



Klassering: GBNR - 102/1
Arkivsak: 15/4622/53
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	070/17	21.09.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	072/17	20.09.2017
Eldrerådet	049/17	19.09.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	067/17	19.09.2017

Detaljreguleringsplan 2015-2, Skårer Vest felt 3A, 3B, 4 og 10, 1. gangs behandling

Vedlegg:

Forslag til plankart, alternativ 1, datert 23082017
Forslag til plankart, alternativ 2, datert 23082017
Forslag til planbestemmelser, alternativ 1, datert 23082017
Forslag til planbestemmelser, alternativ 2, datert 23082017
Illustrasjonsplan og snitt, alternativ 1
Illustrasjonsplan og snitt, alternativ 2
Perspektiver, alternativ 1
Perspektiver, alternativ 2
Sol- og skyggestudier, alternativ 1
Sol- og skyggestudier, alternativ 2
Støyutredning, alternativ 1
Støyutredning, alternativ 2
ROS-analyse
Geoteknisk vurdering
Rapport om luftkvalitet
Overvannsnotat
Overvannsplan
Miljøteknisk undersøkelse
Innkomne merknader til varsel om oppstart
Gjeldende reguleringsplan, Skårer Vest 32-7-05
Gjeldende bestemmelser, Skårer Vest 32-7-05

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

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

Tidligere behandlinger

1. Teknisk utvalg, 12.05.2016, sak 044/16

Sammendrag:

Planforslaget fremmes med to alternativer. Alternativ 1 legger opp til bebyggelse på 4-9 etasjer i tråd med den utviklingen forslagsstiller ønsker for planområdet. Alternativ 2 legger opp til en bebyggelse på 4-6 etasjer i tråd med føringer fra teknisk utvalg fra behandling av orienteringssak den 12.05.2016.

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

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

Det anbefales at begge alternativer legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

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

Planen omfatter feltene 3A, 3B, 4 og del av felt 10 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av et boligområde i grønne omgivelser samt etablering av barnehage og noe næring i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Den planlagte bebyggelsen og parken vil bli en fortsettelse av eksisterende/pågående utbygging av bebyggelse og parkdrag sør for planområdet.

Forslagsstiller har utarbeidet to alternativer for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Det som i hovedsak skiller de to alternativene er byggehøyder. I alternativ 1 åpnes det for bebyggelse på 4-9 etasjer, mens det i alternativ 2 åpner for bebyggelse på 4-6 etasjer. Begge alternativene forholder seg til utnyttelsen som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for Skårer Vest, hvilket gjør at fotavtrykket på bebyggelsen i alternativ 2 er noe større enn i alternativ 1. Da planforslaget fremmes med to alternativer er det utarbeidet to versjoner av følgende dokumenter: plankart, bestemmelser, illustrasjonsplan og snitt,

perspektiver, sol- og skyggestudier og støytredning. Øvrige dokumenter gjelder for begge alternativene.

SAKSGANG

Kunngjøring

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

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

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

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

Tidligere politiske vedtak

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

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

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

Teknisk utvalg er i likhet med rådmannen skeptiske til den foreslåtte leilighetsfordelingen og ser at antallet 1- og 2-romsleiligheter samlet sett skal reduseres vesentlig.

Utvalget ser videre at den maksimale høyden skal ligge på 6 etasjer og ikke 8 som foreslått. Teknisk utvalg tar forøvrig saken til orientering utover dette.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

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

Omkringliggende områder

Reguleringsplanen er en fortsettelse av pågående utbygging av Skårer vest.

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

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

Mot øst ligger det i dag et større varelager samt et kontorbygg der Nav er lokalisert. Området

er ikke ferdig bygd ut i henhold til gjeldende plan, så en fremtidig utvikling at dette området er derfor sannsynlig.

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

Landskap og vegetasjon

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

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

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

Naturmangfold

I henhold til Miljødirektoratets naturbasekart ligger det et område langs planområdets sørlige avgrensning som er en lokalt viktig naturtype. Området er vist på utsnittet fra naturbase.no til høyre. Løvtrærne lengst sør i planområdet er en del av dette området. Store deler av dette vegetasjonsbeltet er allerede ødelagt i forbindelse med pågående utbygging, og arealet er ikke avsatt til bevaring i kommuneplanen eller i gjeldende plan.



Kulturminner

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

Miljøfaglige forhold

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

Lufforhold: Beregninger viser at et lite område nordvest i planområdet har konsentrasjoner av NO₂ som tilsvarer gul sone for vintermiddel i henhold til T-1520 og ligger dermed over forskriftsmessig grenseverdi for 18 høyeste time. Årsmiddel av NO₂ som viser utstrekning av rød sone i henhold til T-1520 er ikke overskredet. Planområdet har hovedsakelig lave nivåer av NO₂ og egner seg godt til bebyggelse.

Støyforhold: Planområdet er i dag støyutsatt fra Nordliveien, hvilket resulterer i at deler av

området mot vest ligger innenfor gul og/eller rød støysone. Hovedveiene ved planområdet har ingen støyskjermer i dag. Støy fra tungtrafikken til og fra den eksisterende lagervirksomheten innenfor planområdet oppfattes særlig sjenerende lokalt. Ved etablering av de planlagte veiene Garchinggata i nord og Rådmann Paulsens gate i øst vil planområdet bli utsatt for støy fra ytterligere to sider. Spesielt viser trafikkanslag for Garchinggata at trafikk langs denne veien vil påvirke støysituasjonen for planområdet.

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

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

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

Trafikkforhold

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

Området består i dag hovedsakelig av store, asfalterte parkeringsarealer samt noe gressarealer, og er lite tilrettelagt for bruk av gående og syklende. Veien inn til planområdet har varierende standard, og det er ikke egne gang- og sykkelveier gjennom planområdet.

Risiko- og sårbarhet

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

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Solheim barneskole og Kjenn ungdomsskole. I skolestruktur- og skolebyggingsplan for 2014-2017 sies det at kapasiteten ved Solheim skole er høyt utnyttet på alle trinn, og at det er forventet kraftig vekst i elevtilgangen frem mot 2025. I 2016 ble det bygget en paviljong i tilknytning til Solheim skole som en midlertidig løsning for å dekke underkapasiteten frem mot 2020. Etableringen av Luhr skole i 2017 lettet også noe av trykket på inntaksområdet til Solheim skole. Det er i dag noe kapasitet på ungdomsskolenivå, men i perioden frem til 2020 vil eksisterende ungdomsskoler fylles opp til nær 100 % med den konsekvens at en del elever vil få plass på en skole som ligger utenfor skolens veiledende inntaksområde.

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

Triaden storsenter med omtrent 80 butikker ligger ca. 250 meter sørøst for planområdet, det foreligger en detaljregulering, vedtatt 08.02.2017, som åpner for en utvidelse at det

eksisterende kjøpesenteret. Litt lenger unna, mot nordøst, ligger også Metrocenteret og Lørenskog hus med bibliotek, kino og galleri.

Kollektivtrafikk

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

Fra planområdet er det ca. 750 meter til bussterminalen ved Lørenskog sentrum der flere bussruter med forbindelse mot Oslo, Lillestrøm og Åhus stopper.

Teknisk infrastruktur

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

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

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

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

Stedsutvikling

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

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

Universell utforming

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

Juridiske forhold

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

Det foreligger en utbyggingsavtale, inngått 10.12.2003, mellom Lørenskog kommune og grunneierne som ble inngått i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Utbyggingsavtalen

vil også gjelde for denne planen.

EIERFORHOLD

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

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

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot forurensning, trafikk, støy og annen helsefare, og det skal være områder som egner seg for variert lek og opphold for ulike aldersgrupper gjennom hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

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

Kommuneplan

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

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

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

Temaplan for klima og energi

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

Gjeldende regulering

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

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

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

Delområde 4 er regulert til bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingsal), herberge, bevertning. Tillatt utnyttelse for delfelt 4 er maks. 32 000m² T-BRA.

Delområde 10 er regulert til friområde – park.



Planer for tilgrensende områder

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

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

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

Pågående planarbeid

Det pågår arbeid med en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for denne planen inngår. Helhetsplanen for sentralområdet utarbeides som en «veiledende plan for offentlige rom (VPOR)». Plantypen benyttes mye av Oslo kommune, og er egnet for store områder hvor det foregår betydelig utvikling og transformasjon, og hvor det er flere grunneiere og flere reguleringsplaner. Planen vil legge vekt på å utvikle rammer for offentlige rom og fysiske strukturer i sentralområdet, inkludert parker, torg og plasser, samt gater og forbindelser. Planen vil også gi føringer for bebyggelse som danner rammer for offentlige rom. VPOR for Lørenskog sentralområde lå ute på offentlig ettersyn fra 21.04-09.06.2017.

Nord for planområdet er det to områder der det er igangsatt arbeid med detaljregulering, men ingen av planforslagene er lagt ut på offentlig ettersyn per august 2017.

- Plan 2016-4, Rolvsrud Idrettspark, det det planlegges bolig/tjenesteyting, idrettsanlegg samt parkområder.
- Plan 2016-5, Skårersletta 31 m. fl., der det planlegges bolig og barnehage samt noe forretning/næring/tjenesteyting ut mot Skårersletta.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Grønnstruktur:

- Park (offentlig)

Arealstørrelser

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

Grad av utnytting

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

For felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 (tilsvarende delfelt 3A og 3B i gjeldende plan) tillates

maksimalt 53 000 m² BRA.

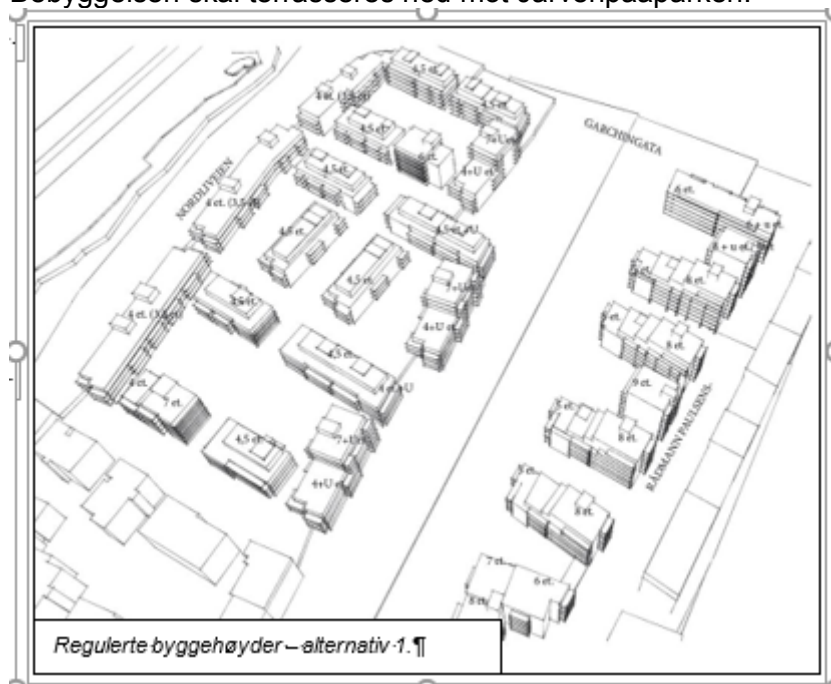
For felt C1/T, C2/T og C3/T (tilsvarende delfelt 4 i gjeldende plan) tillates maksimal 32 000 m² BRA.

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

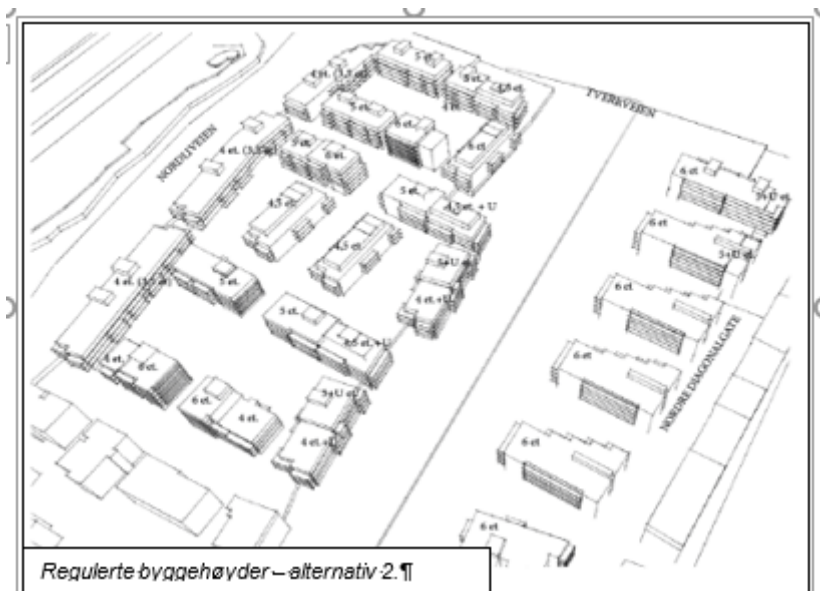
Bebyggelsens plassering og høyder

Utforming og plassering av bebyggelsen tar utgangspunkt i eksisterende bygningsstruktur i boligområdene sør for planområdet. Plassering og høyder på bebyggelsen er ivaretatt ved byggegrenser og kotehøyder på plankartet. Byggegrensene på plankartet er lagt slik at de sikrer store gårdsrom innenfor alle felt i tråd med det som er vist i illustrasjonsplanen. I bestemmelsene sikres det at bygningsmassen innenfor hvert felt deles opp i mindre volumer. Mot Emaljeplassen er det lagt inn krav om at bebyggelsen skal plasseres i byggegrensen for å sikre en bymessig utforming av disse arealene. Videre sikrer bestemmelsene at en vesentlig del av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate legges i byggegrense mot gaten. Byggehøydene som det åpnes for i planforslaget er det som hovedsakelig skiller de to alternativene.

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



Alternativ 2: I alternativ 2 åpnes det for maks. 6 etasjer i hele planområdet. Innenfor felt B1-B6 samt B4/T skal gjennomsnittlig etasjehøyde være på 5 etasjer. Innenfor felt C1/T-C3/T skal gjennomsnittlig etasjehøyde være på 6 etasjer. For at det fortsatt skal være mulig å opprettholde utnyttelsen i dette alternativet er det i mindre grad lagt opp til inntrukket toppetasje, etasjesprang og terrasserings. I tillegg blir fotavtrykket på byggene innenfor felt C1/T-C3/T noe større.



I begge alternativ tillates det takoppbygg i inntil 3 meter over maksimal kotehøyde forutsatt at maksimal utstrekning ikke overskrider 20% av takflaten. Dersom det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget gå opp til 4 meter over maksimal kotehøyde. Det åpnes for at balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrenser og formåls grenser mot grøntområder og trafikkarealer. Bestemmelsene fastsetter hvor langt det kan krages ut og minimum høyde over bakken. Det fastsettes også hvilke bygningsmessige elementer som kan plasseres utenfor byggegrensene i bestemmelsene.

Adkomst og parkering

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

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

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



Estetikk og utforming

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

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

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

I alternativ 1 legges det opp til en sammenhengende bymessig fasade mot Rådmann Paulsens gate innenfor hvert felt. Dette vil bidra til at Rådmann Paulsens gate blir en bygata med urbane kvaliteter. Det er ikke stilt tilsvarende krav til sammenhengende bebyggelse i alternativ 2. Grunnen til dette er at den lavere bebyggelsen kombinert med at utnyttelsen på feltet opprettholdes gjør at det ikke er mulig å oppfylle kravet til uteoppholdsarealer for feltene dersom fotavtrykket av bebyggelsen utvides ytterligere ved å legge inn bebyggelse mellom blokkene mot Rådmann Paulsens gate.

Uteoppholdsarealer

Bebyggelsen er organisert slik at det etableres romslige felles uteoppholdsarealer til boligene i åpne hage-/gårdsrom og langs forbindelseslinjene mellom byggene. Det skal etableres allmenninger i øst-vestgående retning som knytter utearealene i boligfeltene sammen med

Järvenpääparken. Parken blir et offentlig fellesrom for beboere i og utenfor planområdet. Der det er parkeringskjeller under uteoppholdsarealer skal det sikres tilstrekkelig jordvolum så det kan plantes busker og trær. Det skal etableres en nærlekeplass innenfor hvert delfelt. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan for alle uteoppholdsarealer og offentlige uteområder.

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

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

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

Allmenninger/akser: Det legges opp til øst-vestgående akser som vil fungere som forbindelseslinjer og visuelle koblinger på tvers av parken og boligfeltene. Aksene vil også fungere som en del av overvannsløsningen i perioder med mye nedbør.

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

Støytiltak

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

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

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

Renovasjon

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

Overvannshåndtering

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

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

Barn og unge

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

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

Risiko- og sårbarhet

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

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

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

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

Universell utforming

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

Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

ILLUSTRASJONSPLAN

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

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

I illustrasjonsplanen for alternativ 1 bebyggelsen vist i 4-9 etasjer, med etasjesprang, terrasseringer og inntrukne toppetasjer som skaper variasjon i bygningsmassen. Mot Rådmann Paulsens gate er bebyggelsen sammenhengende med unntak av de to siktlinjene mot parken som er videreført fra gjeldende plan. Illustrasjonsplanen for alternativ 2 viser bebyggelse i 4-6 etasjer. For å klare å opprettholde utnyttelsen fra gjeldende plan med disse byggehøydene er det i mindre grad lagt opp til etasjesprang, terrasseringer og inntrukne toppetasjer sammenlignet med alternativ 1. Fotavtrykket på bebyggelsen innenfor felt C1/T-C3/T er også økt for å opprettholde utnyttelsen på feltet, og det er derfor ikke mulig å få til sammenhengende bebyggelse mot Rådmann Paulsens gate med den utnyttelsen og krav til uteoppholdsarealer som ligger til grunn.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Rikspolitiske retningslinjer: Planforslaget legger opp til høy utnyttelse innenfor sentralområdet i Lørenskog, som er definert som et område for høy utnyttelse og blandede formål. Planområdet ligger i nærheten av Skårersletta som er en viktig kollektivåre. Utbyggingen vil gi mange boliger med grønne bymessige kvaliteter med nærhet til kollektivtrafikktilbud, servicefunksjoner, større parker og grøntområder. Planforslaget anses derfor å være i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus samt temaplan for klima og energi.

Kommuneplanen: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

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

Konsekvenser for natur og miljø

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

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

Støy: Det er utarbeidet støyutredning for det aktuelle planforslaget. Støyutredningen konkluderer med at bebyggelsen mot Garchinggata samt deler av bebyggelsen mot Nordliveien og Rådmann Paulsens gate vil ligge i rød eller gul støysone. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer tilfredsstillende støysituasjon for leiligheter som har støy tilsvarende rød eller gul sone på fasader.

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

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

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

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

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

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

Naturmangfoldsloven

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

Samfunnsmessige konsekvenser

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

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

- Maksimum 35% av leilighetene kan være på under 45m².
- Minimum 20% av leilighetene skal være på over 80m².

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

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

Folke- og boligtellingsdata i 2011 viste at det i Lørenskog bor 1,9 innbyggere per boenhet i blokk, noe som vil si at det kan komme i underkant av 2000 nye beboere innenfor planområdet.

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

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

Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog 2014 – 2017, vedtatt i KS 127/15, er førende for videre planlegging av skoleutbygging. Prognosene i planen for barnehage- og skoleplassbehovet er basert på grunnlagsdata fra vedtatt kommuneplan. I planen framgår det at prognosene er kvalitetssikret og grundig utarbeidet gjennom konseptvalgutredningene for fremtidig skolebehov på Fjellhamar og Lørenskog sentralområde. Forventet fremdrift i boligbyggingen i kommunen er kartlagt og lagt til grunn. Det anslås en noe høyere vekstrate enn det kommuneplanen legger til grunn.

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

- 1800 barneskoleplasser (10 paralleller, tilsvarende to til tre skoler)
- 700 ungdomsskoleplasser (8 paralleller, tilsvarende en til to skoler)

Behovet har sin bakgrunn i en omfattende boligbygging, som blir størst i sentralområdet og på Fjellhamar.

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

Det foreligger utbyggingsavtale for planområdet, inngått 10.12.2003. I utbyggingsavtalen reguleres forholdet mellom grunneierne og kommunen, både hva gjelder etablering av ny infrastruktur og fordelingen av kostnader mellom kommunen og grunneierne for opparbeidelsen. Utbyggingsavtalen omhandler ikke krav til etablering av avfallssug da avtalen ble skrevet før det ble innført krav til dette i kommuneplanen.

Kommunen skal overta Järvenpääparken, gatetun og offentlige veier/gang- og sykkelveier etter at disse er ferdig opparbeidet i henhold til de krav som er stilt i avtalen. Kostnadene ved opparbeidelsen av offentlig infrastruktur skal fordeles mellom grunneierne, før kommunen overtar de ferdige anleggene vederlagsfritt.

Fremdrift

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



Juridiske konsekvenser

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

Konsekvenser for barn og unge

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

Universell utforming

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

Bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes i henhold til teknisk forskrift.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er vurdert 13 tema som er funnet relevante for ROS-analysen. Ni av disse er gradert i risikoanalysen. Fire tema ble ikke ansett å utgjøre en risiko. To hendelser ble vurdert som høy risiko: trafikkuhell under anleggsarbeid og brann. Fem hendelser ble vurdert som middels risiko: flom/oversvømmelse fra overvann, grunnforurensning, biologisk mangfold/naturmiljø, støy, skade på kabler og ledninger i grunnen. Området er ansett egnet til utbygging forutsatt risikoreducerende tiltak blir gjennomført.

Trafikkuhell under anleggsarbeid: Området er ikke spesielt tilrettelagt for gang- og

sykkeltrafikk. Vegene har varierende standard, og det er ikke egne gang- og sykkelveier gjennom planområdet. Vurdering av risiko i anleggsfasen er spesielt viktig siden det vil pågå anleggsarbeid etter det har vært innflytting på deler av området og barn vil oppholde seg på området. For å redusere risiko knyttet til trafikk i anleggsfasen må trafikksikkerhet vurderes særskilt i forbindelse med hvert byggetrinn.

Brann: Brann er en hendelse som ble vurdert til høy risiko uten av det gjennomføres bøtende tiltak. Risiko ved brann er spesielt knyttet fremkommelig av utrykningskjøretøy og kapasitet på slokkevann. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS har påpekt viktigheten av at det utarbeides en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevann og at utomhusplan viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet /adkomst for brannvesenet iht. TEK 10.

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

Miljøteknisk undersøkelse: Det har vært og eksisterer fremdeles kilder til forurensing på eiendommen og ytterligere undersøkelser vil bli utført for hvert enkelt tiltak i forbindelse med rammesøknad. Multiconsult har i 2016 gjennomført en miljøteknisk undersøkelse, fase 1 og har konkludert med det er grunn til å tro at området kan være forurenset, og at det derfor må gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse som oppfyller kravene i kapittel 2 i forurensningsforskriften. Risiko må spesielt vurderes for planlagt barnehage.

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

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

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

BEMERKNINGER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23.04.2015 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 9 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 12.05.2015:

Fylkesmannen påpeker at deres rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor sine fagområder. De har ingen konkrete merknader til det varslede planarbeidet.

2. Akershus fylkeskommune, datert 13.05.2015:

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og fagmyndighet for kulturminnevern. Det vises til føringer for medvirkning, samordnet areal- og transportplanlegging, RPR for barn og unge og universell utforming. Det anbefales at parkeringsbestemmelser angir strenge maksimumsnormer, samt at det stilles krav til anlegg for sykkelparkering. Fylkesrådmannen påpeker at det er mye næring i området fra før og forutsetter at dette tas med i beregningen for nye næringsarealer innenfor planområdet. Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete eller nyere tids kulturminner. Fylkeskommunen kommenterer at på bakgrunn av tilsendt materiale vurderes tiltaket å være i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Forslagstillers kommentar: Arealutnyttelsen i planforslaget er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Skårer Vest fra 2003. Planforslaget tilrettelegger for økt gang- og sykkeltransport gjennom området ved at gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate videreføres gjennom boligområdet til Garchinggata samt fra Vennekapsparken gjennom Järvenpääparken til Garchinggata og Rolvsrud stadion.

Planforslaget innebærer ikke arbeids- og kundeintensive virksomheter. Næringsarealer er knyttet til Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

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

Det er regulert en stor park- og grønnstruktur, Järvenpääparken, med høy kvalitet og god tilknytning til naboområdene i Lørenskog sentralområde. I parken etableres store, grønne, aktivitetsfremmende arealer for alle aldersgrupper i befolkningen.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, datert 01.07.2015:

Statens vegvesen påpeker at det må utarbeides støysonekartlegging etter retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Hensikten med utredningen er å dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt iht. gjeldende retningslinjer og forskriftskrav. Det må reguleres en byggegrense 20 m fra senter av fylkesvegen for å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, areal for drift og vegvedlikehold og miljøet langs vegen.

Forslagstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.05.2015:

NVE informerer om at planområdet befinner seg i et område med marine avsetninger. I slike områder kan det være kvikkleire, og det må dokumenteres tilfredsstillende områdestabilitet før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep. Geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reel fare og eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen, både under anleggsfasen og permanent. Tiltakene må beskrives, virkning dokumenteres og tiltak må innarbeides i reguleringsplanen.

Det informeres om at planområdet grenser mot et mindre vassdrag mot sør. I forbindelse med regulering må det gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten er ivaretatt. Det vises til krav til sikkerhet i forhold til flom i byggeteknisk forskrift. Områder som er utsatt for 200-årsflom eller eventuelle avsatte soner på 20 meter ved bekker skal i henhold til PBL § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet med bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bebyggelse innenfor feltet. Det anmodes om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, og at eventuelle inngrep beskrives med eventuelle konsekvenser.

Det vises til NVEs retningslinjer NVE 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar og bes om at denne legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Rådmannens kommentar: Det nevnte vassdraget ligger stort sett utenfor planområdet for denne planen, og løsninger for dette vassdraget er håndtert i gjeldende reguleringsplan for Skårer Vest, 32-7-05 samt i påfølgende bebyggelsesplaner for de aktuelle delområdene. Flomfare for planområdet er vurdert i ROS-analysen som er utarbeidet for dette planforslaget.

5. Ruter, datert 19.05.2015:

Ruter kommenterer at området ligger sentralt i Lørenskog hvilket tilsier høy utnyttelse av tomtearealet. Veksten i persontrafikken skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk, og det bør legges til grunn lav norm for parkeringsdekning, spesielt for næringsdelen. Det bør legges til rette for gang- og sykkelvei i retning mot kollektivterminalen.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning. Planforslaget bidrar til etablering av gang- og sykkelvei i retning mot kollektivterminalen ved at det legges til rette for gang- og sykkelvei gjennom hele Järvenpääparken, fra Urban Park i syd nord til Garchinggata i planområdet, samt at gang- og sykkelvei fra boligområdet i syd (delfelt 6) videreføres gjennom planområdet til Garchinggata.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

6. Romerike Avfallsforedling IKS (Roaf), datert 24.04.2015:

Roaf anbefaler etablering av stasjonært avfallssug for utbygginger større enn 250 boenheter. Formålet er å oppnå løsninger med forsvarlig manøvrering med renovasjonsbilene og samtidig ivareta forhold som hygiene, brannsikkerhet og estetikk.

Forslagstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning. Det foreslås å stille krav om avfallssug til området.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 08.05.2015:

Det vises til relevant lovverk for tilrettelegging for rednings- og slokkemansker. Det gis også råd og føringer om blant annet etablering av brannvannsuttak, brannsikkerhet, kapasitet på VA-nettet, adkomst for utrykningskjøretøy.

Brannvesenet kommer avslutningsvis med forslag til bestemmelser samt viktige hensyn i forbindelse med byggesaken. Det vises også til veiledning til installasjon av ladeutstyr for elbiler som bør legges til grunn ved planlegging og prosjektering av ladestasjoner.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning. Planens rekkefølgebestemmelser krever at det etableres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann før brukstillatelse for boligene gis. Hovedgrepet ivaretar tilgjengelighet og oppstillingsplasser gjennom plassering av byggene, adkomstmuligheter og dimensjoner på interne veier. Detaljer vil følges opp i videre detaljprosjektering i dialog med brann- og redningsvesenet.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

8. Hafslund Nett, datert 13.05.2015:

Hafslund Nett informerer om at de har elektriske anlegg innenfor planområdet og deres anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Det vises til gjeldende krav og retningslinjer for avstand og andre forhold som blant annet støy, kostnader og kapasitet på eksisterende, nye strømforsyningsanlegg og anleggsbidrag.

Forslagstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

9. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Lørenskog, datert 18.05.2015:

Det minnes om at universell utforming og tilgjengelighet for alle i både innvendige og utvendige områder må tas hensyn til utformingen, og fremhever spesielt kontraster, belysning, tiltak for hørselshemmede, enkel tilrettelegging for rullestoler, HC p-plasser og i garasjeanlegg. FFO Lørenskog forutsetter at dette blir tatt med videre i utarbeidelse av planen.

Forslagstillers kommentar: Bemerkningen tas til etterretning.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

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

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

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

Forholdet til teknisk utvalgs vedtak 12.05.2016

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

I orienteringssaken la forslagsstiller opp til at 45% av leilighetene kunne være på under 45m², og det ble oppgitt en minimumsstørrelse på 28m². Teknisk utvalg stilte seg bak Rådmannens vurdering av den foreslåtte leilighetsfordelingen, og anmodet om at antallet 1- og 2-romsleiligheter skulle reduseres vesentlig. I planforslaget som nå fremmes er antall leiligheter under 45m² redusert til 35%, samtidig som det er satt en minimumsstørrelse på 35m² per leilighet. På bakgrunn av dette mener rådmannen at forslagsstiller har tatt vedtaket fra teknisk utvalg til etterretning og justert planforslaget deretter.

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

Byforming

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

I begge alternativer er den høyeste bebyggelsen plassert øst i planområdet, mot Rådmann Paulsens gate. Dette fremhever skillet mellom de rene boligområdene vest for parken og de mer urbane omgivelsene på østsiden av parken med nærhet til Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen der det skal etableres åpne fasader med publikumrettede funksjoner i første etasje. I alternativ 1 er det lagt opp til sammenhengende bebyggelse langs Rådmann Paulsens gate fra Garchinggata i nord til Emaljeplassen i sør, med unntak av de to siktlinjene mot parken som videreføres for reguleringsplanen for Skårer Vest. Dette skaper en klar struktur og et tydelig skille mellom gateløpet og de private uteoppholdsarealene som rådmannen ser på som en god løsning for både uteoppholdsarealene og gaten. Rådmann Paulsens gate vil få et urbant og bymessig gatemiljø, mens boligene får uteoppholdsarealer som er godt skjermet for trafikken langs Rådmann Paulsens gate. I alternativ 2 klarer man ikke å få til sammenhengende bebyggelse langs Rådmann Paulsens gate med de krav som settes til uteoppholdsareal, utnyttelse og byggehøyder. Dette resulterer i en mer oppdelt bebyggelse og mer flytende overganger mellom uteoppholdsarealer og gaten. For uteoppholdsarealene gir det mindre skjerming og mer støy på uteoppholdsarealene, mens gateløpet langs Rådmann Paulsens gate blir mer oppstykket og mister mye av det bymessige gatemiljøet.

Utnyttelse

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

Byggehøyder

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

I alternativ 1 er det jobbet mye med inntrukne toppetasjer, terrasseringer og etasjesprang. Ved bruk av inntrukne toppetasjer oppleves bebyggelsen lavere fra bakkeplan samtidig som dette skaper en kvalitet for leilighetene i toppetasjene der man kan etablere takterrasse i direkte tilknytning til leilighetene. Terrasseringer og etasjesprang gir variasjon og oppdeling av bygningsmassene slik at disse oppleves som mindre massive enn når hele bygget har samme høyde. Ved hjelp av større etasjesprang kan man også etablere «tåmmotiver» som kan markere og fremheve enkelte deler av planområdet. Da utnyttelsen for planområdet er fastsatt i overordnet plan er antall m² BRA likt i begge alternativene.

I alternativ 2, der byggehøydene er en del lavere enn i alternativ 1, er det mindre rom for

inntrukne toppetasjer, terrasseringer og etasjesprang, og kvalitetene med disse grepene blir også borte. Bebyggelsen i alternativ 2 oppleves derfor som mer monoton og flat. Det er lite variasjon i høyder, både innad på et bygg og generelt på feltene. Dette kommer spesielt godt frem i felt C1/T-C3/T, der all bebyggelse blir på 6 etasjer uten noen avtrappinger i fasaden.

Rådmannen mener derfor at alternativ 1 har noen gode kvaliteter som man ikke klarer å oppnå på samme måte innenfor rammene som er satt for alternativ 2, selv om byggehøydene i alternativ 1 overskrider de føringer som ble lagt av teknisk utvalg.

Trafikk og parkering

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

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

Parkeringsnormen i planen følger i all hovedsak de normer som er fastsatt i kommuneplanen. Unntaket er minimumsnormen for boliger. I kommuneplanen er denne satt til 0,8 plasser per boenhet, mens det i planforslaget er foreslått 0,7 plasser per boenhet. Dette er gjort på bakgrunn av planområdets sentrale plassering og nærhet til viktige funksjoner som tilsier at bilbehovet vil være mindre enn for mange andre områder i kommunen. Dette er også i tråd med føringer fra overordnede myndigheter som oppfordrer til strenge parkeringsnormer.

Naturmangfold

Sør i planområdet er det registrert en lokalt viktig naturtype i henhold til miljødirektoratets naturbase. Store deler av dette feltet er allerede blitt fjernet/påvirket av pågående og eksisterende utbyggingsprosjekter sør for planområdet. Området er også blitt vurdert i overordnet plan, og det har ikke blitt avsatt til bevaring. Det vurderes derfor at verdien av denne naturtypen allerede er tatt stilling til, og det er ikke lagt opp til at dette vegetasjonsbeltet skal bevares.

Det er ikke registrert noe naturmangfoldlokaliteter utover dette innenfor planområdet. Området har vært brukt til lager/industri. Det ligger et stort lagerbygg, og store deler av arealene tilknyttet dette er asfaltert og brukt til parkering. Det er derfor lite landskapskvaliteter og vegetasjon innenfor planområdet som bør tas vare på.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold har i planprosessen vært et eget utredningstema og har bidratt til at konsekvensen har blitt ytterligere utredet. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. §§ 8 og 9.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Uteområder

Planforslaget slik det er illustrert har et grønt preg, og rådmannen mener at planen legger opp til gode og varierte uteoppholdsarealer innenfor planområdet, hvillket er viktige kvaliteter å sikre i boligområder med høy utnyttelse og tetthet. Planen sikrer også at det nord-sørgående parkdraget fra gjeldende plan blir opparbeidet med tilrettelegging for varierte

aktiviteter. Parken vil få god tilgjengelighet for beboere og allmennheten gjennom universelt utformet gang- og sykkelvei fra nord og sør samt interne forbindelseslinjer fra de omkringliggende boligene. Bestemmelsene for utforming av uteoppholdsarealer og Järvenpääparken er i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen, og anses å sikre at intensjonene som er vist i illustrasjonsplanen på en god måte.

Støy

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

Konklusjon

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

Alternativene har et grønt preg med varierte uteoppholdsarealer og gode forbindelser mot Järvenpääparken og omkringliggende områder. Rådmannen mener at alternativet med høyere byggehøyder sikrer noen gode kvaliteter på bebyggelsen som forsvinner når byggehøydene reduseres.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget med begge alternativer legges ut til offentlig ettersyn og at avgjørelse om hvilket alternativ som skal videreføres avgjøres i forbindelse med 2. gangsbehandling.

Rådmannens forslag til vedtak:

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

19.09.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Tas til orientering."

Votering:

Motforslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER- 049/17 Vedtak:

Tas til orientering.

19.09.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Svein-Erik Pedersen (org) fremmet følgende motforslag:

"Ved videre utbygging av Skårer Vest er det viktig at avstanden mellom Nodliveien og den

nye bebyggelsen ikke blir liggende "under" gateplan, og at mest mulig av den nåværende vegetasjonen beholdes.

Vi ser at det er planlagt støyskjerm på bebyggelsessiden, men med den farten bilene har i Nordliveien (70 km), slår det meste av støyen over fra den andre siden, der det er forholdsvis stor høyde fra vei til toppen av fjellet, og en rekyl mot den nye bebyggelsen. Rådet ber om at lavere fartsgrense på Nordliveien vurderes.

Saken tas ellers til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Svein-Erik Pedersen ble enstemmig vedtatt.

RF- 067/17 Vedtak:

Ved videre utbygging av Skårer Vest er det viktig at avstanden mellom Nodliveien og den nye bebyggelsen ikke blir liggende "under" gateplan, og at mest mulig av den nåværende vegetasjonen beholdes.

Vi ser at det er planlagt støyskjerm på bebyggelsessiden, men med den farten bilene har i Nordliveien (70 km), slår det meste av støyen over fra den andre siden, der det er forholdsvis stor høyde fra vei til toppen av fjellet, og en rekyl mot den nye bebyggelsen. Rådet ber om at lavere fartsgrense på Nordliveien vurderes.

Saken tas ellers til orientering.

20.09.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende motforslag:

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

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) fjerde avsnitt strykes "ikke" etter "tillates". Videre strykes siste setning i avsnittet herunder vil avsnittet lyde som følgende:

"Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrensener og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrensener og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter."

2. I § 3.2 (Plassering og høyder) siste avsnitt strykes de to siste setningene og følgende tilføyes:

"Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien."

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

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

4. I § 3.7 (Uteoppholdsarealer) andre avsnitt strykes "25 m²" og erstattes med "30 m²". Videre strykes andre setning herunder "Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage".
5. I § 3.8 (Atkomst og parkering) femte avsnitt endres parkeringsnormen for leiligheter til minimum 1 plass og maksimum 1,5 pr boenhet inkludert gjesteparkering.
6. I § 3.8 (Atkomst og parkering) sjette avsnitt strykes henholdsvis ordene "som sykkelstativer" gjennomgående og erstattes med "i sykkelboder".
7. I § 7 (Støy) strykes avsnitt 3 og erstattes med følgende:
"Alle boenheter innenfor rød støysone skal vende fra støysonen og inneha en korridorløsning mot støysonen".
8. I § 10 (Rekkefølgebestemmelser) inntas følgende:
"Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse."

Helge W. Braathen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Som rådmannen med følgende endringer i planbestemmelsene:

1. Utnyttelsen i § 3.3 både i alternativ 1 og 2 reduseres med 20% for begge alternativer.
2. I § 3.5 Leilighetsfordeling gjøres følgende endringer:
 - Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 60 m².
 - Minimum 75 % av leilighetene kan være under 80 m².
 - Minimumsstørrelse på leilighetene er 40 m².
3. I § 3.8 Atkomst og parkering dobles alle tall vedrørende parkering av biler. 30 % av sykkelparkering reserveres motoriserte tohjulinger."

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) fjerde avsnitt strykes "ikke" etter "tillates". Videre strykes siste setning i avsnittet herunder vil avsnittet lyde som følgende:
"Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter."
2. I § 3.5 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "Maks 35 %" og erstattes med "Maks 20 %" herunder vil setningen lyde som følgende:
"Maks 20 % av leilighetene kan være under 45 m."
 1. I § 3.7 (Uteoppholdsarealer) andre avsnitt strykes "25 m²" og erstattes med "30 m²". Videre strykes andre setning herunder "Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage".
 1. I § 3.8 (Atkomst og parkering) femte avsnitt endres parkeringsnormen for leiligheter til minimum 1 plass og maksimum 1,5 pr boenhet inkludert

gjesteparkering.

1. I § 3.8 (Atkomst og parkering) sjette avsnitt strykes henholdsvis ordene "som sykkelstativer" gjennomgående og erstattes med "i sykkelboder".

1. I § 7 (Støy) strykes avsnitt 3 og erstattes med følgende:

"Alle boenheter innenfor rød støysone skal vende fra støysonen og inneha en korridorløsning mot støysonen."

1. I §10 (Rekkefølgebestemmelser) første avsnitt endres til "fra nord mot sør"

«Anleggsarbeid for hvert enkelt byggetrinn skal utføres slik at det ikke hindrer adkomst eller fører til vesentlig ulemper for beboerne av eksisterende byggetrinn. Entreprenøren skal sørge for en god kommunikasjon og holde berørte beboere løpende orientert om planer, fremdrift og ulemper som kan fremkomme under anleggsperioden.»

2. I § 10 (Rekkefølgebestemmelser) inntas følgende:"Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse."

Votering:

Motforslag fremmet av Line Berger Sørli ble forkastet med 5 mot 3 stemmer (H).

Endringsforslag fremmet av Helge W. Braathen ble forkastet med 7 mot 1 stemme (Frp).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 1 ble forkastet med 5 mot 3 stemmer (H).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 2 ble forkastet med 5 mot 3 stemmer (H).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 3 ble forkastet 5 (Ap, Frp, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, MDG).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 4 ble forkastet med 5 (Ap, MDG, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, Frp).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 5 ble forkastet med 5 (Ap, Frp, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, MDG).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 6 ble forkastet med 5 (Ap, Frp, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, MDG).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 7 ble forkastet med 5 (Ap, MDG, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, Frp).

Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 8 ble forkastet med 5 (Ap, MDG, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, Frp).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 (Ap, MDG, leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer (H, Frp).

KØS- 072/17 Vedtak:

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

21.09.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Som rådmannen med følgende endringer i bestemmelsene:

1. I § 3.3 både i alternativ 1 og 2 reduseres maksimal utnyttelse med 20 %.

2. I § 3.5 Leilighetsfordeling gjøres følgende endringer:
 - Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 60 m².
 - Minimum 75 % av leilighetene skal være over 80 m².
 - Minimumsstørrelse på leilighetene er 40 m².

3. I § 3.8 Adkomst og parkering dobles alle tall vedrørende pakering av biler. 30 % av sykkelparkering reserveres motoriserte tohjulinger."

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende motforslag:

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

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) fjerde avsnitt strykes "ikke" etter "tillates". Videre strykes siste setning i avsnittet herunder vil avsnittet lyde som følgende:

"Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter."

2. I § 3.2 (Plassering og høyder) siste avsnitt strykes de to siste setningene og følgende tilføyes:

"Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien."

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

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

4. I § 3.7 (Uteoppholdsarealer) andre avsnitt strykes "25 m²" og erstattes med "30 m²". Videre strykes andre setning herunder *"Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage"*.

5. I § 3.8 (Atkomst og parkering) femte avsnitt endres parkeringsnormen for leiligheter til minimum 1 plass og maksimum 1,5 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

6. I § 3.8 (Atkomst og parkering) sjette avsnitt strykes henholdsvis ordene "som sykkelstativer" gjennomgående og erstattes med "i sykkelboder".

7. I § 7 (Støy) strykes avsnitt 3 og erstattes med følgende:

"Alle boenheter innenfor rød støysonen skal vende fra støysonen og inneha en

korridorløsning mot støysonen”.

8. I § 10 (Rekkefølgebestemmelser) inntas følgende:

”Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.”

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

Forslag 1:

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) fjerde avsnitt strykes "ikke" etter "tillates". Videre strykes siste setning i avsnittet herunder vil avsnittet lyde som følgende:

”Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates ikke kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter.”

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

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

3. I § 3.7 (Uteoppholdsarealer) andre avsnitt strykes "25 m²" og erstattes med "30 m²". Videre strykes andre setning herunder *”Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage”*

4. I § 3.8 (Atkomst og parkering) femte avsnitt endres parkeringsnormen for leiligheter til minimum 1 plass og maksimum 1,5 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

5. I § 3.8 (Atkomst og parkering) sjette avsnitt strykes henholdsvis ordene "som sykkelstativer" gjennomgående og erstattes med "i sykkelboder"

6. I § 7 (Støy) strykes avsnitt 3 og erstattes med følgende:

”Alle boenheter innenfor rød støysonen skal vende fra støysonen og inneha en korridorløsning mot støysonen”

7. I §10 (Rekkefølgebestemmelser) første avsnitt endres til "fra nord mot sør".

«Anleggsarbeid for hvert enkelt byggetrinn skal utføres slik at det ikke hindrer adkomst eller fører til vesentlig ulemper for beboerne av eksisterende byggetrinn. Entreprenøren skal sørge for en god kommunikasjon og holde berørte beboere løpende orientert om planer, fremdrift og ulemper som kan fremkomme under anleggsperioden.»

8. I § 10 (Rekkefølgebestemmelser) inntas følgende:

”Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.”

Forslag 2:

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) siste avsnitt strykes de to siste setningene og følgende tilføyes:

"Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot vann." "

Votering:

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

Møtforslag fremmet av Line Berger Sørli ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Endringsforslag 1 fremmet av Line Berger Sørli punkt 1 og punkt 3-8 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Endringsforslag 1 fremmet av Line Berger Sørli punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag 2 fremmet av Line Berger Sørli ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Ap, V).

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TK- 070/17 Vedtak:

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

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

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

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

1. I § 3.2 (Plassering og høyder) siste avsnitt strykes de to siste setningene og følgende tilføyes:

"Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsens gate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot vann." "

Lørenskog, 25.09.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør