Enkelte bussruter har 15- og 30-minutters avganger gjennom store deler av dagen.

Fra planområdet er det ca. 1,3 kilometer til bussterminalen ved Lørenskog sentrum der flere bussruter med forbindelse mot Oslo, Lillestrøm og Ahus stopper.

Teknisk infrastruktur

Det går eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann langs Gamleveien og Løkenåsveien. Helt sør i planområdet går det en rørtrasè mellom Løkenåsveien og Gamleveien. På østsiden av det eksisterende sykehjemmet går det noen rørstrekk mot Løkenåsen barnehage. Det ligger også noen rørstrekk i stikkveien helt vest i planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Eksisterende bebyggelse, estetikk og byggeskikk

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter Løkenåsen barnehage med tilhørende uteboder/skur og Lørenskog sykehjem med tilhørende uteboder/paviljonger. I forbindelse med parkeringsarealene vest for sykehjemmet ligger det også en trafo og et mindre bygg med parkering, lager og nødstrømsaggregat til sykehjemmet. I Løkenåsveien 51 står det et bolighus med tilhørende garasje. Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet.

Løkenåsen sykehjem er en flerfløyet bygning i 2-3 etasjer med saltak, og med tegl og gulmalt tre som fasademateriale, i tillegg til betong der sokkelen er eksponert. I det nordre gårdsrommet, avgrenset av hovedbygningen og de to fløyene, er det opparbeidet en sansehage.

Eksisterende Løkenåsen barnehage er en tofløyet bygning i 1 etasje med saltak, med kledning av liggende trepanel.

Løkenåsveien 51 er en enebolig i 1 etasje med saltak, med kledning av stående trepanel.

Arbeidsplasser

Det eksisterer allerede en god del arbeidsplasser innenfor planområdet i forbindelse med Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem. I Løkenåsen barnehage er det plass til 58 barn, mens sykehjemmet har plass til 116 beboere i tillegg til et dagsenter for eldre og fysisk funksjonshemmede.

Stedsutvikling

Planområdet ligger innenfor Lørenskog sentralområde, som i henhold til retningslinjene i kommuneplanen skal utvikles bymessig med høy utnyttelse. Sentralområdet har i flere år vært under utvikling i tråd med disse retningslinjene, som i grove trekk er videreført fra tidligere kommuneplaner. Dette gir flere innbyggere, økt tjenestetilbud og samtidig økende behov for utvikling av sosial og teknisk infrastruktur i området.

Universell utforming

Lørenskog sykehjem er tilgjengelig for mennesker med ulike funksjonshemninger, men bygget er av eldre dato, og oppfyller trolig ikke dagens krav til universell utforming. Dette gjelder også eksisterende Løkenåsen barnehage. Østre deler av planområdet er i dag ubebygget med et sterkt hellende terreng fra øst mot vest. Arealet er derfor ikke tilgjengelig for allmenn bruk i dag.

EIERFORHOLD

Adresse	Gårds- og bruksnummer	Eier	Areal
Løkenåsveien 45	100/91	Lørenskog kommune	Ca. 7192 m ²
Løkenåsveien 45	100/58	Lørenskog kommune	Ca. 1283 m ²
Løkenåsveien 43	100/306	Lørenskog kommune	Ca. 2078 m ²
Stikkvei inn til Løkenåsen barnehage	100/275	Lørenskog kommune	Ca. 245 m ²
Del av Løkenåsveien	100/88	Lørenskog kommune	Ca. 995 m ²
Del av stikkvei sør for Løkenåsveien 45	100/90	Lørenskog kommune	Ca. 28 m ²
Gamleveien 104	100/207	Lørenskog kommune	Ca. 13 376 m ²
Løkenåsveien 51	100/174	Lørenskog kommune	Ca. 1232 m ²
Del av stikkvei til Gamleveien	101/1	Lørenskog kommune	Ca. 878 m ²
Del av privat stikkvei til Gamleveien	101/41	Kristian Andreas Skaarer og Trond Kristian Skaarer	Ca. 280 m 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. Gjennom samordnet planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer tas det sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje innenfor bebygde områder og i nærheten av kollektivknutepunkt. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter og at hensynet til gode bomiljøer skal vektlegges.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Rpr for barn og unge)

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 trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold 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 (2015) (RP-ATP)

Lørenskog sentralområde pekes ut som prioritert lokal by for vekst som del av bybåndet fra Oslo til Lillestrøm. Sentralområdet er også en del av et særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling i området fra Lørenskog til Kjeller.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til kombinert boligbebyggelse og 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. Offentlige bygninger, kulturtilbud og lignende legges primært til sentrum.
- 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.
- Området skal basere seg på høy grad av kollektivdekning samt sykkel og gange.
- Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger.

I henhold til kommuneplanens §5.2 skal det i Lørenskog sentralområde planlegges for avfallssug, men det er ikke spesifisert hvor dette skal ligge.

Kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

I henhold til kommunedelplanen er det registrert tre lokaliteter i nærheten av planområdet som har kulturhistorisk verdi:

- Bøndernes hus: Bøndernes hus representerer det sosiokulturelle livet forbundet med politisk aktivitet fra tiåret etter at Lørenskog ble egen kommune i 1908, gjennom krigsårene og i etterkrigstida. Bygningen er den eneste gjenværende av forsamlingshusene som kan knyttes til de sterke politiske strømningene som fulgte i kjølvannet av kommunedannelsen. Huset er vurdert til bevaringskategori B, som innebærer at det anbefales regulert til bevaring.
- Skårer gård: Skårer gård er en del av det desentraliserte Lørenskog bygdesentrum. Gården har svært høy verdi som identitetsskaper i lokalmiljøet. De eldste delene av bebyggelsen er trolig fra 1700-tallet. Området er vurdert til bevaringskategori B.
- Øvre Løken gård: Gårdstunet har lange tradisjoner. Våningshuset er fra siste halvdel av 1700-tallet, og gårdens plassering i terrenget viser tydelig tradisjonell byggeskikk når det gjelder å utnytte naturens kvaliteter til gårdsdrift. Gårdstunet i sin helhet er vurdert til bevaringskategori B.

Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde

Det er vedtatt en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for denne planen inngår. 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.

I VPOR for Lørenskog sentralområde er det flere ting som har direkte betydning for utviklingen av planområdet. I *Temakart for parker og blågrønn struktur* er det markert en mindre park i Løkenåsveien 45, men det er ikke angitt krav til størrelse eller standard på denne. Gamleveien sør for planområdet er markert som et *blågrønt gatenettverk med trær og regnbed*, og stikkvei til Gamleveien vest for planområdet er markert som *blågrønn gangforbindelse/turvei* og er del av det som VPOR definerer som «den grønne ringen».

Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan 33-7-10, *Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård*, vedtatt 20.01.1977. Området er hovedsakelig avsatt til offentlig bygg – institusjon og barnehage. I tillegg omfatter planområdet mindre arealer avsatt til kjørevei, felles avkjørsel og frittliggende småhusbebyggelse.

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan 33-3-09, *Gang-sykkelvei langs Gamleveien fra Losbyveien til Løkenåsveien*, vedtatt 30.10.1981. Reguleringsplanen

omfatter gang-/sykkelvei inn fra den kommunale delen av Gamleveien til Lørenskog sykehjem med snuhammer. Arealene som berøres er avsatt til kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn. Planen var lagt opp slik at gang-/sykkelveien kunne koble seg på den sørlige adkomsten fra Løkenåsveien slik at det ble en gjennomgående forbindelse gjennom området. Dette er ikke opparbeidet i henhold til planen. Sykehjemmet har senere blitt bygget delvis over den regulerte vendehammeren.

Planer for tilgrensende områder

Mot øst grenser planområdet mot reguleringsplan 33-4-03, *Del av Løkenåsen*, vedtatt 18.05.1965. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til offentlig trafikkområde.

Mot sørvest grenser planområdet mot reguleringsplan 022, *Skårer syd*, vedtatt 25.06.2014. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til annen veigrunn og gang-/sykkelvei.

Mot vest grenser planområdet mot reguleringsplan 33-7-09, *Skårer gård og området mellom Skårerveien og Løkenåsveien*, vedtatt 15.10.1974. Arealene som grenser mot denne planen er regulert til industri og parkbelte i industriområde.

For øvrig grenser planområdet resterende deler av reguleringsplan 33-7-10, *Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård*, vedtatt 20.01.1977. Arealene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, allmennyttig formål – forsamlingslokale og offentlig bygg og kirke.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Barnehage – Felt A
- Institusjon (sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger) – Felt B

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

- bolig/ barnehage/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning – Felt C
- bolig/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning - Felt D
- institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (avfallssentral) - Felt E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (offentlig)
- Kjørevei (privat)

Arealstørrelser

Hovedformål	Underformål	Areal m ²
Off. eller privat tjenesteyting	Barnehage (felt A)	2 077,8 m ²
	Institusjon (sykehjem, aldersbolig,	7 946,6 m ²

	omsorgsboliger) (felt B)	
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	bolig/ barnehage/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning (felt C)	10 132,3 m2
	bolig/ institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning (felt D)	1 305,4 m2
	institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ velvære/ konsulentvirksomhet)/ bevertning / annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (avfallssentral) (felt E)	3 721,7 m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	f_kjørevei 1 og 2	1 190,1 m2
	o_kjørevei	1 212,3 m2
Totalt		27 586,2 m2

Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og kotehøyder som er vist på kartet. Det tillates imidlertid takoppbygg inntil 3 meter over regulerte høyder. Der det er behov for heis opp til tak, kan denne delen av takoppbygget gå 4 meter over regulerte høyder. Takoppbygg kan utgjøre inntil 15% av takflaten. Takoppbygg, med unntak av pipe for avfallssentral og rekkverk for takterrasser, skal trekkes minst 3 m inn fra fasadeliv.

Størrelsen på nybygg vil begrenses av tillatt bruksareal (BRA) for hvert enkelt felt, slik at det ikke blir mulig å «fylle ut» regulerte byggegrenser og -høyder til det fulle. Byggegrensene er satt romslig for å gi en viss fleksibilitet med hensyn til endelig utforming og plassering av bebyggelsen.

Løkenåsveien 43, eksisterende Løkenåsen barnehage, felt A: Planen legger ikke opp til riving av eksisterende barnehage, men tillater noe økt utnyttelse i forhold til dagens bygningsmasse, for å sikre fleksibilitet ved eventuelle endringer. Maksimal utnyttelse foreslås til 550 m2 BRA. Dagens bygningsmasse utgjør i henhold til matrikkelen 452 m2 BRA. Regulert høyde settes til kote 192,5. Dagens møne er på ca. kote 191,5, og reguleringen gjør det altså mulig å øke høyden noe i forhold til dagens situasjon. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense.

Gamleveien 104, eksisterende Lørenskog sykehjem, felt B: Planen legger ikke opp til riving av eksisterende sykehjem, men tillater noe økt utnyttelse i forhold til dagens bygningsmasse, for å sikre fleksibilitet ved eventuelle endringer. Maksimal utnyttelse foreslås til 8 000 m2 BRA. Dagens bygningsmasse utgjør i henhold til matrikkelen 7 452 m2 BRA. Regulert høyde settes til kote 189,5. Dagens møne er på kote 188, og reguleringen gjør det dermed mulig å øke høyden noe i forhold til dagens situasjon. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense i nord, mens den i sør ikke følger feltgrensen på samme måte, og avstanden til denne varierer derfor mer. Mot øst og vest er byggegrensen lik formålsgrænse. På sykehjemmets fasade vil det monteres en pipe for utlufting fra avfallssentralen, endelig plassering av denne vil avgjøres i prosjekteringsfasen. Popen vil stikke ca. 1,5 m over tak.

Løkenåsveien 45, felt C: Bebyggelsen skal organiseres som en hestesko som åpner seg mot

sykehjemmet i vest. Totalt tillates inntil 16 000 m² BRA innenfor feltet, inkludert arealer under terreng, balkonger og takoppbygg. Av dette skal minst 1 100 m² BRA brukes til barnehage, noe som sikrer en 6-avdelings barnehage innenfor feltet. Formålene administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning er begrenset til totalt 2 500 m².

Bebyggelsen langs Løkenåsveien tillates opp til kote 201, hvilket tilsvarer 3 etasjer over veiens nivå. Øvrig bebyggelse tillates opp til kote 204,5, hvilket tilsvarer 4 etasjer over veiens nivå. På grunn av det hellende terrenget vil denne bebyggelsen kunne fremstå med inntil 6 etasjer sett fra sykehjemmet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at bebyggelsen skal trappes ned med 2 etasjer mot sykehjemmet i vest.

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt for Løkenåsveien 45 som følger plansaken, men da det pågår en konkurranse for totalentreprise med løsningsforslag for feltet, vil ikke det illustrerte prosjektet bli den endelige løsningen for feltet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at fasader ikke skal være lengre enn 55 meter, og at det skal etableres en åpning på minst 8 meter mot Løkenåsveien. Ut over dette kan bebyggelsen utformes på ulike måter.

Løkenåsveien 51 (felt D): Her tillates inntil 750 m² BRA, inkludert arealer under terreng. Tillatt maksimal høyde er kote 185, noe som åpner for bebyggelse i 2 etasjer pluss kjeller og loft. Byggegrensene er satt 4 meter fra nabogrense.

Avfallssentral og påbygg, Gamleveien 104 (felt E): Innenfor feltet tillates det inntil 3 200 m² BRA, inkludert avfallssentral. Avfallssentralen skal ligge delvis under terreng, og tillates opp til kote 175, som tilsvarer dagens terrengnivå ved sykehjemmets vestre fasade. Over dette tillates det bebyggelse på inntil 3 etasjer, opp til kote 186. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer lengst nord, for å redusere høydevirkningen sett fra boligene i nord, og for å redusere slagskygge på disse. Påbygget vil ligge parallelt med sykehjemmets vestre fløy, og tillates i samme høyde som sykehjemmets gesims.

Utforming og bokkvalitet

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til omkringliggende bebyggelse, slik at gode overganger til omgivelsene ivaretas.

Bygningenes hovedvolum skal brytes opp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. Materialbruken skal være tre eller tegl for alle bygg innenfor planområdet. Trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er synlige i området. Alle tiltak skal gis god terrengtilpasning.

Det stilles krav om at alle boenheter skal ha minimum 50% av rom med støyfølsom bruk, herunder minimum 1 soverom, med støyforhold under grenseverdier ved åpningsbart vindu. Eventuelle boenheter i rød støyzone skal være gjennomgående og ha en stille side.

Innenfor felt C, Løkenåsveien 45, kan terrengforskjellene i feltet tas opp ved hjelp av støttemurer, men hver støttemur kan være maksimum 1 meter høy, og samlet kan støttemurene maksimalt ta opp 3 meter av terrengfallet.

Uteoppholdsareal

For hvert enkelt felt skal det sendes inn en detaljert plan for de ubebygde delene av tomten, og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før byggene kan tas i bruk. Dersom utbyggingen innen ett felt gjennomføres i flere trinn, skal det også sendes inn en utomhusplan som viser den midlertidige opparbeidelsen av de ubebygde arealene. Det stilles krav om at eventuelle takterrasser skal utformes med møblering og beplantning.

Arealer brattere enn 1:3 teller ikke med i oppfyllelsen av krav til uteoppholdsareal, men kan likevel opparbeides til bruk, f.eks. som akebakke.

I Løkenåsveien 45 (felt C) skal det etableres en plass for allmennheten på minst 100 m², i tilknytning til åpningen i bebyggelsen mot Løkenåsveien.

Uteoppholdsareal for barnehagene: Det stilles krav om at uteoppholdsarealene for eksisterende Løkenåsen barnehage (felt A) og ny barnehage (felt C) utformes slik at det dannes en sammenheng mellom dem. Minste uteoppholdsareal per storbarnsekvivalent (SBE) skal være 24 m². Det stilles krav om utforming med tanke på variert lek, og det stilles krav om gode solforhold. Barnehagenes uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Uteoppholdsareal for boliger/omsorgsboliger i felt C, D og E: Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m². Dersom det etableres ordinære boliger innenfor felt C, skal minst 50% av uteoppholdsarealene være på terrengnivå. Det stilles krav til støynivå, utforming og solforhold på uteoppholdsarealene.

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Pilene er veiledende, og endelig plassering vil avgjøres i forbindelse med rammesøknad. Eksisterende adkomster opprettholdes i hovedsak som i dag, men avkjørselen sør for Løkenåsveien 45 flyttes noe lenger sør enn i dag. Dette skal være ny hovedadkomst for Løkenåsveien 45 (felt C) i tillegg til de eiendommene den betjener i dag. Et eventuelt nybygg i Løkenåsveien 51 vil få krav om å legge adkomst fra ny avkjørsel fra Gamleveien. Den nye adkomsten skal også benyttes av Lørenskog sykehjem og et eventuelt påbygg over avfallssentralen. Adkomsten er plassert der det tidligere er regulert, men ikke opparbeidet, gang-/sykkelveiforbindelse fra Gamleveien, inn på sykehjemmets område og videre mot Løkenåsveien. Adkomsten som brukes av sykehjemmet i dag, via stikkveien vest i planområdet, skal i fremtiden kun brukes til transport til og fra selve avfallssentralen i tillegg til å fortsatt være adkomst for eiendommer nord for planområdet.

Bilparkering: Det stilles krav om maksimum 0,8 p-plasser per ansatt for barnehage og institusjon (sykehjem og aktivitetssenter), og inntil 0,2 plasser per beboer. Dette betyr at det ikke er krav om å opparbeide parkeringsplasser for beboerne på sykehjem. For omsorgsboliger er kravet 0,2-0,5 plasser per boenhet, mens det ved eventuell etablering av ordinære boliger er krav om 0,7-1 plass per boenhet. For øvrige formål tillates det opparbeidet inntil 0,8 plasser per 100 m² BRA. Det stilles krav om ladepunkter for el-bil i tråd med kommuneplanen. Denne normen angir det totale antallet parkeringsplasser som skal bygges. Plassene vil i praksis kunne fordeles annerledes mellom ulike formål, ansatte, besøkende og beboere etter behov.

Parkering skal hovedsakelig etableres under bakken. For felt B og E tillates imidlertid parkering på terreng og på tak av avfallssentralen. Innenfor Løkenåsveien 45 (felt C) tillates det etablert nødvendige hente- og bringeplasser på terreng. I tillegg kan det tilrettelegges for kantparkering langs Løkenåsveien.

Sykkelparkering: Det stilles krav om 2 sykkelplasser per boenhet, med unntak av omsorgsboliger, som får krav om 0,5 sykkelplasser per boenhet. Øvrige formål skal ha minst 1 plass per ansatt. Minst 50% av sykkelplassene skal være overbygget, og minst 50% skal plasseres nær inngang. Minst 10% av plassene skal tilrettelegges for vare sykler/lastesykler, som stiller andre krav til plass og manøvreringsareal enn tradisjonelle sykler.

Teknisk infrastruktur

Det stilles krav om lokal overvannshåndtering, dimensjonert for 200-års regn. Dette betyr at det skal opparbeides løsninger som håndterer store nedbørsmengder inne på planområdet, uten å føre vannet til kommunalt overvannsnett. Det går eksisterende vann-, overvann- og spillvannsledninger gjennom planområdet. Disse må påregnes flyttet ved etablering av ny bebyggelse på feltet.

Bestemmelsene stiller videre krav til at planområdet skal betjenes av avfallssuganlegget. Eventuelle midlertidige løsninger skal ikke være unødvendig plasskrevende og gis en god estetisk utforming. Plassering skal ikke være sjenerende eller dominerende i uterommet.

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.

Støyberegninger viser at planområdet er utsatt for støy fra Gamleveien og Løkenåsveien. Trafikkmengden i Løkenåsveien er relativt liten, og arealene som ligger i gul støy sone er relativt små. Enkelte deler av fasadene ut mot Løkenåsveien har støyverdier som ligger i gul sone, men det vil ikke bli problematisk å oppfylle støykravene i bestemmelsene for denne delen av planområdet (felt A og C).

Gamleveien er mer trafikkert, hvilket gir større utslag på støy for feltene B, D og E. Ved støyfølsom bruk i Løkenåsveien 51 (felt D) og i bygg over avfallssentral (felt E), vil det bli behov for støyskjerming langs Gamleveien. En støyskjerm mellom Gamleveien og felt E kan også ha positiv effekt på vestre fasade av eksisterende sykehjem, som ligger i gul støysone. Bestemmelsene sikrer at det etableres en støyskjerm mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96, hvilket gir en bedre støysituasjon for tilgrensende naboer enn det er i dag, i tillegg til at det etableres en buffer mot avfallssentralen.

Bestemmelsene sikrer at det ved utforming av avfallssentral skal gjøres tiltak for å minimere støy og lukt for omgivelsene.

Barn og unge

Innenfor felt C vil det etableres en 6-avdelings barnehage, i tillegg til den eksisterende barnehagen innenfor felt A. Bestemmelsene sikrer at det opparbeides tilstrekkelig uteoppholdsareal for begge barnehagene i tråd med kommunale normer. Utearealene skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider. Dersom det bygges boliger innenfor planområdet skal det opparbeides uteoppholdsareal i tråd med føringer fra kommuneplanen.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal etableres fortau langs vestsiden av Løkenåsveien forbi planområdet, og opphøyde gangfelt skal være etablert ved begge avkjørslene fra Løkenåsveien, før det blir gitt brukstillatelse til nybygg i Løkenåsveien 45.

Før bygging av ny avfallssentral settes i gang, skal ny adkomst til sykehjemmet være etablert, og det skal være opparbeidet fortau langs nordvestsiden av stikkvei til Gamleveien, frem til eksisterende adkomst til Skårersletta 78 og 80. Før sentralen kan tas i bruk, skal det være opparbeidet støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90-96.

I tillegg må det foreligge en godkjent overvannsplan for de felter det søkes om tiltak på i forbindelse med søknad om rammetillatelse. På grunn av grunnforholdene innenfor felt E skal områdestabilitet og fundamenteringsmetode være dokumentert i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

De utarbeidede illustrasjonene viser både reguleringsrammene (tenkt volum begrenset av

foreslåtte regulerte byggehøyder og byggegrensener) og eksempel på faktisk byggbart volum i henhold til maksimal utnyttelse og andre bestemmelser.

Felt A og B, henholdsvis Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem, opprettholdes slik de er i dag, og det er derfor ikke vist noen endringer i bebyggelsen innenfor disse feltene i illustrasjonsplanen eller andre illustrasjoner.

Innenfor felt C, Løkenåsveien 45, åpnes det for bygging av barnehage, omsorgsboliger og annen offentlig eller privat tjenesteyting. På grunn av den pågående konkurransen er det ikke avklart hvordan bebyggelsen innenfor feltet vil bli seende ut. Illustrasjonsplan med tilhørende illustrasjoner viser én mulig løsning for feltet med maksimal utnyttelse i henhold til de rammer reguleringsplanen gir. Planen viser bebyggelse i 4-5 etasjer organisert som en hestesko rundt et gårdsrom som åpner seg mot sykehjemmet i vest. På grunn av det hellende terrenget på tomten er det ingen bebyggelse som går høyere enn tre etasjer over Løkenåsveien i illustrasjonsprosjektet. I reguleringsplanen er det åpnet for at bebyggelsen som ikke ligger langs veien kan være på inntil fire etasjer.

Adkomst til parkeringskjeller vil bli fra den sørligste avkjøringen fra Løkenåsveien, mens både ny og eksisterende barnehager vil få adkomst fra den nordligste avkjøringen. Langs Løkenåsveien er det tenkt etablert kantparkering for henting og bringing, mens parkering for ansatte er tenkt lagt til parkeringskjelleren.

Store deler av gårdsrommet vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal for barnehagen, men det vil også være noe uteareal på bakkeplan for omsorgsboligene. Øvrig uteoppholdsareal vil løses gjennom balkonger og takhager. Ut mot Løkenåsveien skal det være en åpning i bebyggelsen der det skal etableres en offentlig plass for beboere i og utenfor planområdet.

I illustrasjonsprosjektet er det kun vist omsorgsboliger med tilhørende fellesfunksjoner i tillegg til barnehagen, men det kan også bli aktuelt å plassere andre funksjoner som aktivitetssenter, legekantor, bevertning eller andre funksjoner som planen åpner for innenfor feltet.

Innenfor felt D, Løkenåsveien 51, er det vist et nybygg på 750m² BRA i to etasjer pluss kjeller og loft. Det foreligger per i dag ingen konkrete planer for eiendommen, men planen åpner for at eksisterende bygg kan få ny bruk, eller rives og erstattes av nybygg.

Innenfor felt E, som omfatter arealene vest for eksisterende sykehjem viser illustrasjonsplanen avfallssentral med parkeringsplasser og bebyggelse over. Bebyggelsen kan benyttes til diverse tjenesteyting, omsorgsboliger og/eller sykehjem. Det er ikke besluttet om påbygget over avfallssentralen skal realiseres eller hvilket formål det i så fall skal ha. Sentralen vil få adkomst fra vest der sykehjemmet har adkomst i dag, mens eventuell bebyggelse over sentralen vil ha felles adkomst med sykehjemmet fra Gamleveien. Illustrasjonsplanen viser en buffer mellom sentralen og eksisterende gang- og sykkelvei langs Gamleveien som er tenkt beplantet med trær og busker.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er konsekvensutredet, og konsekvensutredningen følger som eget vedlegg til saken. I det nedenstående gis et sammendrag av funnene i konsekvensutredningen, samt at det redegjøres for undersøkelsestemaer i henhold til planprogrammet.

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget tar sikte på en fortetting og høyere utnyttelse i et område sentralt i Lørenskog, og legger opp til å forsterke tjenestetilbudet knyttet til sykehjemmet som allerede er der. Planforslaget vurderes derfor å være i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. En fortetting slik som foreslått bidrar også til å oppfylle kommuneplanens mål om å ha en

utvikling som er sosial-, økonomisk- og miljømessig bærekraftig gjennom å legge opp til en god utnyttelse av kommunale tomter og dermed bidra til en robust kommuneøkonomi. Planforslaget bidrar også til å nå målet om tilrettelegging for anslått befolkningsvekst gjennom å sikre planberedskap som muliggjør tilstrekkelig kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur.

Planforslaget gir mindre trafikk i stikkvei til Gamleveien som leder opp mot Skårer gård, og som i henhold til høringsforslag for veiledende plan for det offentlige rom for Lørenskog sentralområde (VPOR) er del av «den grønne ringen». Reguleringsbestemmelsene og rekkefølgekrav forutsetter videre at deler av strekningen får opparbeidet fortau, og planforslaget bidrar derfor til en viss grad i å oppfylle intensjonene i VPOR. Planforslaget sikrer også barnehagens uteområders tilgjengelighet utenom barnehagens åpningstid og opparbeidelse av et torg ved Løkenåsveien. Planforslaget vil derfor bidra til å oppfylle intensjonene om en offentlig møteplass i området.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget gir en fleksibilitet med hensyn til hvilket bolig- og tjenestetilbud som kan etableres innenfor planområdet. Planforslaget sikrer arealer til en 6-avdelings barnehage, ca. 130 omsorgsboliger med mulighet for døgnbemanning, avfallssentral, aktivitetssenter og annet tjenestetilbud. Dette sikrer planberedskap for kommunen.

Planforslaget muliggjør etablering av tjenester i nærheten av Lørenskog sykehjem slik at disse kan dra nytte av hverandre. Tjenestetilbud som etableres i nybygg vil kunne benyttes også av sykehjemmets beboere, og vice versa. En kan for eksempel se for seg at hjemmesykepleiens kontorer flyttes til nybygg over avfallssentral, og slik kan dra veksel på sykehjemmets fagmiljø, og i tillegg være plassert nært et stort antall av kommunens omsorgsboliger.

Bebyggelsesstruktur, arkitektur og bokvalitet

Bebyggelsen i Løkenåsveien 45 foreslås i 3-4 etasjer over Løkenåsveien, organisert rundt et felles gårdsrom som åpner seg mot Lørenskog sykehjem. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av frittliggende småhus i én etasje pluss kjeller og loft. Nybyggene vil dermed bryte med det umiddelbare nærområdets bebyggelsesstruktur og byggehøyder, og vil bli godt synlig i omgivelsene. Krav om en åpning på minst 8 meter mot Løkenåsveien med en offentlig plass bidrar til kontakt mellom gårdsrom og Løkenåsveien og boligene på andre siden. Videre foreslås reguleringsbestemmelser som begrenser maksimal lengde på bygningskroppene, hvilket medfører at bebyggelsen brytes opp slik at feltet oppleves som mindre massivt i forhold til omgivelsene.

Allmennhetens mulighet til å gå fra Løkenåsveien til Gamleveien gjennom planområdet opprettholdes, selv om det ikke lenger legges opp til at allmennheten kan krysse Løkenåsveien 45 diagonalt slik de kan i dag.

Barnehage og boliger sikres uteoppholdsarealer med gode solforhold. Reguleringsbestemmelser som sikrer at ingen boenheter kan være ensidig belyst fra nord. Dette bidrar til gode bokvaliteter.

Foreslått nybygg i Løkenåsveien 51 tillates én etasje høyere enn dagens bebyggelse, og med et større fotavtrykk. Bebyggelsen avviker dermed fra naboene i sørøst, men vil ikke dominere i forhold til sykehjemmet og eksisterende lamellbebyggelse i sør.

Avfallsanleggets tak forutsettes å ligge på nivå med terrenget vest for sykehjemmet, med kun én fullt eksponert fasade mot vest. Selve avfallsanlegget vil derfor i liten grad være synlig for omgivelsene. Et nybygg over avfallsanlegget tillates i inntil 3 etasjer, med høyde tilsvarende dagens sykehjem. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at bygget skal trappes ned til to etasjer mot naboene i nord. Nybygget vil likevel være godt synlig i omgivelsene, både fra Skårer gård, Skårersletta og Losbyveien.

Sol og skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser for følgende datoer: 21. mars/ 21. september, 1. mai/ 11. august, 21. juni og 21. desember. Solforholdene er vist for dagens situasjon, illustrert prosjekt og reguleringsvolumene i plankartet. Det er viktig å merke seg at reguleringsvolumene viser et scenario med større konsekvenser for solforholdene i og rundt planområdet enn det som kan bli reelt. Dette fordi reguleringsvolumet, et tenkt volum avgrenset av foreslåtte byggegrensninger og byggehøyder, ikke vil kunne bygges ut fullt fordi reguleringsbestemmelsene blant annet setter begrensninger hva gjelder maksimalt bruksareal (BRA). Siden det vil være mange ulike måter å plassere tillatt bygningsvolum innenfor angitte rammer er det vist en «verre enn verst»-situasjon. Ingen utforming av faktisk bebyggelse vil kunne gi skyggeeffekter ut over det som illustreres i analysene av reguleringsvolumene.

Dersom bebyggelse oppå avfallssentral oppføres til maksimalt tillatt høyde, vil dette medføre at boligene i Gamleveien 90-96, særlig nr. 92 og 96a, får redusert sollys om morgenen og formiddag vår og høst. Gamleveien 96a vil også få noe økt skygge på ettermiddagen. Midt på sommeren vil konsekvensene være små for disse boligene. Ny bebyggelse oppå avfallssentralen vil også medføre at sykehjemmet mister ettermiddagssolen fra vest.

Ny bebyggelse øst i planområdet, i Løkenåsveien 45, vil kaste noe skygger på søndre deler av eksisterende Løkenåsen barnehage om morgenen. Også Gamleveien 100 vil få noe økt skygge som følge av denne bebyggelsen.

Selve Løkenåsveien vil få skygge om ettermiddagen. Sen ettermiddag vår- og høstjendøgn vil skyggene strekke seg godt inn i hagene på østsiden av Løkenåsveien, siden sola da står lavt. På samme tid 1. mai vil skyggene knapt berøre hagen.

Konsekvenser for natur og miljø

Overvann: Planforslaget medfører at overvann vil håndteres på egen grunn, og holdes tilbake i fordrøyningsmagasiner, bekker og dammer på planområdet. Dette innebærer en vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon, da det ikke er gjort tiltak for å håndtere overvann lokalt i planområdet i dag. Grunnen består i stor grad av impermeable flater og leire, noe som gjør naturlig infiltrasjon lite hensiktsmessig.

Støy: Sweco har utført en støyutredning, datert 31.08.2017. Planforslaget forutsetter at det oppføres støyskjerm i nabogrense mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96. For naboene blir konsekvensene av full utbygging at deres uteområder blir mer støyskjermet enn ved dagens situasjon.

Illustrasjonsprosjektet viser at det er mulig å få tilgjengelig areal på bakkenivå med støynivå under grenseverdi rundt nye bygg i Løkenåsveien 45, slik at støyskjerm ikke er nødvendig. Det vil være behov for støyskjerming av uteoppholdsareal ved nybygg i Løkenåsveien 51 og oppå avfallssentralen dersom disse skal nyttes til støyfølsomt bruk.

I Løkenåsveien 45 vil det ikke være behov for støytiltak på fasaden, mens moderate fasadetiltak vil være nødvendige for nybygg oppå avfallssentralen og nybygg i Løkenåsveien 51 dersom disse gis støyfølsomt bruk. Med boligformål må man i tillegg utforme planløsningen slik at halvparten av oppholdsrom og minst et soverom ligger på stille side.

Ved nærings-/ kontorformål vil kun avfallssentral og Løkenåsveien 51 muligens ha behov for fasadetiltak.

Avfallssentralens påvirkning på omgivelsene: Consto, valgt entreprenør for avfallssentralen, har utarbeidet et notat som omhandler hvordan omgivelsene vil bli påvirket av foreslått avfallssentral. Trafikken til og fra sentralen behandles i trafikkanalysen, men maksimal trafikkmengde ved full utnyttelse av avfallssentralens kapasitet vil utgjøre 15 lastebiler i uka,

fordelt på ukas fem arbeidsdager. 15 biler gir til sammen 30 kjørebegivelser (én bevegelse til og én bevegelse fra), altså inntil 6 kjørebegivelser per ukedag. Generert trafikk til og fra avfallssentralen vil være i størrelsesorden 2% av den tungtrafikk som allerede passerer tomte på Gamleveien. Støyutredningen fra Sweco inkluderer støy generert av trafikk til avfallssentralen. Utredningen konkluderer med at lastebilbevegelsene i tilknytning til sentralen er så begrenset at de ikke har betydning for trafikkstøynivået. I støyutredningen bemerkes det at ved å anse avfallssentralen som en teknisk installasjon vil teknisk forskrift / NS 8175 gjelde istedenfor T-1442/2016. Her er kravene til grenseverdier for støy strengere, og støy fra søppelanlegget vil kun gi betydelig bidrag til støybildet der veitrafikkstøy er på 45 dB eller lavere. Dette innebærer at det er de samme krav til støy fra avfallssuganlegget som fra andre tekniske installasjoner på bygg.

All manøvrering, containerbevegelser og lignende vil skje innendørs i avfallssentralen, med lukkede porter. Fasadekonstruksjon og porter vil støyisoleres slik at grenseverdiene i T-1442 overholdes for de nærliggende boligene. Det vil utføres støydempende tiltak på øvrige støykilder, som blant annet pipe og tilluftsventil, slik at disse overholder grenseverdiene i T-1442.

Logiwaste, som leverer avfallssuganlegget, har opplyst at det ved fullt utnyttet anlegg og normal drift vil være behov for tre tømninger av luften i det totale avfallssugnettet gjennom avfallssentralens pipe per dag. En tømning ved fullt utbygd nett vil ha en gjennomsnittlig varighet på ca. 30 minutter.

Lukt fra pipe/skorstein er, som ved lyd, avhengig av blant annet lufthastighet, utforming og høyde på pipe, avstander til boliger, plassering og høyde på bebyggelse omkring, vær og vind. En av de viktigste faktorene i forhold til lukt og luktspredning er plasseringen av pipen og høyden på denne. Begrunnelse for plassering av pipe/skorstein vurderes derfor nærmere her:

- Pipen plasseres på sykehjemmets fasade mot nord, vest eller sør. Pipen føres opp langs veggen og 1,5 meter over tak. Dette er også i henhold til kravspesifikasjonen i tilbudsgrunnlaget.
- Pipen kommer på denne måten høyt opp i forhold til øvrig bebyggelse og luft/lukt vil dermed fortynnes i høytliggende luftlag.
- Pipen vil med denne plasseringen få en betydelig mindre sjenerende plassering enn en frittstående pipe over selve anlegget.
- Toppen på skorstein er designet slik at lufthastigheten maksimeres, dette gir en spredning og utblanding av luften fra avfallssuget.

En metode å redusere lukt på i tillegg til plassering av pipe og luktspredning er bruk av kullfilter. Det er satt av plass i anlegget til kullfilter. Ved bruk av kullfilter med over 90% luktreduksjon viser spredningsberegninger, utført av konkurrerende entreprenør i tilbudsfasen, at luktverdier vil ligge innenfor kravene fra myndighetene. Det er sannsynlig at kravene også kan bli overholdt uten kullfilter. Erfaring fra tilsvarende anlegg skal bekrefte at foreslåtte tiltak fungerer i praksis.

Geotekniske forhold: Den geotekniske vurderingen som er utført av Sweco, datert 04.10.2017, har tatt utgangspunkt i *Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner* (se kapittel 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014). I henhold til kriteriene angitt i denne anser Sweco ikke at det er fare for skred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

Cowi har gjort en geoteknisk undersøkelse av Gamleveien 104, hvor det er avdekket tørrskorpeleire i de øverste 3-5 meterne, deretter bløt til veldig bløt leire. Dette må ivaretas i den videre geotekniske prosjekteringen.

Naturmangfoldloven

Etter en gjennomgang av tilgjengelige kartdatabaser vurderes kunnskapsgrunnlaget som

tilstrekkelig, og det er få indikasjoner på at det finnes sårbart naturmangfold i eller i nærheten av planområdet.

Planforslaget vil ikke ha negativ innvirkning på naturverdiene i området, da det ikke er sårbare naturverdier i eller rundt planområdet.

Transportbehov, trafikk og parkering

Adkomst: Det foreslås en omdisponering av dagens adkomster, og etablering av en ny adkomst fra Gamleveien ved Løkenåsveien 51. Denne vil bli benyttet til sykehjemmet, eventuelt nybygg i Løkenåsveien 51, samt til nybygg oppå avfallssentralen. Dette vil redusere trafikken i stikkvei til Gamleveien, som kun vil betjene avfallssentralen i tillegg til eiendommer nord for planområdet. I tillegg sikrer rekkefølgebestemmelsene at det opparbeides fortau langs vestsiden av stikkveien frem til avkjørselen til Skårersletta 78-80, hvilket ytterligere bedrer forholdene for gående langs stikkveien.

Søndre avkjørsel fra Løkenåsveien foreslås flyttet nærmere bebyggelsen i Løkenåsveien 77. Dette vil bli hovedadkomsten til ny bebyggelse i Løkenåsveien 45 i tillegg til eksisterende boliger sør for planområdet. Den vil få en økning i trafikkbelastning i forhold til 0-alternativet. Det er likevel konkludert med at trafikkavviklingen i krysset vil være god. Bestemmelsene sikrer at det etableres en forbindelse for gående gjennom planområdet, da Gamleveien sør for planområdet er en lite attraktiv omvei. Avkjørselen sør for Løkenåsveien 45 kan brukes til dette, eventuelt behov for fortau vil avklares i detaljprosjekteringen.

Nordre avkjørsel fra Løkenåsveien, som i dag gir adkomst til eksisterende barnehager, foreslås opprettholdt.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det etableres gangfelt over Løkenåsveien ved avkjørselen i sør, samt nytt fortau på vestsiden av Løkenåsveien langs planområdet. Gangfeltet bør være opphøyet, og siktlinjer må ivaretas. Tiltaket vurderes å ivareta gående og syklende på en god måte.

Trafikkavvikling og -sikkerhet: Planforslaget viser en total trafikkøkning som følge av foreslått utbygging på inntil 830 ÅDT. Denne vil spre seg rundt på veiene i området, og økningen på hver enkelt vei forventes å bli liten. Den største økningen er beregnet i den kommunale delen av Gamleveien, hvor det er beregnet at ÅDT øker fra 1200 til 1800.

Trafikkmengdene i avkjørslene fra Løkenåsveien, samt i krysset Løkenåsveien/ Gamleveien, er så små at det ikke er behov for en kapasitetsberegning for å hevde at det vil være god trafikkavvikling her. Det er gjort beregninger for trafikkavvikling i kryssene Gamleveien/Skårersletta og Skårersletta/ Løkenåsveien i rapport fra Asplan Viak. Sweco har referert beregningsresultatene og gjort vurderinger basert på forventet trafikkøkning som følge av tiltaket. Beregningene viser god trafikkavvikling både i 0-alternativet og i alternativ 1. Trafikksikkerheten i området vil i liten grad påvirkes av foreslått utbygging.

Trafikkmønsteret i omkringliggende område vil kunne påvirkes av framtidig løsning for Skårersletta.

Parkeringsdekning: Det ble gjort trafikkteiling 21.08.2017, og da ble også antall parkerte biler foran Skårungen og Løkenåsen barnehage registrert. Det ble også registrert antall parkerte biler i gaten, og dette var 0 i hele registreringsperioden. Foran barnehagene var det på det meste 12 parkerte biler, noe som tilsier 0,16 p-plasser per barn. Dette tallet inkluderer p-plasser for ansatte. Det totale parkeringsbehovet for barnehager (ny og eksisterende) er beregnet til 28 plasser. Dette stemmer godt overens med reguleringsbestemmelsenes krav til parkering. Det anslås 32 ansatte i barnehagene, noe som tilsier 26 plasser.

Dagens sykehjem har i dag 70 parkeringsplasser, hvorav hovedtyngden ligger der det foreslås ny avfallssentral. Inntil det eventuelt bygges oppå avfallssentralen vil mange av

disse plassene kunne reetableres på avfallssentralens tak, men den totale parkeringsdekningen for sykehjemmet vil reduseres i forhold til dagens situasjon. Foreslått parkeringsnorm for sykehjemmet er maksimum 0,8 plasser per ansatt. Det høyest bemannede skiftet har ca. 58 ansatte (116 totalt fordelt på alle skift). Dette gir et parkeringskrav på 47 p-plasser. Uten bygg oppå avfallssentralen vil det være rom for omkring 44 p-plasser innenfor felt E (avfallssentralen), i tillegg til de plassene som sykehjemmet har opparbeidet ved innganger og lignende innenfor felt B. Hvor mange av de eksisterende plassene innenfor felt B som vil kunne opprettholdes, er avhengig av detaljprosjektering av ny adkomst ved Løkenåsveien 51 og forbindelse til Løkenåsveien 45. Eventuell underdekning på p-plasser vil kunne dekkes i felt C (Løkenåsveien 45).

For omsorgsboliger bygget som boliger (ikke institusjon med døgnbemanning), er kravet til parkeringsplasser satt lavere enn for ordinære boliger. Dette fordi beboerne i nevnte boliger i mindre grad forventes å ha egen bil. Dersom det bygges ordinære boliger innenfor planområdet vil parkeringskravet ligge på 0,7-1 plass per boenhet, hvilket er et lavere minimumskrav enn det åpnes for i kommuneplanen.

Reguleringsbestemmelsene foreslår en parkeringsdekning som sikrer tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser innenfor planområdet, og vil ikke medføre økt gateparkering i området. Unntaket er at korttidsplasser for henting og bringing av barn i ny barnehage foreslås lagt til kant langs Løkenåsveien, innenfor regulert veiareal. Parkeringstid styres ikke i reguleringsplanen, men kommunen kan gjøre dette som parkeringsmyndighet. Det er likevel verdt å påpeke at trafikkanalysen viser utfordringer med trafikkavviklingen i kryssene mot Skårersletta, og en parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen som det legges opp til i denne reguleringsplanen, vil kunne bidra til å opprettholde høy bilandel i persontransporten.

Kollektivtrafikk: Trafikkutredningen anbefaler at det ikke etableres ny bussholdeplass i tilknytning til planområdet, da det vil gi for kort avstand mellom holdeplassene. Avstanden mellom de eksisterende holdeplassene Triaden og Løkenåsveien er ca. 700 meter. Mellom Betania og Løkenåsveien er avstanden mindre. I henhold til Statens vegvesens håndbok V123 bør avstand mellom holdeplasser i bystrøk være 500-800 m. Eksisterende holdeplasser vurderes å gi god nok kollektivdekning for planområdet.

Planforslaget vil gi noe økt forsinkelse i Gamleveien fra øst inn mot krysset ved Losbyveien, noe som vil medføre økt forsinkelse også for bussene, som foretar en venstresving fra Gamleveien og sørover i Losbyveien. Det vurderes at hverken rundkjøring eller forbud mot venstresving vil løse problemet. På sikt kan et signalanlegg vurderes, men per i dag er trafikkmengden for liten. Dette kan endre seg dersom prognosene i 0-alternativet står seg. Det bør vurderes om det skal etableres et kollektivfelt lenger vest, men en slik vurdering er ikke del av dette planarbeidet.

Teknisk infrastruktur

Gamleveien 104: Planforslaget forutsetter at eksisterende trafostasjon flyttes og legges inn i nytt bygg for avfallssentral, samt flytting av høyspentkabel i området. Adkomsten for Hafslund Nett opprettholdes, og flytting vil avklares med Hafslund.

Planforslaget forutsetter videre at det etableres rørtraséer for nytt avfallssug fra omkringliggende områder og til sentralen. Det legges opp til at rørtraséene skal gå langs offentlig vei og på kommunal grunn, og vil dermed ikke være avhengig av avtaler med private grunneiere.

Eksisterende vannledning har en brannvannskapasitet på 50 l/s, som er i henhold til krav. Nybygg vil knytte seg til kommunal vann- og avløpsledning, og det er ikke påkrevd omlegging av disse.

Løkenåsveien 45: Bebyggelsen vil knytte seg til stasjonært avfallssug i Gamleveien 104. Plassering av stasjoner for innkast vil bli planlagt i forbindelse med forprosjektet.

Det vil bli etablert ny nettstasjon i området. Nettstasjonen planlegges integrert i bygningsmassen i henhold til veileder fra Hafslund Nett som ivaretar krav til eksplosjonssikkerhet, elektromagnetisk skjerming, håndtering av flom/overvann, generell tilkomst og utskifting av nettstasjon. Det er etablert kontakt med Hafslund Nett, og dette arbeidet vil pågå videre i forprosjektfasen når effektbehov er nærmere avklart. Prosjektet vil ta hensyn til eksisterende kabler i grunnen.

Prosjektet vil få tilgang til 50 l/s slukkevann, via ringledning mellom Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104. Ringledning er planlagt i samme grøft som avløp, overvann og rørstrekk til stasjonært avfallssug. Det vil bli etablert brannhydranter på området. Eventuelt behov for tørropplegg vil vurderes i samråd med brannrådgiver når omfang og utforming på bebyggelsen er avklart. Når situasjonsplan er avklart vil nødvendig adkomst for brannvesenet hensyntas, dette vil bli videreført i utomhusplan.

Økonomiske og juridiske konsekvenser

Tiltak i planforslaget forutsettes utført i kommunens regi, i all hovedsak på kommunalt eiet tomt. Dette vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen, men kostnadsberegning av foreslåtte tiltak er ikke tema for planarbeidet. Det foreslås å omregulere en bit av den private stikkveien til Gamleveien, som gir adkomst til boligene i Gamleveien 96-100, fra felles avkjørsel til offentlig kjørevei. Den offentlige kjøreveien ender i dag i en bom, og omreguleringen vil hindre en eventuell fremtidig stengning av den felles avkjørselen her, slik at det er mulig å nytte dette arealet til vendehammer. Eierne av veien vil, dersom planen blir vedtatt, kunne kreve arealet innløst.

Planforslaget fremmes som en offentlig initiert detaljregulering. Tiårsfristen i plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd for gjennomføring av tiltak gjelder derfor ikke.

Vedtatt reguleringsplan gir hjemmel for ekspropriasjon.

Gjennomføring og fremdrift

Det er ikke sikkert at alle tiltak som foreslås i planen vil bli gjennomført. Foreløpig har kommunestyret besluttet å gjennomføre byggingen av ny avfallssentral, ny barnehage og ca. 30 omsorgsboliger. Øvrige utbyggingstiltak i planen ligger inne som en mulighet som kan bli realisert på kort eller lengre sikt. Ved vedtak av reguleringsplanen i 1. halvår 2018, planlegges det med følgende fremdrift:

Ny avfallssentral:

Planlagt byggestart er oktober 2018, med ferdigstilling oktober 2019. Riggplass planlegges innenfor felt E i planen, det vil si innenfor areal regulert til avfallssentral med mer. Midlertidig parkering, som erstatter de plassene sykehjemmet har i dag vil etableres øst for sykehjemmet i Løkenåsveien 45. Det vil være gjennomførbart selv om det skal bygges på deler av Løkenåsveien 45 i samme periode.

I forbindelse med pelefundamentering vil det oppstå støy i byggeperioden. For å redusere dette vil det vurderes bruk av borede peler i stedet for rammede. Det vil oppføres et isolerende støygjerde, som ytterligere reduserer belastningen på omgivelsene.

Reguleringsbestemmelsene krever at ny adkomst for sykehjemmet og fortau langs stikkvei til Gamleveien opparbeides før en kan påbegynne bygging av avfallssentral. Dette for å ivareta trafikanter til sykehjemmet og gående i stikkveien.

Bebyggelse i Løkenåsveien 45:

Byggestart for barnehagen vil være så snart som mulig etter planvedtak, med ferdigstilling av barnehage innen høsten 2019. Adkomst til tilstøtende eiendommer vil bli ivaretatt, både for gående og kjørende, gjennom hele anleggsperioden. Det vil bli etablert et midlertidig byggeplassgjerde og midlertidig anleggsvei inn på byggeplassen, slik at konflikt med naboer

og myke trafikanter unngås.

Belastningen som vil bli påført omgivelsene avhenger av om byggingen gjennomføres i ett eller flere byggetrinn, og omfang av hvert byggetrinn. Byggetrinn 1, som er vedtatt gjennomført, inneholder barnehage og 30 omsorgsboliger. Utbyggingen gjennomføres ved hjelp av en totalentreprise med løsningsforslag. Dette betyr at det blir opp til totalentreprenør å utarbeide forslag til hvordan byggeprosjektet skal løses. Entreprenørkonkurransen hadde tilbudsfrist i starten av 2018, og det er ikke kjent hvilket løsningsforslag som vil bli lagt til grunn for gjennomføringen ennå. Denne redegjørelsen tar utgangspunkt i antatt løsning, slik det fremstår i planforslagets illustrasjonsprosjekt.

Byggetrinn 1:

Da det skal etableres parkeringskjeller under bakken vil det være nødvendig å spunte langs Løkenåsveien, og kanskje noe inn på tomten i forbindelse med de to adkomstene. Behov for pelefundamentering vil blant annet avgjøres av høyden på bygget, og kan derfor ikke utelukkes. Omfattende utgraving grunnet parkeringskjeller vil påvirke omgivelsene med støv og trafikk. For boligbyggene antas den totale belastningen likevel å bli begrenset ettersom arbeidet i all hovedsak pågår på dagtid, og det vil bli vist ekstra hensyn tidlig og sent på dagen. For sykehjem og eksisterende barnehager på nabolomt vil påvirkningen bli merkbar hele dagen.

Byggetrinn 1 er et relativt lite byggetrinn, og vil å ha kort byggetid. Den korte byggetiden, og muligheten for standardisering gjør at det vurderes prefabrikasjon for å få ned kostnader, byggetid og lokal miljøbelastning. Dersom en bygger med prefabrikkerte elementer vil dette redusere støv og varigheten av støv betraktelig.

Byggetrinn 2:

Dersom byggetrinn 2 gjennomføres med parkeringskjeller og 100 omsorgsboliger vil samme problemer og utfordring oppstå som ved byggetrinn 1. I tillegg vil byggetrinnets økte omfang forsterke utfordringene. En må også anta at mulighet for lokal deponering av overskuddsmasser fra utgraving av parkeringskjeller brukes opp i byggetrinn 1, noe som igjen bidrar til ytterligere bortkjøring av masser. Det vil bli behov for spunting av byggegrop mot lekearealene som disponeres av ny barnehage. Nærheten til den nye barnehagen vil gjøre at støvproblemene vil være omfattende. Det bør vurderes bygging av en midlertidig støvskjerm på 3-4 meter i byggeperioden mot barnehagen, og kanskje sykehjemmet.

Konsekvenser for barn og unge

Østre deler av planområdet er i dag ubebygget, og brukes til dels som friområde av blant andre barn og unge. Området er imidlertid regulert til offentlig bebyggelse (pleiehjem) og var inntil for få år siden bebygget. Det vurderes derfor at det ikke er påkrevd å skaffe erstatningsareal for å kunne gjennomføre tiltak i planforslaget.

Planforslaget medfører at barn og unge i nærområdet mister et areal de i dag bruker til lek og aking. Det er imidlertid store grøntområder i nærheten, rundt Skårer gård, og tilgangen til egnede uteområder vil være sikret også i fremtiden. Barnehagen som planlegges, vil bidra til å gi 90 barn i Lørenskog et tilbud på dagtid, i tillegg til at barnehagens uteområder med lekeapparater vil være tilgjengelige for barna i nabolaget på ettermiddager, i helger og ferier.

Det har aldri vært forutsatt at området slik det framstår i dag skal være en permanent situasjon. Området er avsatt til byggeområde i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. At tomta er ubebygd i dag er en midlertidig situasjon etter riving av tidligere bebyggelse i påvente av ny utbygging.

Universell utforming

Universell utforming av bygninger og uteområder er et lovkrav. Forslaget innebærer i liten grad utfordringer knyttet til universell utforming ut over det som er normalt i nye byggeprosjekter. En utfordring vil imidlertid kunne være å gjøre uteområdene i Løkenåsveien

45 tilgjengelige for alle på grunn at terrengforskjellene på denne eiendommen. Det vurderes imidlertid at terrengforskjellene ikke krever spesielle tiltak på planstadiet, og at dette vil kunne løses i detaljprosjekteringen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget. ROS-analysen viser hvilke risikohendelser som påvirker eller påvirkes av planarbeidet. Disse er:

- *Ustabile grunnforhold, kvikkleire:* Avdekket bløt til veldig bløt leire under bakkenivå i Gamleveien 104. Ivaretas i videre bestemmelser og prosjektering.
- *Flom, overvann:* Ingen særskilte tiltak for håndtering av overvann i dag. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at dette etableres.
- *Radon:* Moderat til lav aktsomhetsgrad, ivaretas gjennom byggeteknisk forskrift.
- *Ulykker ved avkjørsler og for gående/syklende:* Det opparbeides nye fortau og gangfelt, avkjørsler skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker.
- *Støy:* Deler av planområdet kan få støy over grenseverdiene, reguleringsbestemmelsene sikrer tiltak for bygg med støyfølsom bruk.
- *Energiforsyning:* Både sykehjem og avfallssentral er sårbare ved et eventuelt strømbrudd, men nødaggregat i sykehjemmet kan benyttes ved behov.
- *Renovasjon:* Avfallsanlegget skal betjene store deler av Skårer, og det bør beskrives hvordan renovasjon vil bli løst i tilfelle midlertidig driftsstans.
- *Manglende slokkevann:* Det er i dag tilstrekkelig slokkevannskapasitet, og denne forutsettes opprettholdt.
- *Begrenset adkomst for slokkeutstyr og utrykningskjøretøy:* Det forutsettes tilstrekkelig tilgang til bygningsmassen for utrykningsetatene.

BEMERKNINGER

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 04.12.2017 t.o.m. 23.01.2018. Det kom inn 12 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 03.01.2018:

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har de ingen konkrete merknader.

2. Akershus fylkeskommune, 23.01.2018:

Det fremkommer at tiltaket kan innebære økt forsinkelse for bussfremkommenlighet i Gamleveien. Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, spesielt for arbeids- og kundeintensive virksomheter. Det oppfordres til en mer restriktiv parkeringsnorm enn det som fremkommer av bestemmelsene, spesielt for ansatte i barnehage og sykehjem der kommuneplanens maksimumnorm er brukt.

Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader vedrørende kulturminner, men minner om at det kan være ukjente fornminner i området og at kulturminneloven § 8.2, 2. ledd gjelder.

Forslagstillers kommentar: Reguleringsbestemmelsene foreslår 0,8 p-plasser per ansatt i barnehage og institusjon, hvilket tilsvarer maksimal norm i kommuneplanen. Dette er nå endret til «maksimum 0,8 plasser per ansatt», slik at det også tillates lavere parkeringsdekning enn dette. I tillegg tillates det inntil 0,2 plasser per beboer i sykehjemmet, men behovet for dette vil avklares i byggesak. Foreslått parkeringsdekning for boliger innenfor planområdet er kraftig redusert i forhold til kommuneplanens bestemmelser – for boliger bygget som omsorgsboliger er kravet 0,2-0,5 plasser per boenhet, for øvrige boliger tillates det 0,7-1 p-plass per boenhet. Kommuneplanen stiller krav om 0,8-1,5 p-plasser per boenhet.

Rådmannens kommentar: Se også forslagsstillers kommentar til Statens vegvesen. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, 05.01.2018:

Statens vegvesen ber om at det reguleres inn en byggegrense på 20 meter fra senter av fv. 353 Gamleveien langs felt E for å sikre areal til blant annet veivedlikehold, drift og eventuelt fremtidig kollektivfelt.

Tiltaket vil medføre økt forsinkelse i Gamleveien hvilket er kritisk for kollektivtrafikken som allerede opplever forsinkelser i dag. Statens vegvesen anbefaler at det settes et restriktivt maksimumkrav for parkering for å redusere trafikkbelastningen.

Det må reguleres friskt 3x35 m fra avkjørsel og ut mot gang-/sykkelvei langs fv. 353, og det må fremgå av bestemmelsene at det innenfor frisktsonen ikke tillates beplantning eller lignende med en høyde 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Alle boenheter må ha støynivå under grenseverdi for gul sone (55 dB) utenfor soverom, stue og uteplass, og dette må dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

Forslagstillers kommentar: Foreslåtte byggegrense mot Gamleveien er en videreføring av gjeldende regulering, og opprettholder muligheten for etablering av bygate med kollektivfelt i fv. 353, i tråd med både nylig vedtatt VPOR for Sentralområdet og ønskene fra Statens vegvesen. Se illustrasjon nedenfor. Merk at illustrasjonen kun er en skisse med den hensikt å vise at det er fysisk plass til ønsket utvikling i henhold til VPOR, men med kollektivfelt i begge retninger. Ved en eventuell fremtidig omregulering av fv. 353 Gamleveien vil en måtte gjøre justeringer for å tilpasse seg det som allerede er bygget langs boligprosjektet i Skårer syd, terrengforskjeller og behov for tilleggsarealer. Dette kan bety at en må redusere bredder på fortau og sykkelfelt eller eventuelt slå noe sammen, i forhold til det VPOR anbefaler. Planforslaget opprettholder derfor byggegrensen som foreslått ved offentlig ettersyn. For kommentar til merknad om parkeringsdekning, se forslagsstillers kommentar til Akershus fylkeskommune.



Illustrasjon av mulig ny veiutforming i Gamleveien, med bredder i henhold til VPOR, samt kollektivfelt i begge retninger. Tosisidig fortau 3 m bredde, tosidig sykkelfelt 1,8 m bredde og

kjørefelt 6,5 m i hver retning.

Merknad om friskt tas til etterretning, og er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at boliger skal ha minimum 50% av alle rom til støvfølsomt bruksformål, herunder minst 1 soverom, med \leq Lden 55 dB ved åpningsbart vindu. Alle boenheter innenfor rød støvsone skal være gjennomgående og ha en stille side. Området inngår i avviksområdene fastsatt i kommuneplanen, og bestemmelsen forholder seg til de avbøtende tiltak som beskrives i T-1442/2016. Forslagsstiller mener derfor det ikke er grunnlag for å endre reguleringsbestemmelsene på dette punktet.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Hafslund Nett AS, 04.12.2017:

Nettselskapet viser til opplysninger gitt til varsel om oppstart. De har ingen ytterligere bemerkninger, men ber om å bli kontaktet ved planlegging av el-tekniske anlegg.

5. Ruter, 22.01.2018:

Planområdet ligger sentralt i Lørenskog med god kollektivdekning. Ruter planlegger ytterligere styrking av kollektivtrafikken her, og er i utgangspunktet positiv til videre fortetting. Det er allerede trafikkutfordringer i området, og Lørenskog kommune bør lage en helhetlig plan for hvordan trafikken skal løses i fremtiden. Det kan bli behov for kollektivfelt i Gamleveien og Skårersletta dersom det ikke kommer andre trafikkregulerende tiltak.

Forslagstillers kommentar: Se forslagsstillers kommentar til Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

6. Lørenskog pensjonistuniversitet, 21.12.2017:

Lørenskog pensjonistuniversitet informerer om at det allerede er store parkeringsproblemer ved Lørenskog sykehjem, og de er bekymret for hvordan dette blir hvis man bygger på eksisterende parkeringsplass. De mener derfor det er viktig at det legges til rette for tilstrekkelige parkeringsplasser for besøkende, inkludert HC-parkering.

Forslagstillers kommentar: Når det utarbeides en ny reguleringsplan for området, må planen forholde seg til de parkeringsnormer som er bestemt gjennom kommuneplanen. Det er i dag 70 p-plasser tilhørende sykehjemmet, og foreslått parkeringsbestemmelse vil medføre en reduksjon til ca. 48 p-plasser, noe som er maksimal dekning i henhold til kommuneplanens norm. I tillegg kommer parkeringsplasser for bevegelseshemmede (Tilsvarende minst 5% av øvrige plasser). Det åpnes også for ekstra parkeringsplasser med inntil 0,2 p-plasser per beboer ved sykehjemmet. Parkeringsplassene vil bli plasseres på taket av ny avfallssentral, langs adkomsten til sykehjemmet (som i dag), og eventuelt på naboeiendommen i Løkenåsveien 45. Det er videre lagt inn en setning om at det tillates sambruk mellom parkeringsplasser innenfor planområdet, for alle formål unntatt boliger.

I byggeperioden vil dagens parkeringsplasser erstattes av parkeringsplasser andre steder i området, sannsynligvis i Løkenåsveien 45 og/eller Skårersletta 80.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene for parkeringsdekningen for det eksisterende sykehjemmet er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplanen. Å legge opp til en parkeringsdekning som er høyere enn dette vil være i strid med overordnede føringer og mål om at trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivt. Samtidig er det gjort en endring i bestemmelsene som åpner for sambruk av parkeringsplasser for de fleste formålene, hvilket kan gi flere tilgjengelige parkeringsplasser for besøkende til sykehjemmet når parkeringsplasser til barnehagen ikke er i bruk. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

7. Naturvernforbundet, 20.01.2018:

Naturvernforbundet har ikke noe å tilføye utover merknadene sendt inn til varsel om oppstart.

8 og 9. Helena Elisabeth Andegren, Gamleveien 96a, begge datert 23.01.2018:

Mener at prosjektet planlegges på altfor tynt grunnlag med motstridende og mangelfulle opplysninger. Det vises til forundersøkelser for lukt, støy og solforhold der de informerer om at de i egne undersøkelser har fått andre resultater enn det som har blitt presentert. Ønsker derfor å vite mer om beslutningsgrunnlaget, og krever å få presentert statistikk, analyser og spørreundersøkelser fra nabolag der det allerede er etablert søppelsug.

Det etterlyses bedre begrunnelser for hvorfor alternative plasseringer for søppelsuget er avslått. På den valgte plasseringen er det ikke muligheter for utvidelse av søppelsuget, det vil det være på noen av de andre alternativene.

I henhold til VPOR og planprogrammet skal det beregnes avfall for næringskunder som skal tilknyttes søppelsuganlegget, det etterlyses informasjon om dette i planmaterialet. Det henvises til illustrasjoner i konseptvalgutredningen av aktuelt område for plassering av avfallssentral som utelukker Gamleveien 104 og Løkenåsveien, kommunen motstrider derfor sine egne merknader ved valg av plassering.

Nye boliger under oppføring i Gamleveien 97 og 99 er ikke med på illustrasjonene som følger planforslaget. Overordnede planer og mål må også ta med disse, samt boliger under oppføring i Losbyveien 1-3 og planlagte boliger mellom Gamleveien og rundkjøring Skårersletta.

Andegren ber om at plasseringen av søppelsuget med tilhørende administrasjonsbygg revurderes. Plassen mellom Marktgården og Bunnpris foreslås som den mest gunstige plassen for dette, og begrunner dette med gode løsninger for adkomst, sentral plassering av rørstrekk, utvidelsesmuligheter, energieffektivisering og mindre negativ innvirkning på boliger.

Et nytt administrasjonsbygg kan legges der avfallssentralen nå foreslås i Gamleveien 104. Ved å integrere bygget i terrenget slik man planlegger å gjøre med søppelsuget vil kommunen få de funksjonene de ønsker samtidig som de nærmeste naboene blir lite berørt.

Forslagsstillers kommentar: Det er vanskelig å svare på påstanden om at det er motstrid mellom de undersøkelser som er presentert i planarbeidet og de undersøkelser Andegren selv har utført, da denne påstanden ikke er konkretisert. De utførte beregninger av støyforhold og skyggeeffekter er gjort etter anerkjente metoder. Forslagsstiller har gjort en ekstra sjekk på at alle parametere som er lagt inn i 3D-modellen er riktige, herunder georeferering/solvinkel og høyde på bebyggelse. Sol-/skyggestudiene skal derfor gi et realistisk bilde av situasjonen så langt det er mulig med en datasimulert modell.

Forslag til planprogram lå ute på offentlig ettersyn sommeren 2017, og det var da anledning til å komme med ønsker om utredninger. Hensikten med å legge planprogrammet ut på offentlig ettersyn er å avklare utredningsbehov og -omfang tidlig i planprosessen. Planen er utredet i henhold til planprogrammet som ble fastsatt av teknisk utvalg i november 2017, og forslagsstiller ønsker ikke å ta inn nye temaer for utredning utover det som er fastsatt i planprogrammet.

Det er utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) der type avfallssystem og plassering av sentral ble vurdert i forhold til behov i Sentralområdet/Skårer. KVUen ble behandlet i kommunestyret 10.02.2016, sak 12/61. Den anbefalte å etablere avfallssentral på kommunal eiendom, og den valgte eiendommen har riktig plassering i forhold til området som skal betjenes og tilknytning til eksisterende veisystem. Illustrasjonen på side 10 i planprogrammet er ment som en omtrentlig angivelse av hvilket område som skal betjenes av anlegget, og hvor det dermed er aktuelt å plassere sentralen, men må ikke forstås som en absolutt avgrensning av aktuelt område. Denne planen tar utgangspunkt i de anbefalinger som ble

gjort i KVUen, og utredninger av alternative plasseringer har ikke vært del av dette planarbeidet.

Bebyggelsen i Gamleveien 97 og 99 og Losbyveien 1-3 er med i 3D-modellen og illustrasjoner av området, herunder blant annet perspektiver, snitt, oppriss og sol-/skyggestudier. Bebyggelsen lenger vest i Skårer syd er ikke tatt med, da denne bebyggelsen på det tidspunktet ikke var påbegynt og den uansett vil ligge et stykke unna planlagt utbygging. Godkjent/vedtatt utbygging i Skårer syd og ellers i området er lagt inn i trafikkanalyse og beregning av støy.

Avfallssentralen er dimensjonert for å ta imot avfall fra husholdningene i området, med en maksimal kapasitet godt over dagens behov. Det er per i dag ingen avtaler med næringer om å knytte seg til, men det er mulig for mindre bedrifter å knytte seg til anlegget.

Fordi avfallssentralen vil være delvis nedgravd i terrenget, vil arealene ikke være egnet til å dekke kommunens behov for arealer til administrasjon eller tjenesteyting, da disse i de fleste tilfeller har krav om dagslys.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

10. Pål Edland Egge og Kristin Solheim Hustad, Helena og Vidar Andegren og Liv og Sigurd Trønnes, Gamleveien 96, 96a og 96b, 23.01.2018:

Naboene stiller seg spørrende til hvorfor et avfallssug som skal betjene nye boliger i Lørenskog ikke legges til området som er under utbygging på Skårer syd. Det påpekes at dette lå inne i reguleringsplanen for Skårer syd, og de mener det er urimelig at dette alternativet ikke ble utredet i KVUen. De synes det er betenkelig at kostnaden for å tilrettelegge for nye innbyggere legges på en mindre gruppe huseiere og kommunens eldre.

De ber om at tiltak for å redusere risiko for sjenanse iverksettes ved bygging av anlegget. Dette omfatter flytting av pipe til den sørlige enden av sykehjemmet samt installering av kullfiltervifte før anlegget tas i bruk i tillegg til andre aktuelle tiltak for å unngå luktproblemer. De ønsker at kommunen blir tydeligere på rutiner for tømmetider for mellomagringskamre og åpningstider for utskiftning av containere. De ønsker også en tiltaksplan dersom det viser seg at de teoretiske beregningene av støy og luft-/luktmåling ikke stemmer i praksis. Naboene viser til ROS-analysen der det nevnes at det er avdekket bløt leire i Gamleveien 104 som utløser krav til fundamenteringsløsning, og krever at nærliggende boliger får gjennomført takst av uavhengig takstmann, bekostet av kommunen, både før og etter fundamentering og oppsetting av eventuelt nybygg.

Det planlagte bygget oppå avfallssuget vil være til stor sjenanse for deres eiendommer, og vil resultere i redusert soltilgang, økt innsyn, redusert utsikt og betydelig verdiforringelse av deres eiendommer. De ber derfor om at administrasjonsbygget tas ut av planforslaget da dette til en viss grad vil bidra til å opprettholde det gode bomiljøet samtidig som at utbyggingen vil harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse og terreng.

Forslagstillers kommentar:

Det er riktig at reguleringsplanen for Skårer syd avsetter et areal til avfallssentral. Denne plasseringen kunne imidlertid ikke nyttes da det ville medføre for lange rørstrekk for å kunne betjene de fjerneste områdene som ønskes tilknyttet. I tillegg var tomten noe for liten.

Forslagsstiller tar med seg ønsket om å plassere skorsteinen lenger unna boligene i nord, og det jobbes med å finne en plassering lenger sør. Reguleringsbestemmelsene 3.9 endres slik at det åpnes for at skorsteinen kan plasseres et annet sted enn først angitt. Endelig plassering må avklares gjennom detaljprosjektering.

Kommunen er positive til en dialog med naboene om hva slags rutiner som kan og bør etableres vedrørende tømming av anlegget og henting av containerne. Slike rutiner egner seg imidlertid ikke å nedfelle i reguleringsbestemmelser, da det ikke er hjemmel for dette i plan- og bygningsloven. Arbeidet med dette vil dermed pågå uavhengig av reguleringsarbeidet.

Forslagsstiller har forståelse for at naboene ønsker en forsikring om at kullfilter vil bli montert, og vil i den sammenheng opplyse om at to-stegs kullfilter er bestilt fra entreprenør. Dette vil være en del av anlegget fra det settes i drift.

Det er ikke anledning til å stille krav om tilstandsvurdering av naboeiendommer i reguleringsbestemmelsene, da dette er av privatrettslig karakter. Kommunen vil imidlertid sørge for tilstandsvurdering av naboeiendommer i forkant av byggearbeidene.

Kommunen ønsker å opprettholde muligheten for et administrasjonsbygg over avfallssentralen, selv om det per i dag ikke foreligger konkrete planer for bygging av dette. Dette for å sikre at man også i fremtiden har tilstrekkelig tilgang til ferdig regulerte tomter for å kunne ivareta de oppgaver kommunen er satt til.

Rådmannens kommentar: Dersom det viser seg at støysituasjonen blir verre enn det som er vist i beregningene for støy i forbindelse med reguleringsaken, vil støykrav som er fastsatt i bestemmelsene fortsatt gjelde, og det må gjøres tiltak for å sikre at støynivåene ligger innenfor disse kravene. Støykravene som er stilt i reguleringsplanen er i tråd med gjeldende veileder fra Miljødirektoratet. Gjennom punkt 8.2 i bestemmelsene er det også sikret at avfallssentralen utformes slik at støy og lukt fra sentralen minimeres. Dette er gjort for å begrense konsekvensene av utbyggingen for de nærmeste naboene. Viser for øvrig til forslagsstillerens kommentar.

11. Jaswinder og Kulwant Powar, Gamleveien 94, 23.01.2018:

Som berørte naboer er de mest kritiske til planene for felt E (Gamleveien 104). De føler at deres interesser har blitt tilsidesatt og ikke tilstrekkelig ivare tatt i prosessen, blant annet ved at det kun er utredet ett alternativ for plassering av sentralen. Skårer syd vil være blant de første til å knytte seg til sentralen, og naboene har vanskelig for å forstå hvorfor et slikt anlegg ikke plasseres der. I Skårer syd er det allerede et felt avsatt til formålet. Det vises for øvrig til merknad til varsel om oppstart når det gjelder lokalisering av ny avfallssentral.

De er meget kritiske til den foreslåtte bebyggelsen over avfallssentralen. I tillegg til sentralens negative virkninger som blant annet forringet eiendomsverdi, støy og lukt vil påbygget medføre dårligere solforhold og redusert utsyn. De ber derfor om at planen endres slik at bebyggelse oppå avfallssentralen ikke tillates. I fellesbestemmelsene åpnes det for at det kan bygges takoppbygg på 3-4 meter over maksimal kotehøyde, noe de også er kritisk til da det vil ta enda mer sol fra deres eiendommer.

Naboene er usikre på hvorfor kommunen ønsker å regulere for et bygg oppå avfallssentralen når behovet ikke er avklart. Det uttrykkes også bekymring for at planen åpner for å bygge sammen eksisterende sykehjem med nybygget over avfallssentralen slik at det dannes en sammenhengende fasade mot naboene i nord. Det bes om at det spesifiseres at en slik sammenkobling ikke tillates.

De ønsker at kullfilter legges inn i reguleringsbestemmelsene, da de anser deres muligheter for å få dette inn etter anlegget er bygget som små.

Avslutningsvis vises det til konseptvalgutredningen som angir at avfallssug vil medføre støy og bør plasseres utenfor boligområder. De understreker at deres eiendommer utgjør et boligområde og at det bor syke mennesker på sykehjemmet som fortjener en verdig og trygg avslutning på livet.

Forslagsstillers kommentar: Det har ikke vært kommunens hensikt å overkjøre naboene i denne saken, og forslagsstiller beklager at det oppleves slik. Det er dessverre slik at i et fortetningsområde vil enkelte oppleve at deres eiendom får mindre utsyn og sol enn før.

Ordlyden «utvidelse av eksisterende sykehjem» viser til utvidelse av driften, f.eks. ved å legge deler av støttefunksjoner som spesialrom eller lignende der, og er ikke ment å bety at sykehjemsbygningen kan utvides til avfallssentralen. Forslagsstiller beklager at ordbruken var utydelig på dette punktet. Reguleringsplanen begrenser utstrekning av bebyggelse med byggegrens, formålsgrenser og maksimalt antall m² BRA. Påbygget oppå avfallssentralen tillates oppført inntil 15,5 m fra dagens vestfasade på sykehjemmet. I teorien kan sykehjemmet utvides til formålsgrensen mellom felt B og E, noe som vil etterlate en åpning på ca. 7 meter. I reguleringsbestemmelsene er det imidlertid ikke åpent for vesentlig utvidelse av antall kvadratmeter på sykehjemmet i forhold til i dag, og åpningen mellom byggene vil med stor sannsynlighet ligge på ca. 15 m også i fremtiden.

For øvrig vises det til forslagsstillers kommentar til øvrige naboer.

Rådmannens kommentar: Det stemmer at fellesbestemmelsene åpner for at det kan bygges takoppbygg på 3-4 meter over angitt maksimums kote, men fellesbestemmelsene sier også at disse skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadeliv. Dette gjør at eventuelle takoppbygg vil få minimale konsekvenser for solforholdene på eiendommene rundt bygget. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

12. Liv Trønnes, Gamleveien 96, 23.01.2018:

Det protesteres mot at kommunen tvinger igjennom et avfallssuganlegg med en sentral på Gamleveien 104, til tross for at Fylkesmannen 17.01.2017 ga naboene medhold i klagen mot dispensasjon for etablering av avfallssentral her. Trønnes mener det er fremvist en arrogant og respektløs handlemåte, og etterlyser at medvirkningskravet i loven ivaretas på en bedre måte.

Trønnes mener at kommunen har bestemt seg, og at eksisterende eneboliger og sykehjem ofres selv om det var flere tomtevalg å velge blant. Det pekes på alternativ plassering av avfallssentralen mellom Marktgården og Bunnpris, som har adkomstvei og som ikke innebærer plassering tett på eksisterende boliger. Det vises til anbefalinger om å ikke plassere søppelsuganlegg i tettbefolket strøk, og påpekes at anlegget i Gamleveien 104 planlegges plassert 4 meter fra eiendomsgrensen mot eksisterende boliger.

Det fremholdes at konsekvensanalyse, påstander og illustrasjoner som følger prosjektet ikke viser faktiske forhold. Avstander mellom søppelsuganlegget og boligene er utvidet, og høyhusene på Skårer syd er ikke tatt med. Dermed fremstår omgivelsene som mer åpne og luftige enn de vil bli. Det bes om at politikerne gjør en befaring på stedet for å gjøre seg opp en velinformert mening om konsekvensene av dette anlegget. Trønnes ønsker en tilbakemelding fra en eventuell befaring.

Trønnes finner ikke informasjonen gitt i møtet 10.01.2018 troverdig, og etterlyser bedre dokumentasjon på at det ikke vil være problemer med lukt og støy etter

etablering av anlegget. Det ønskes at det gjøres en spørreundersøkelse blant naboene til tilsvarende anlegg i Trondheim.

Det bes om at det foretas en ny trafikk- og støyanalyse, samt analyse av svevestøv, eksos og forurensning for 2018, da det pågår rask fortetting av området og trafikkmengden øker raskt. Det er bekymring for at transporten til og fra avfallssentralen vil ytterligere forverre luftkvaliteten og at den foreslåtte støyskjermen ikke vil ha noen effekt for de boligene som ligger høyere enn denne.

Trønnes er fortvilet over foreslått utbygging, og frykter at både bo- og livskvalitet blir ødelagt dersom prosjektet blir realisert. De vil bli sittende med alle belastningene, og vil bli innestengt uten luft, sol og lys. De ber derfor om politikernes hjelp til å skjønne hvor uklok plasseringen er og snu operasjonen til et bedre resultat for alle i Lørenskog.

Forslagsstillers kommentar: Fylkesmannen ga i sitt vedtak av 17.01.2017 klagerne medhold i at det ikke var grunnlag for å gi dispensasjon til oppføring av ny avfallssentral på tomten, men at slik etablering kun kan skje gjennom en omregulering hvor en følger lovens krav til medvirkning og utredning av konsekvenser. Vedtaket er dermed bakgrunnen for at kommunen igangsatte omregulering av Gamleveien 104. Fylkesmannen tok ikke stilling til hvorvidt det er ønskelig å plassere avfallssentralen her. Forslagsstiller bemerker videre at Fylkesmannen ikke hadde merknader til planforslaget da det lå ute til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller beklager at naboene ikke føler at de er ivaretatt på en god måte. Imidlertid påpekes det at plan- og bygningslovens krav til medvirkning er fulgt, og at kommunen i tillegg har avholdt informasjonsmøter med nærmeste naboer flere ganger i løpet av prosessen. At naboer og andre berørte skal inviteres til medvirkning betyr at deres synspunkter skal bli hørt og tatt med i det videre beslutningsgrunnlaget. Planlegging dreier seg om å veie ulike hensyn mot hverandre, og til slutt er det kommunens folkevalgte som avgjør arealbruken i kommunen.

I enhver plansak vil det være et skjønnsspørsmål hvor stort utsnitt av omgivelsene som skal vises, og forslagsstiller mener illustrasjonene som følger planforslaget opplyser saken på en god måte. Illustrasjonene gir etter forslagsstillers oppfatning en sannferdig, om enn stilisert, fremstilling av hvordan området vil fremstå med foreslåtte tiltak. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar om dette til Helena Andegren.

Støyberegningene er utført etter anerkjente metoder, og tar utgangspunkt i framskrivninger av trafikkmengden, slik at en i disse tar høyde for den generelle trafikkveksten i området, og ikke bare den trafikkveksten som kan tilskrives tiltakene i planforslaget. Boligene ligger i dag støyuutsatt til, og planforslaget vil i svært liten grad bidra til økning av støyen. Foreslåtte støyskjerm vil dermed bedre situasjonen for de eksisterende boligene i forhold til dagens situasjon.

For kommentar til ønsket om flere utredninger/undersøkelser, se forslagsstillers kommentar til merknad fra Helena Andegren.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er foretatt endringer i både plankart og bestemmelser.

I plankartet er det lagt inn frisiktsone der o_kjørevei møter Gamleveien. Dette er i henhold merknad fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

I bestemmelsene er det gjort følgende endringer:

Under punkt «3.6 Parkering» er det gjort endringer på normen for barnehage og institusjoner for å imøtekomme innkomne merknader til offentlig ettersyn. Normen var tidligere på 0,8 plasser per ansatt, men er nå endret til maksimum 0,8 plasser per ansatt. Ny formulering er som følger:

«Barnehager og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): Maksimum 0,8 plasser per ansatt og inntil 0,2 plasser per beboer.»

I tillegg er følgende setning lagt inn på slutten av punkt 3.6 for å sikre fleksibilitet i parkeringssituasjonen:

«For formål som ikke er bolig tillates sambruk av parkeringsplasser.»

Under punkt «3.9 Utforming» er andre setning som omhandler plassering av skorstein for avfallssug endret slik at denne kan plasseres både på nordlig, sydlig og vestlig fasade av sykehjemmet. Til offentlig ettersyn var det kun åpnet for at denne kunne plasseres på sykehjemmets nordlige fasade. Ny formulering er som følger:

«Unntak er skorstein for avfallssug, som tillates oppført inntil sykehjemmets vegg mot nord, syd eller vest.»

Under punkt «8.1 Utnyttelse og bruk» er bestemmelse om støyskjerm endret slik at det nå spesifisert hvilken høyde planlagt støyskjerm mellom avfallssugsentral og boliger mot nord skal oppføres til. Ny setning er som følger:

«I eiendomsgrense mot gnr. 101 bnr. 82, 106, 107 og 109 skal det oppføres støyskjerm i 2,5 meters høyde.»

For å sikre at avkjørsler utformes i henhold til føringer fra rette veimyndighet er følgende punkt lagt til under § 10 Rekkefølgebestemmelser:

*«10.7 Utforming av avkjørsler og veiareal
Utforming av avkjørsler og veiareal skal godkjennes av veimyndigheten før det kan gis tillatelse til tiltak.*

Avkjøringstillatelse må innhentes før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging.»

Følgende paragraf er lagt til i bestemmelsene:

*«§11 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsoner for avkjørsler tillates det ikke beplantning eller andre sikthindrende elementer med en høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.»*

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en bymessig fortetting innenfor Lørenskog sentralområde, hvilket er i tråd med kommuneplanens føringer og retningslinjer tilknyttet Lørenskog sentralområde. En utbygging i henhold til planforslaget vil også bidra til at kommunen kan oppfylle sine boligsosiale forpliktelser, ved at en kommunalt eiet tomt blir omregulert til omsorgsboliger og boliger.

Det bygges mye innenfor Lørenskog sentralområde, og kommunen må derfor følge opp sine forpliktelser ved å sikre at det er tilstrekkelig med barnehageplasser i området i årene som kommer. Bygging av en 6-avdelings barnehage innenfor planområdet vil bidra til dette.

Det legges opp til en fortetting av et sentralt område i Lørenskog kommune, med nødvendige funksjoner og en styrking av tjenestetilbudet. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Østre del av planområdet er i dag ubebygget, og brukes til dels som friområde av blant annet barn og unge. Området var imidlertid bebygd inntil for noen få år siden, og er regulert til offentlig bebyggelse (pleiehjem). Det har vært kommunens intensjon å fortsette å benytte denne tomten til tjenesteyting for innbyggerne i kommunen, og områdets tilgjengelighet som friområde har derfor kun vært midlertidig i påvente av avklaring rundt videre bruk av tomten. Det vurderes derfor at det ikke er påkrevd å skaffe erstatningsareal for å kunne gjennomføre utbygging i henhold til planforslaget. Samtidig vil det i tilknytning til barnehagen opparbeides utearealer som vil være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider, og barn og unge vil dermed fortsatt kunne bruke deler av området til lek og opphold. Planforslaget anses derfor som å være i tråd med RPR for barn og unges interesser.

I henhold til VPOR er stikkveien lengst vest i planområdet en del av «den grønne ringen». Ved gjennomføring av planforslaget vil det bli mindre trafikk i denne stikkveien, og deler av strekningen vil få opparbeidet fortau, hvilket bidrar til en viss grad i å oppfylle intensjonene i VPOR. I temakart for parker og blågrønn struktur er det vist en mindre park i Løkenåsveien 45. Parken er imidlertid ikke videre omtalt i VPOR, og det er ikke angitt størrelses- eller kvalitetskrav for denne. Ved opparbeiding av uteområder til barnehagen samt krav om etablering av et torg ved Løkenåsveien vil planforslaget bidra til å oppfylle intensjonene om en offentlig møteplass i området.

Utforming og kvaliteter

Planområdet ligger i overgangssonen mellom den urbane utviklingen som pågår langs Skårersletta og småhusområdene mot øst. Omkringliggende bebyggelse rundt felt C (Løkenåsveien 45) består hovedsakelig av lav småhusbebyggelse på 1-2 etasjer samt eksisterende sykehjem på 2 etasjer. Sykehjemmet ligger også en del lavere i terrenget enn det fremtidig bebyggelse på felt C vil gjøre. Den foreslåtte bebyggelsen vil dermed bryte med omkringliggende bebyggelse i både størrelse og høyde. Det vil ikke være mulig å få en god utnyttelse av tomten uten at bebyggelsen vil skille seg ut fra omgivelsene, men det er viktig at bebyggelsen tilpasses og hensyntar dette på en god måte. Illustrasjonsprosjektet viser et forslag til utvikling av planområdet der bebyggelsen innenfor felt C er delt opp i fire volumer. Mot Løkenåsveien er det vist en større åpning der det skal etableres et torg. Bygningene danner en hestesko med åpning mot det eksisterende sykehjemmet i vest. Store deler av arealene på bakkeplan inne i hesteskoen er tenkt brukt som uteoppholdsareal for barnehagen. Bebyggelsen nærmest Løkenåsveien er vist med en høyde som tilsvarer 3 etasjer over høyden på veien. Lenger unna Løkenåsveien åpnes det for ytterligere en etasje i bestemmelsene. På grunn av det fallende terrenget vil det kunne bli inntil 6 etasjer mot sykehjemmet. Nærmest sykehjemmet skal bebyggelsen trappes ned.

På grunn av den pågående konkurransen for utforming av bebyggelsen innenfor Løkenåsveien 45 er det usikkert hvordan bebyggelsen innenfor dette feltet vil bli. Derfor er illustrasjonsplan og tegninger som følger planforslaget relativt enkle og generelle med lite fokus på for eksempel estetikk og arkitektur. Samtidig er det viktig å poengtere at hovedgrep som hestekoformen, avtrappinger, oppdeling av bebyggelsen og byggehøyder er sikret gjennom reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Dette sikrer at hensyn til nærmeste naboer samt eksisterende sykehjem ivaretas i prosjektet selv om endelig utforming vil avvike fra det som vises i det foreliggende illustrasjonsprosjektet.

På felt E (Gamleveien 104) er det planlagt avfallssentral som skal betjene Skårerområdet.

Selve sentralen vil ligge delvis under bakkenivå. I plankartet er det angitt en maksimal kotehøyde for den delen av bebyggelsen som skal omfatte avfallssentralen som tilsvarer bakkenivå ved sykehjemmet i dag. Sentralens østre fasade vil dermed ligge under bakken, men på grunn av det fallende terrenget mot vest vil fasadene mot nord og sør bli gradvis mer synlige. Innkjøringen til sentralen vil bli fra den vestlige fasaden, som vil bli den eneste av sentralens fasader som i sin helhet blir eksponert. Over sentralen vil det tilrettelegges for parkering for det eksisterende sykehjemmet. Sentralen vil dermed bli lite synlig for naboer i nord, sykehjemmet og de som passerer langs Gamleveien.

I den østre delen av felt E, nærmest sykehjemmet, er det åpnet for at det kan bygges et bygg i inntil tre etasjer. Det foreligger foreløpig ingen konkrete planer for hva dette bygget kan brukes til, men det er åpnet for at det kan få funksjoner som for eksempel kan utfylle eksisterende sykehjem. I reguleringsplanen er det åpnet for at tilbygget kan ha en høyde som tilsvarer gesimshøyde på eksisterende sykehjem. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot nord. Det foreslåtte bygget vil få konsekvenser for solforholdene for boliger nord for feltet samt for eksisterende sykehjem, men det vil også fungere som en støyskjerm som vil gi bedre støyforhold for sykehjemmets vestlige fasade.

Det foreligger ingen planer for utvikling av felt D (Løkenåsveien 51), men bestemmelsene åpner for at det kan bygges et litt større bygg enn det som ligger der i dag. Illustrasjonsplan og tegninger viser derfor kun det regulerte volumet på dette feltet for å synliggjøre hvordan dette vil oppleves i omgivelsene, uten at det er vist noen detaljer rundt utforming av et eventuelt nybygg på tomten.

Felt A og B (Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem) er kun vist med eksisterende bebyggelse da det er ikke er planer om å gjøre tiltak innenfor disse feltene, og bestemmelsene åpner kun for en liten økning i utnyttelse sammenlignet med det som ligger der i dag.

Trafikk og parkering

Det legges opp til fire avkjørsler inn til planområdet. Det planlegges omdisponering av avkjørselen fra stikkvei i vest og etablering av ny avkjørsel fra den kommunale delen av Gamleveien. I henhold til planforslagets konsekvensutredning vil avfallssentralen maksimalt generere gjennomsnittlig 3 lastebilbesøk per virkedag ved full utbygging. Planforslaget vil dermed resultere i betydelig mindre trafikk for denne avkjørselen, hvilket vil være en positiv konsekvens for de nærmeste naboene samt ved etablering av den grønne ringen i henhold til VPOR.

Bebyggelsen på felt C (Løkenåsveien 45) og felt A (Løkenåsen barnehage) samt eksisterende boliger vil få adkomst fra to eksisterende avkjørsler fra Løkenåsveien. Det er ikke tenkt at det skal åpnes for gjennomkjøring gjennom planområdet mellom Løkenåsveien og Gamleveien, men det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres en gjennomgang for myke trafikanter her. Dette er det også mulighet for i dag, og det er positivt at planforslaget viderefører denne forbindelsen da det ikke er opparbeidet en trafiksikker forbindelse langs Gamleveien mellom Losbyveien og Løkenåsveien i dag. Planen sikrer også at det etableres fortau på vestsiden av Løkenåsveien langs planområdet samt en fotgjengerovergang i tilknytning til den sydlige avkjøringen. Sammen med det planlagte fortauet langs stikkveien vest for Gamleveien 104 er dette positive tiltak som vil bidra til å bedre trafiksikkerhet i området.

I tråd med føringer fra kommuneplanen er det satt krav om at parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjelleren er tenkt fra den sydlige avkjøringen fra Løkenåsveien. Det er gitt noen unntak fra krav om parkering i kjeller i bestemmelsene. Dette gjelder i hovedsak parkeringsplasser til det eksisterende sykehjemmet og plasser for henting og bringing i fremtidig og eksisterende barnehager. Mesteparten av parkeringen til sykehjemmet ligger i dag der avfallssentralen skal plasseres. Disse må dermed erstattes av nye plasser når avfallssentralen bygges. Da det er hensiktsmessig å ha parkeringsplassene i

nærheten av inngangen til sykehjemmet er disse tenkt reetablert på taket av avfallssentralen i tillegg til noen parkeringsplasser innenfor felt B (sykehjemmet). Det er også åpnet for at noen plasser kan legges i parkeringskjeller under bebyggelsen på felt C dersom det blir nødvendig.

Innenfor felt C kan det etableres parkeringsplasser for henting og bringing i barnehagene på bakkeplan da det vurderes som tungvint og lite hensiktsmessig å legge denne trafikken ned i parkeringskjelleren. I tillegg til parkering inne på felt C er det åpnet for at det kan etableres kantparkering i Løkenåsveien langs planområdet. Dersom det blir behov for det, og gir en bedre løsning, er det også mulig å etablere noen flere parkeringsplasser langs Løkenåsveien utenfor planområdet, men innenfor regulert veigrunn og på kommunal grunn.

Det er lagt opp til relativt strenge parkeringsnormer for alle formål i bestemmelsene. Dette er gjort da planområdet ligger sentralt med nærhet til flere viktige funksjoner, og vil ha god kollektivdekning fra flere kanter. Det er også lagt inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser for alle formål innenfor planområdet. I tillegg er det vurdert at det med de planlagte formålene vil være mindre behov for individuelle parkeringsplasser enn ved vanlige boliger. I tråd med dette er det lagt opp til en høyere parkeringsdekning dersom det skulle etableres ordinære boliger på feltet fremfor omsorgsboliger.

Uteområder

Planen stiller krav til uteoppholdsarealer for barnehage, omsorgsboliger og boliger. Uteoppholdsareal for barnehagen er i tråd med kommunale normer. Det er åpnet for at barnehagene innenfor felt A og C kan ha sambruk av uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Dette sikrer at begge barnehagene får tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsarealer med gode solforhold.

Krav til uteoppholdsarealer for omsorgsboliger og boliger er i tråd med krav i kommuneplanen. Dersom det skal bygges boliger innenfor planområdet er det satt krav til at minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, mens uteoppholdsareal for omsorgsboliger i større grad kan løses gjennom balkonger og takterrasser. Det er fortsatt tenkt at deler av utearealene skal ligge på bakkeplan, både med mulighet for samhandling med barnehagen og mer tilbaketrukket fra omgivelsene. Dette gir beboerne gode valgmuligheter ved at de får tilgang til varierte uteoppholdsarealer, både felles og private og med varierende grad av skjerming mot barnehagen og omgivelsene.

Støy og lukt

Støyberegninger for planområdet viser at det vil være uproblematisk å få støynivåer på uteoppholdsarealer og bebyggelse som er innenfor krav i T-1442 for bebyggelsen i Løkenåsveien 45 uten behov for støyskjerm mellom veien og planområdet.

I Gamleveien 104 er støy en større utfordring. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om støyskjerm mellom Gamleveien 104 og Gamleveien 90-96b. Dette vil bidra til å bedre støysituasjonen for boligene nord for planområdet samtidig som det vil gi skjerming mot den planlagte avfallssentralen. Nybygg over sentralen vil også bidra til at støysituasjonen for de nærmeste boligene samt for eksisterende sykehjem blir bedre enn den er i dag. Bebyggelsen over avfallssentralen og i Løkenåsveien 51 vil bli støyutsatt og ved støyfølsomme bruksformål vil det bli behov for støyskjerming mot Gamleveien for å oppå tilfredsstillende støyforhold her.

Det er ikke gjort konkrete støyberegninger for avfallssentralen i planforslaget, men det er vist at det ikke skal være problematisk å oppnå støyverdier innenfor gjeldende krav, og at det kan gjennomføres tiltak på sentralen som vil bidra til å redusere dette ytterligere.

Planforslagets utredninger viser at det er mulig å begrense støy og lukt fra avfallssentralen gjennom tiltak som isolering, bruk av kullfilter samt valg av pipetype og pipehøyde. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer at avfallssentralen utformes slik at støy og lukt

minimeres. Dette er viktig for å begrense konsekvensene av avfallssentralen for nærmeste naboer og beboere på sykehjemmet.

Konklusjon

Det foreliggende planforslaget ivaretar overordnede føringer om fortetting i sentrale områder med nærhet til kollektivtilbud, og det planlegges funksjoner som det er viktig å få på plass etterhvert som utviklingen innenfor Lørenskog sentralområde fortsetter. Planforslaget legger opp til en utvikling innenfor planområdet som bryter med de umiddelbare omgivelsene, men rådmannen påpeker at det også er viktige samfunnsmessige hensyn som veier tungt, og at dette taler for tiltaket. Planforslaget er også i tråd med kommuneplanens retningslinjer for sentralområdet.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

10.04.2018 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende forslag:

"Tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-016/18 Vedtak:

Tas til orientering.

10.04.2018 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende forslag:

"I forbindelse med de planlagte ca. 130 omsorgsboliene, er det av stor viktighet å anlegge ett varmtvannsregulert terapibad (som på Rolvsrud). Et slikt basseng dekker behovet til beboerne i omsorgsboligene, samt barn og foreldre.

Rolvsrud bad er stort sett fullt i åpningstiden, slik at det er lett å forsvare behovet for et nytt terapibasseng.

Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-026/18 Vedtak:

I forbindelse med de planlagte ca. 130 omsorgsboliene, er det av stor viktighet å anlegge ett varmtvannsregulert terapibad (som på Rolvsrud). Et slikt basseng dekker behovet til beboerne i omsorgsboligene, samt barn og foreldre.

Rolvsrud bad er stort sett fullt i åpningstiden, slik at det er lett å forsvare behovet for et nytt terapibasseng.

Saken tas forøvrig til orientering.

11.04.2018 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Berit Broch (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer:

1. §8, punkt 8.2: Bebyggelse over avfallssugsentralen i 3 etasjer utgår, da et slikt nybygg i betydelig grad vil forringe omkringliggende naboers bomiljø. I andre avsnitt strykes følgende: "Bebyggelse over avfallssugsentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord".

2. § 10, punkt 10.4 endres til: "Før anleggsarbeidet med avfallssugsentral startes, skal støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90-96 være etablert."

3. § 3, punkt 3.6 første kulepunkt endres til:

- "Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 per beboer."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Berit Broch (H) punkt 1 ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer (Ap, SV og V).

Endringsforslag fremmet av Berit Broch (H) punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Endringforslag fremmet av Berit Broch (H) punkt 3 ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer (Ap, SV og V).

KØS-026/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser.

Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer:

1. §8, punkt 8.2: Bebyggelse over avfallssugsentralen i 3 etasjer utgår, da et slikt nybygg i betydelig grad vil forringe omkringliggende naboers bomiljø. I andre avsnitt strykes følgende: "Bebyggelse over avfallssugsentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord".

2. § 10, punkt 10.4 endres til: "Før anleggsarbeidet med avfallssugsentral startes, skal støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90-96 være etablert."

3. § 3, punkt 3.6 første kulepunkt endres til:

- "Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 per beboer."

12.04.2018 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer:

1. §8, punkt 8.2: Bebyggelse over avfallssugsentralen i 3 etasjer utgår, da et slikt nybygg i betydelig grad vil forringe omkringliggende naboers bomiljø. I andre avsnitt strykes følgende: "Bebyggelse over avfallssugsentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord".

2. § 3, punkt 3.6 første kulepunkt endres til:

- "Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 per beboer."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 1 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

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

TK-032/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser.

Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer:

§ 3, punkt 3.6 første kulepunkt endres til:

- "Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 per beboer."

18.04.2018 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

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

Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer:

1. § 8, pkt. 8.2: Bebyggelse over avfallssugsentralen i 3 etasjer utgår, da et slikt nybygg i betydelig grad vil forringe omkringliggende naboers bomiljø. I andre avsnitt strykes følgende: "Bebyggelsen over avfallssugsentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord".
2. § 10 pkt. 10.4 endres til "Før anleggsarbeidet med avfallssugsentral startes, skal støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90 - 96 være etablert".
3. § 3, pkt. 3.6 første kulepunkt endres til:
"Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 plasser per beboer".

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Amine Mabel Hansen:

Pkt. 1 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 3 ble vedtatt med 10 mot 3 stemmer.

FSBKS-037/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser.

§ 10 pkt. 10.4 endres til "Før anleggsarbeidet med avfallssugsentral startes, skal støyskjerm

mot naboene i Gamleveien 90 - 96 være etablert".

§ 3, pkt. 3.6 første kulepunkt endres til:

"Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 plasser per beboer".

25.04.2018 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

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

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer:

1. § 8, pkt. 8.2.: Bebyggelse over avfallssugsentralen i 3 etasjer utgår, da et slikt nybygg i betydelig grad vil forringe omkringliggende naboers bomiljø. I andre avsnitt strykes følgende: "Bebyggelsen over avfallssugsentralen skal utgjøre maks 3 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot naboer i nord. Øverste etasje skal være trukket minst 3,5 m tilbake fra fasadeliv mot nord."

Siv Tove Engebråten (KrF) fremmet følgende oversendelsesforslag:

"Vedtak i denne saken fra rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne oversendes til administrasjonen."

Votering:

Forslag fremmet av Amine Mabel Hansen ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (H, Frp, KrF, fristilt).

Forslag fremmet av Siv Tove Engebråten oversendes administrasjonen.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS-037/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-1, Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl., som vist på kart datert 02.11.2017, med tilhørende bestemmelser.

§ 10 pkt. 10.4 endres til "Før anleggsarbeidet med avfallssugsentral startes, skal støyskjerm mot naboene i Gamleveien 90 - 96 være etablert".

§ 3, pkt. 3.6 første kulepunkt endres til:

"Barnehage og institusjoner (sykehjem, aktivitetssenter): 0,8 plasser per ansatt og 0,2 plasser per beboer".

Følgende oversendes administrasjonen:

Vedtak i denne saken fra rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne oversendes til administrasjonen.

Lørenskog, 27.04.2018

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør