

**Planprogram for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl.,
Skårer**
Detaljregulering med konsekvensutredning



19. september 2017

Forord

Det skal utarbeides en detaljregulering med konsekvensutredning (KU) for Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 med flere. Foreliggende forslag til planprogram skal legges til grunn for plan- og utredningsarbeidet.

Forslag til planprogram er tredelt:

Del 1 Mål og rammer for planarbeidet

Redegjør for bakgrunn og formålet med planarbeidet, og begrunnelse for utredningsplikt.

Her fremkommer forslagsstillers visjoner og ambisjoner for området, slik de fremstår videre i Planalternativ 1. Videre beskrives planområdet og dagens situasjon, samt planstatus og andre rammebetingelser.

Del 2 Plan- og utredningsalternativer

Angir og beskriver planalternativet som skal utredes, samt definerer 0-alternativet i denne saken.

Del 3 Krav til prosess og metode

Redegjør for planfaglige tema som skal undersøkes og utredes, program for undersøkelser og utredninger, metode og prosess, samt videre planprosess og medvirkning.

Fagkyndig er WSP Norge AS, på vegne av Lørenskog kommune v/ prosjektavdeling.

Hovedmål med planarbeidet er

Hensikten med planarbeidet er å omregulere et område sentralt på Skårer for å muliggjøre utbygging av barnehage, omsorgsboliger og tilhørende tjenesteyting, samt avfallssentral for oppsamling og avhenting av avfall for en større del av Skårer.

Planområdets beliggenhet

Planområdet er på omkring 27,5 daa og ligger sentralt på Skårer. Løkenåsveien avgrenser planområdet mot øst, Gamleveien avgrenser planområdet mot sørvest. Planområdet inngår i det som i kommuneplanen er definert som retningslinjeområdet «Lørenskog sentralområde».

Om planprogram

Begrunnelse for utredningsplikt

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrifts § 2 bokstav f skal det utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til planforslag over 15 daa eller med utbygging over 15 000 m² BRA. Planområdet er på ca 27,5 daa og foreslått utbyggingspotensial er på ca 20- 22 000 m² BRA, og planen skal derfor konsekvensutredes.

Hensikten med planprogram

Konsekvensutredningen skal belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn. Første fase i dette arbeidet er utarbeidelse av et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og hvilke temaer som skal undersøkes og utredes som del av dette.

Planprogrammet skal videre gjøre rede for planprosess med viktige milepæler og frister. Det skal redegjøres for medvirkningsprosesser og hvorvidt det er planlagt tiltak for spesielt å få innspill fra grupper som antas å bli særlig berørt. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsling av oppstart av planarbeid. Det er teknisk utvalg i Lørenskog kommune som fastsetter planprogrammet.

Plan- og utredningsalternativene

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal det alltid redegjøres for følgene av å ikke gjennomføre planen (0-alternativet). I dette tilfellet vil det si opprettholdelse av dagens situasjon. I tillegg skal forslagsstillers alternativ utredes. Lørenskog kommune som planmyndighet har ikke funnet andre alternativ som det er grunn til å utrede.

Planfaglige temaer som skal undersøkes og utredes

Følgende planfaglige temaer vil behandles

- Overordnede planer og mål
- Samfunnsmessige konsekvenser
- Bebyggelsesstruktur, arkitektur og bokvalitet
- Natur og miljø
- Transportbehov, trafikk og parkering
- Økonomiske og juridiske konsekvenser
- Risiko- og sårbarhetsvurderinger
- Konsekvenser i anleggsperioden

Medvirkning og fremdrift

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Forslag til planprogram ble lagt ut på offentlig ettersyn samtidig som det ble kunngjort og varslet oppstart av planarbeid. Høringsperioden var fra 28.06.2017 til 22.08.2017. For sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers svar på innspillene, se eget vedlegg. En redegjørelse for hvilke endringer som er gjort finnes i del 4. Det planlegges at planprogrammet vil fastsettes av teknisk utvalg i Lørenskog kommune høsten 2017.

På bakgrunn av fastsatt planprogram vil det bli utarbeidet et forslag til detaljregulering med konsekvensutredning, som vil behandles i teknisk utvalg før det legges ut på offentlig ettersyn rundt årsskiftet 2017/2018. Når forslag til detaljregulering ligger ute på offentlig ettersyn, vil allmennheten igjen ha mulighet til å uttale seg til foreliggende forslag.

Etter at offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering er avsluttet, vil det gjøres en sluttbehandling i kommunen, før planforslaget sendes kommunestyret i Lørenskog kommune for vedtak.

Kunngjøring om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering og kunngjøring av vedtatt detaljregulering ble/vil bli bekjentgjort gjennom annonser i Romerikes blad og på kommunens hjemmesider. Naboer og andre direkte berørte parter ble/ vil bli tilskrevet ved brev.

Vedtatt detaljregulering med konsekvensutredning planlegges å foreligge vår 2018

INNHold

DEL 1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	6
1.1 Innledning.....	6
1.1.1. Bakgrunn	6
1.1.2 Begrunnelse for valg av avfallshåndteringssystem og tomt for avfallssentral.....	7
1.1.3 Formål med planarbeidet	12
1.1.4 Begrunnelse for utredningsplikt	13
1.2 Planområdet	13
1.2.1. Beliggenhet og avgrensning.....	13
1.2.2. Eierforhold.....	15
1.2.3. Dagens situasjon.....	15
Eksisterende miljøsituasjon	15
Eksisterende bebyggelse og bruk	16
1.3 Planstatus og andre rammebetingelser	17
1.3.1. Statlige bestemmelser og retningslinjer	17
1.3.2. Kommunale planer og føringer	17
DEL 2 PLAN- OG UTREDNINGSLTERNATIVER.....	20
2.1 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse.....	20
2.2.1. 0-alternativet (utredningsalternativ)	20
2.2.2. Planalternativ 1 - Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl. –bygg for kommunal tjenesteyting.....	21
DEL 3 KRAV TIL PROSESS OG METODE.....	25
3.1 Tabbelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og utredes.....	25
3.2 Program for undersøkelser og utredninger	26
3.3 Metode og fremstilling.....	32
3.3.1. Metode.....	32
3.3.2. Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger	32
3.3.3. Forslagsstillers anbefaling	32
3.4 Videre planprosess og medvirkning.....	33
3.4.1 Planprosess og fremdrift	33
3.4.2 Medvirkning.....	33
DEL 4 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN.....	33
4.1 Endringer i forslag til planprogram etter offentlig ettersyn.....	33
4.1.1 Endringer i planområdets avgrensning	33
4.1.2 Øvrige endringer	34

DEL 1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Innledning

1.1.1. Bakgrunn

Løkenåsveien 45 og 43

Lørenskog kommune er i kontinuerlig vekst, og det er behov for flere barnehager i området. Kommunen har også behov for å øke antall omsorgsboliger for å kunne oppfylle sine forpliktelser overfor innbyggerne. Med bakgrunn i analyse av aktuelle barnehagetomter ble Løkenåsveien 45 anbefalt som lokalisering for ny barnehage i Lørenskog sentralområde. Lokaliseringen ble vedtatt i kommunestyret 12.10.2016 (sak 119/16).

I november 2016 ble det ferdigstilt en forenklet konseptvalgutredning (KVU) for ny barnehage i Løkenåsveien 45. Med bakgrunn i utnyttelsesmuligheten for tomten, reduserte byggekostnader og den gode muligheten for samvirke mellom barnehage og omsorg anbefalte nevnte KVU at planområdet nyttes til barnehage og omsorgsboliger.

I januar 2017 ble det varslet oppstart av planarbeid for Løkenåsveien 45 m.fl. (LV45), med den hensikt å etablere barnehage og omsorgsboliger på eiendommene (se kommunens sak nr. 17/311). Ved varsel om oppstart av planarbeid for LV45 var det forventet at ny barnehage kunne åpne høsten 2018.

Gamleveien 104, samt Løkenåsveien 51 og Gamleveien 90 - 94

Det forventes bygget nærmere 4000 nye boliger i området Skårer-Rolvstrud frem mot 2040. Disse boligene trenger en hensiktsmessig løsning for oppsamling og bortkjøring av avfall. I desember 2015 ble det ferdigstilt en konseptvalgutredning (KVU) for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum. KVUen anbefalte at det etableres et stasjonært avfallssug i området, og at sentralen for avfallssuget bør etableres i Gamleveien 104 (GV104), vest for eksisterende sykehjem. KVUen var oppe til behandling i kommunestyret 10.02.2016, som sak 12/16. I møtet ble det besluttet at løsningen med stasjonært avfallssug skulle velges, og at det skulle startes opp arbeid med forprosjekt for avfallssentral i Gamleveien 104.

Lørenskog kommune ga 09.06.2016 dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av slik avfallssentral. Dispensasjonstillatelsen ble påklaget til Fylkesmannen, og i sitt vedtak av 12.01.2017 gjorde Fylkesmannen dispensasjonstillatelsen om til et avslag. Dette fordi Fylkesmannen vurderte at en tillatelse ville innebære en for stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad. Eiendommen må derfor omreguleres dersom det skal etableres avfallssentral her.

Det foreligger per i dag ingen konkrete utbyggingsplaner for eiendommene Gamleveien 90-94 og Løkenåsveien 51. Eiendommene vil kunne tenkes brukt til kommunal tjenesteyting i fremtiden, for eksempel til aktivitetssenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For å sikre muligheten til slik bruk reguleringsmessig, inkluderes derfor eiendommene i planområdet.

Vi fremmer én felles plan for de to prosjektene

Det er fremdeles kommunens intensjon å etablere barnehage og omsorgsboliger i Løkenåsveien 45, men siden en nå også må omregulere Gamleveien 104, og dette gjøres nesten samtidig og av samme grunneier (kommunen), er det nødvendig at utviklingen av de to områdene ses i sammenheng. Dette gir både kommunen selv, naboer og berørte myndigheter anledning til å vurdere totaliteten i utviklingen som planlegges.

Omreguleringen av GV104 og LV45 er derfor slått sammen til én felles plan med konsekvensutredning. Dermed ble oppstart av planarbeid varslet på nytt, med utvidet planområde, samtidig som vi la forslag til planprogram (dette dokumentet) ut på offentlig ettersyn.

Beslutningen om å slå planarbeidene for GV 104 og LV45 sammen gjør at planarbeidet for barnehage og omsorgsboliger i Løkenåsveien 45 m.fl. blir forsinket i forhold til opprinnelig planlagt fremdrift, og at barnehagen ikke vil kunne åpne i 2018.

1.1.2 Begrunnelse for valg av avfallshåndteringssystem og tomt for avfallssentral

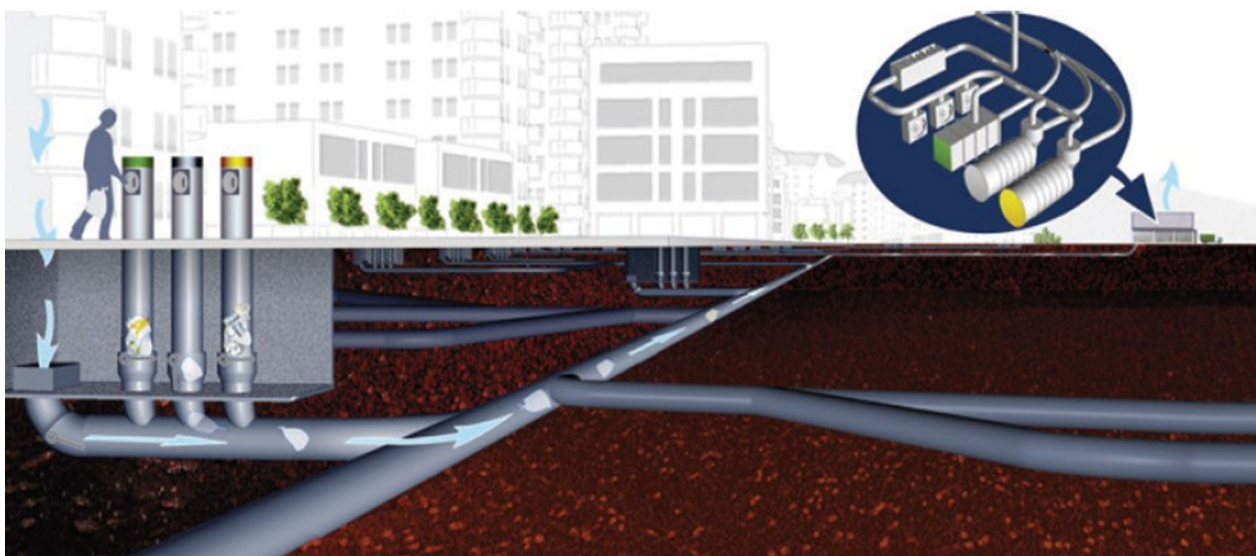
Valg av avfallshåndteringssystem

I Konseptvalgutredning for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum (KVU avfallshåndtering) er det lagt til grunn et estimat på 3850 nye boliger på Skårer frem til 2040. Dette er et forsiktig estimat, og KVUen har vurdert de tekniske løsningene med hensyn til fleksibilitet for å takle økt belastning i fremtiden. 3850 nye boliger medfører at et nytt avfallssystem på Skårer må ha kapasitet til å håndtere 4185 tonn avfall per år, i tillegg til avfall fra næringsvirksomheter og eksisterende boliger som eventuelt skal knyttes til et nytt avfallssystem.

Følgende absolutte krav ble stilt til nytt avfallssystem:

- **Robust:** Tiltaket skal gi robust avfallshåndtering, fortrinnsvis til nye boligområder i planområdet, men potensielt også for eksisterende boligheter og næring.
- **Kildesortering:** Avfallsløsningen skal gjøre det enkelt å sortere avfallet i tråd med kommunens anvisning, og avfallet skal møte Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) sine leveringskrav.
- **Brannsikker:** Avfallsløsningen skal imøtekomme gjeldende føringer fra brannvesen og forsikringsselskap, for å minimere risiko for brann i boligområdet.
- **Hygienisk:** Avfallsløsningen skal ha god hygienisk standard med minimal risiko for skadedyr i boligområdet.
- **Arealeffektiv:** Avfallsløsningen skal bidra til et godt bomiljø ved å være arealeffektiv for både kommunen og brukere av området. Den skal ha gode estetiske kvaliteter.
- **Plassering:** Alle innbyggerne i området skal kunne kvitte seg med avfallet på en praktisk og hygienisk måte i nærheten av egen bolig, dvs. maksimalt 100 meter fra bolig.
- **Stedsutvikling:** Valgt konsept skal ikke legge begrensninger på utbygging av Lørenskog sentrum, herunder begge sider av Skårersletta.
- **Trafikksikker:** Avfallsløsningen skal minimere bruk av renovasjonsbiler inne i boligområdet.

I KVUen ble det arbeidet med fem alternative løsninger for avfallshåndtering, men ved evaluering kom det frem at to av dem – avfallsbrønner og kombinasjon av avfallsbrønner og stasjonært avfallssug- ikke oppfyller minstekravene nevnt ovenfor. Disse alternativene ble derfor ikke tatt med i avsluttende analyser. De tre resterende alternativene – stasjonært avfallssuganlegg, mobilt avfallssuganlegg og kombinasjon av mobilt og stasjonært avfallssuganlegg – ble behandlet videre i analysen med investeringskostnader og usikkerhetsanalyser. KVUen konkluderer med at alternativ 1, stasjonært avfallssuganlegg, trolig vil oppfylle alle absolutte krav og alle bør-krav, i tillegg til å ha den laveste årskostnaden av de vurderte alternativene.



Illustrasjon av stasjonært avfallssug, hentet fra Konseptvalgutredning for avfallshåndtering på Skårer og Lørenskog sentrum

Et stasjonært avfallssug består av transportrør og oppsamlingscontainere, som tømmes ved hjelp av renovasjons-/krokbiler. Avfallet kastes i nedkast over bakkeplan og ledes/suges via rør til en felles sentral og ned i containere, se figur ovenfor. Containerne hentes når nivåmålere indikerer at containerne er fulle. Denne løsningen imøtekommer leveringsbetingelsene til ROAF dersom det benyttes minst to separate nedkast: et nedkast med tilhørende container for papir-, papp- og kartongavfall, og et nedkast med tilhørende container for matavfall og restavfall.

Dersom man skal ha et robust mottak for næringsavfall må næringsvirksomheter ha samme type avfall som husholdninger. Alternativt må det legges spesielt til rette for næringsavfall for eksempel ved å ha et eget nedkast med tilhørende oppsamlingscontainer for næringsavfall. Renovering av næringsavfall blir ofte konkurranseutsatt. For å muliggjøre dette, finnes det systemer til avfallssug som baseres på registrering av virksomhetens unike ID. Det vil si at selv om næringsfall blir renovert ved avfallssug, så vil det være mulig å knytte avhendet avfall til den enkelte virksomhet, noe som betyr at den enkelte bedrift fortsatt kan velge sin avfallskontraktør.

Containerne hentes med krokbil ved behov. All container-håndtering er planlagt å skje innendørs i selve sentralen for å unngå støyproblemer. Selve sugeprosessen hvor avfallet suges fra nedkastene til containerne er effektiv og styres av nivåmålere i nedkastene. Dette sikrer god og fleksibel kapasitet, men det må påregnes periodevis støy (inntil 60 dB) fra selve sugesentralen, og dette må det tas hensyn til i planprosessen. Avfallssentralen er planlagt støyisolert, og avkastluften, som er den største støykilden, er planlagt å passere en støydemper og så ført over tak på sykehjemmet. Dette vil bidra til å redusere støy til omgivelsene.

Stasjonært avfallssug imøtekommer alle krav til arealeffektivitet, estetikk, universell utforming, støy, lukt og søl. Løsningen forutsetter omfattende planprosess, og relativt høye investeringskostnader. Fordelingen av investeringskostnadene må fordeles på kommunen og utbyggere. Løsningen er lite fleksibel etter at plassering av nedkastluker er bestemt, men den har fleksibel kapasitet ettersom både nedkastene og containerne tømmes ved behov som identifiseres ved nivåmåling.

Tabell under er hentet fra KVV avfallshåndtering som sammenstiller egenskapene for de ulike avfallsløsningene:

Egenskap	Tradisjonelle avfallsbeholdere	Avfallsbrønner	Mobilt avfallssug	Stasjonært avfallssug
Robusthet og fleksibilitet ved endringer i behov over tid, herunder endringer i generert avfallsmengde	Utfordrende pga. arealbruk, men kan løses ved bestilling av hyppigere tømning	Utfordrende pga. at det er underjordisk, men kan løses ved hyppigere tømning	OK	OK
Arealeffektivitet i boligområdet	Mest arealkrevende for innbyggere fordi områdeplanen krever at avfallsbeholdere må oppbevares innomhus (rom i kjeller eller på bakkeplan). TEK 10 krever at det er maksimalt 100 meter fra husstand til nærmeste avfallsrom.	Middels arealkrevende fordi alle avfallsbrønner krever tilkomst og parkeringsplass for stor kranbil. TEK 10 krever at det er maksimalt 100 meter fra husstand til nærmeste avfallsbrønn.	Middels fordi løsningen krever arealer for tilkomst og parkeringsplass for sugebil ved alle lagringstanker/ nedkastpunkter. TEK 10 krever at det er maksimalt 100 meter fra husstand til nærmeste avfallsnedkast.	Minst arealkrevende avfallsløsning, kun arealbehov for og ved sentral. TEK 10 krever at det er maksimalt 100 meter fra husstand til nærmeste avfallsnedkast.
Universell utforming	Arealmessig krevende; forutsetter små, lave beholdere med maksimal innkasthøyde på 110 cm eller bygging av ramper foran større avfallsbeholdere.	OK	OK	OK
Helse og hygiene for beboere	Krevende; fordi avfallsrom forutsetter mye rengjøring	OK	OK	OK
Støy	Mye og ofte støy ved tømning	Mye støy ved tømning, men foregår sjeldnere enn ved tradisjonell beholderløsning	Mye og langvarig støy ved dockingpunkter ved tømning. Støyskur ved dockingpunkter kan bedre situasjonen	Støy kun ved sentralen, som bør plasseres utenfor boligområder. Kan støvisoleres
Lukt	Mye og ofte lukt fra beholderne og fra renovasjonsbil ved tømning	Noe lukt fra beholdere og ved tømning	Noe lukt fra lagringstankene kan forekomme	Minimal lukt lokalt ved sentral ved tømning.
Søl og spill	Søl og spill forekommer ved overfylte beholdere og fra renovasjonsbil ved tømning	Noe søl og spill fra beholdere kan forekomme ved tømning	Noe søl og spill fra lagringstankene kan forekomme	OK
Trafikkbelastning	Tungtrafikk inne i boligområdet ved tømning av beholdere	Tungtrafikk inne i boligområdet ved tømning av brønnene	Tungtrafikk i boligområder ved tømning av lagringstankene	Tungtrafikk ved henting, begrenset til sugesentralen.
Estetikk	Bør stå innomhus for å ivareta estetikk. Er ivarettatt i områdereguleringsplanen.	OK	OK	OK
Brannsikkerhet	Må tas hensyn til ved utforming av avfallsrom	Forutsetter at brønner må plasseres minst 5 meter fra yttervegg	Forutsetter at lagringstanker plasseres minst 5 meter fra yttervegg	OK
Mulighet for adgangskontroll	Krevende	OK	OK	OK
Oppsummering	Påvirker bomiljø negativt og er det minst attraktive alternativ. Anbefales ikke.	Brukervennlig, men uheldig plassering kan påvirke bomiljø negativt pga. noe lukt og støy fra kranbil. Uønsket tungtrafikk.	Brukervennlig, men uheldig plassering kan påvirke bomiljø negativt pga. noe lukt og støy fra kranbil. Uønsket tungtrafikk.	Brukervennlig og bidrar til godt bomiljø

Tabell over egenskapene til ulike avfallsløsninger, hentet fra KVV avfallshåndtering s 29

Valg av tomt for avfallssentral

Avfallssentralen skal betjene en større del av Skårer, se kartskisse nedenfor. Sentralen må plasseres sentralt i dette området, for å unngå at rørstrekke blir for lange.



Kartskisse som viser området som skal betjenes av nytt avfallssugsystem (gul markering). Aktuelt område for plassering av avfallssentral vist med rød ring.

I KVV for avfallshåndtering ble det vurdert 5 forskjellige tomter for ny avfallssentral. Tomtene er vist i skissen nedenfor.



Skisse over mulige plasseringer av avfallssentral. Blått indikerer bygg, oransje indikerer areal for trafikk inn og ut av sentralen. Illustrasjon fra KVV avfallshåndtering.

Det ble vurdert at forslag 1 og 2 kunne risikere å ødelegge for ønsket sentrumsutvikling i området. Vi ser dessuten at tomt 2 vil være i direkte konflikt med planlagt grøntdrag mellom Skårer gård og Skårersletta, som er vist i høringsutkast til Veiledende plan for offentlige rom Lørenskog sentralområde (VPOR), se kapittel 1.3.2. Forslag 3 ble forkastet hovedsakelig som følge av at det vil generere sterkt uønsket tungtrafikk inne i et boligområde, samt at plasseringen ligger høyere i terrenget sammenlignet med foretrukket alternativ. Forslag 4 er en utviklingstomt (tomta inngår i planområdet for denne reguleringsplanen, og planlegges brukt til barnehage og omsorgsboliger), og plassering av en sentral her vil kunne hindre god stedsutvikling. I tillegg ligger tomte høyere i terrenget sammenlignet med foretrukket alternativ. Det bør også bemerkes at det kan vise seg vanskelig å ha atkomst til en avfallssentral på forslag 4 sør for eksisterende sykehjem, og en atkomst fra Løkenåsveien ville medført økt tungtrafikk i et boligområde.

KVV avfallshåndtering konkluderte derfor med at avfallssentralen bør plasseres som vist i forslag 5, Gamleveien 104, vest for eksisterende sykehjem. Klare fordeler med denne plasseringen i forhold til de andre forslagene er at plasseringen ikke vil være til hinder for ønsket utvikling i området generelt og Skårersletta spesielt, og at den er lett tilgjengelig fra hovedveisystemet uten å bringe tungtrafikk langt inn i boligområder. Tomta ligger i umiddelbar nærhet til nye boligbygg på Skårer Syd, som mest sannsynlig vil være de første til å koble seg på dette systemet.

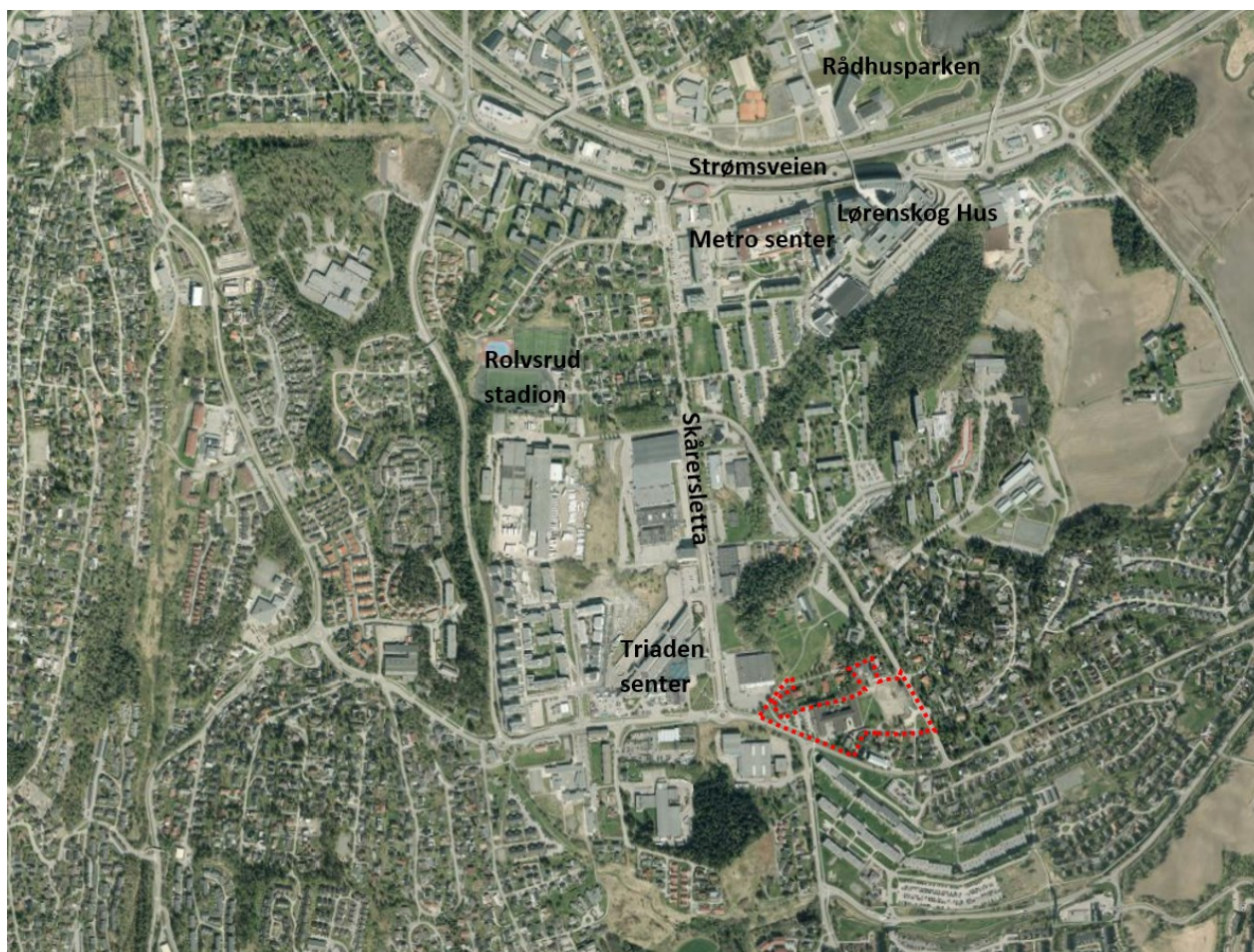
1.1.4 Begrunnelse for utredningsplikt

Alle reguleringsplaner for utbygging til de formål vi foreslår, og som omfatter mer enn 15 daa eller mer enn 15 000 m² BRA utbyggingspotensial, skal konsekvensutredes. Planlagt utvikling vil falle inn under begge disse oppfangskriteriene, og reguleringsplanen skal dermed konsekvensutredes. Dette er i henhold til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven § 2 bokstav f, og kriteriene er nevnt i forskriftens vedlegg I punkt 1. (Ny forskrift om konsekvensutredning trådte i kraft 01.07.2017, og i ny forskrift er oppfangskriteriene revidert. Planen forholder seg imidlertid til den forskrift som gjaldt på det tidspunkt planen ble varslet og forslag til planprogram ble lagt ut på offentlig ettersyn.)

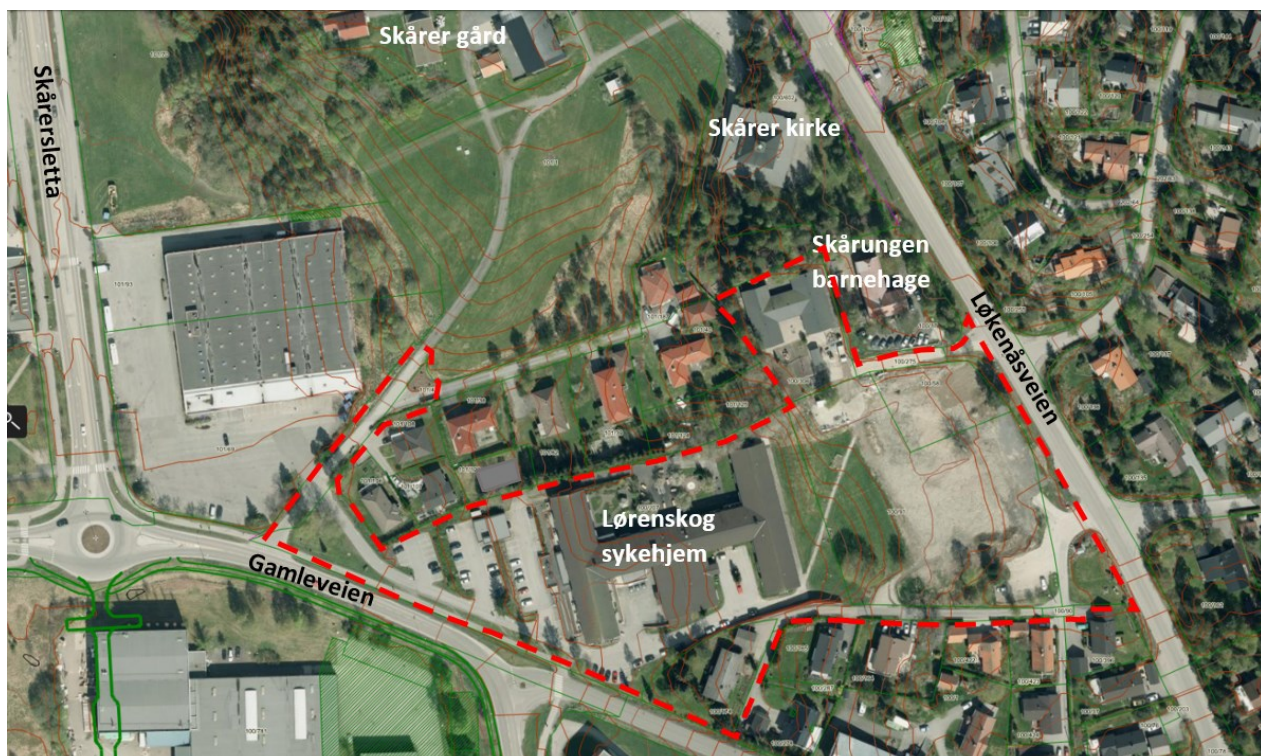
1.2 Planområdet

1.2.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på ca 27,5 daa og ligger i Skårer, sør for Lørenskog sentrum. Planområdet ligger innenfor det som i kommuneplanen kalles Lørenskog sentralområde, og ligger i en overgangssone mellom større næringsbebyggelse og småhusområder. Det umiddelbare nærområdet mot vest og nord er preget av offentlige formål; Løkenåsen og Skårungen barnehage, Skårer kirke og Skårer gård, samt eksisterende Lørenskog sykehjem. Løkenåsen barnehage og Lørenskog sykehjem inngår i planområdet.



Flyfoto av Lørenskogs sentrale områder. Planområdet er markert med rød, stiplet linje.

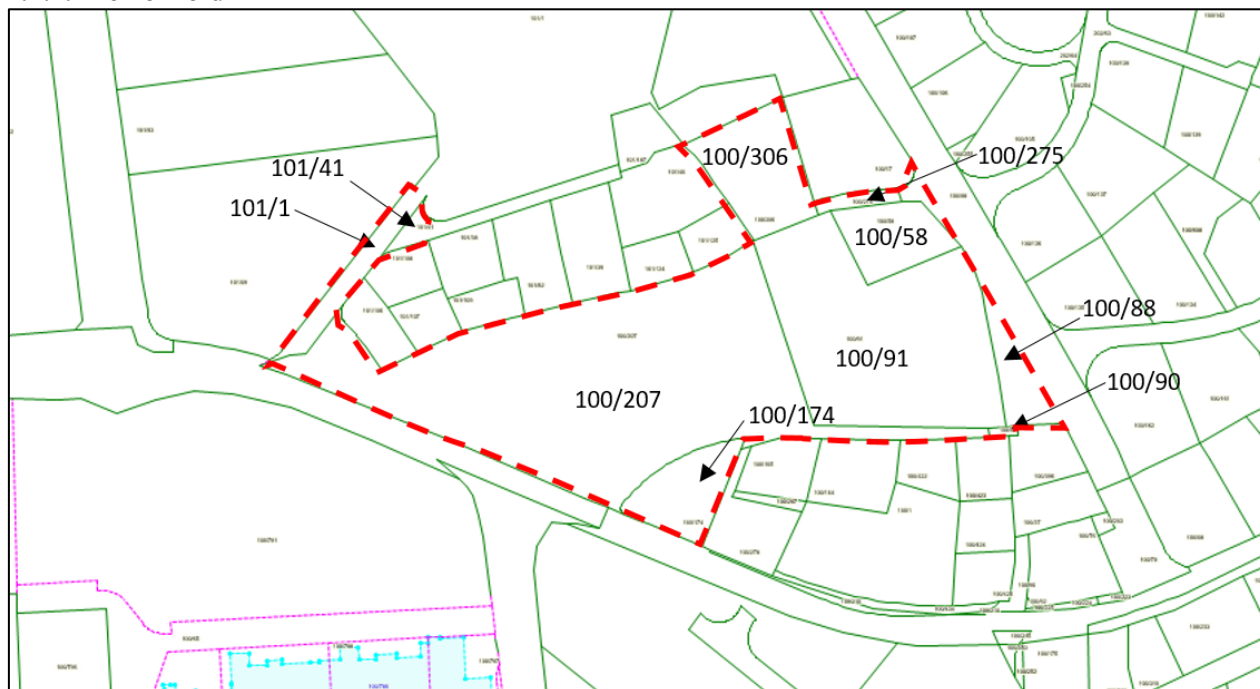


Planområdet er markert med rød, stiplet linje.

Planområdet inkluderer hele området fra Løkenåsveien i øst og til Gamleveien i sørvest, samt Løkenåsveien 43, 51 og tilhørende atkomstveier. Løkenåsveien 43, eksisterende Løkenåsen barnehage, inkluderes i planområdet fordi det planlegges for at denne og ny barnehage vil få en del felles funksjoner, for eksempel parkering og atkomstløsninger. Løkenåsveien 51 er den gamle presteboligen som i dag nyttes til kommunal bolig. Denne inkluderes i planområdet for å muliggjøre et nybygg for tjenesteyting her, enten selvstendige tjenester eller tjenester i tilknytning til Lørenskog sykehjem.

I tillegg inkluderes stikkvei til Gamleveien opp mot Skårer gård, samt krysset nord for Gamleveien 94. Stikkvei til Gamleveien er en offentlig vei, men ender i dag i en bom der veien går over til gang-/sykkelvei opp til Skårer gård. En offentlig vei skal ikke ende uten snumulighet, og krysset blir derfor tatt med for å muliggjøre en vendehammer her.

1.2.2. Eierforhold



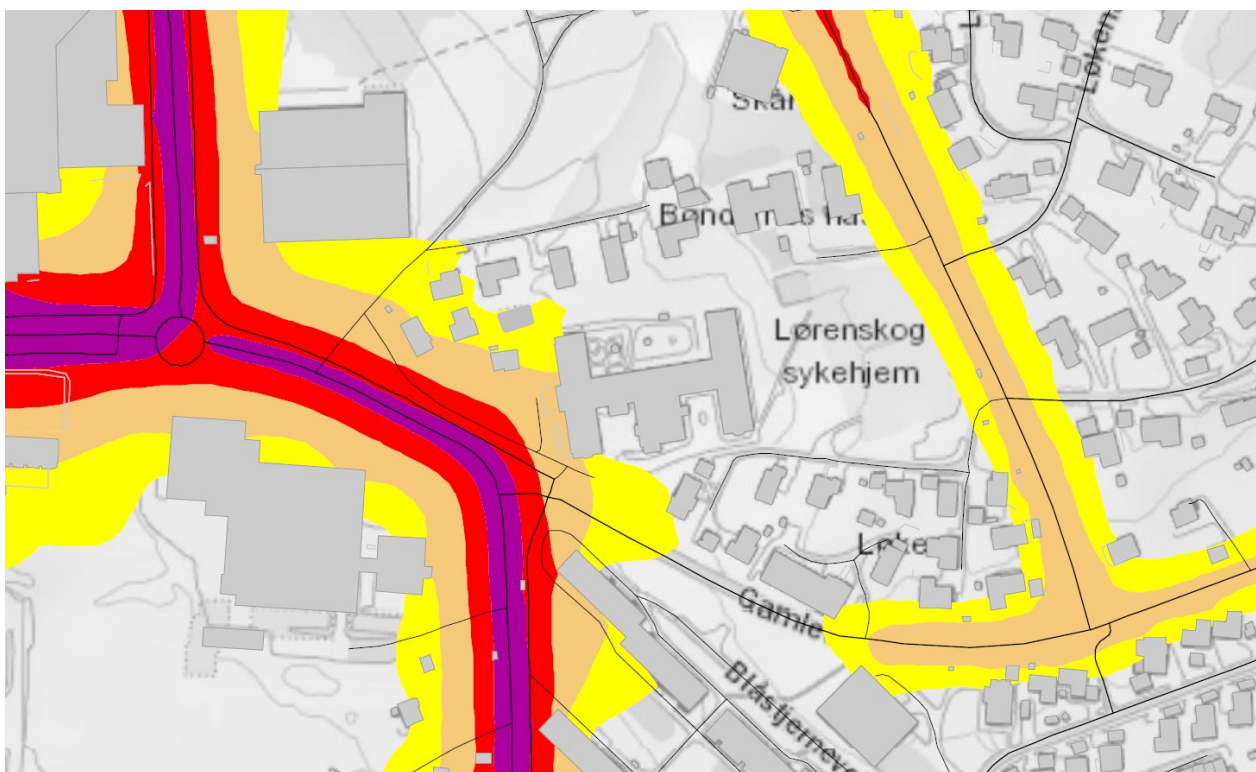
Oversikt over gårds- og bruksnummer innenfor planområdet

Adresse	Gårds- og bruksnummer	Eier
Del av stikkvei til Gamleveien	101/1	Lørenskog kommune
Del av privat stikkvei til Gamleveien	101/41	Kristian Andreas Skaarer og Trond Kristian Skaarer
Gamleveien 104	100/207	Lørenskog kommune
Løkenåsveien 43	100/306	Lørenskog kommune
Løkenåsveien 45	100/58 og 100/91	Lørenskog kommune
Løkenåsveien 51	100/174	Lørenskog kommune
Stikkvei inn til Løkenåsen barnehage	100/275	Lørenskog kommune
Del av Løkenåsveien	100/88	Lørenskog kommune
Del av stikkvei sør for Løkenåsveien 45	100/90	Lørenskog kommune

1.2.3. Dagens situasjon

Eksisterende miljøsituasjon

Sørvestre deler av planområdet, dvs. arealet vest og sørvest for sykehjemmet, ligger i dag i gul og rød støysoner (se kartutsnitt nedenfor). Sykehjemmets vestre fløy ligger i gul støysoner, det samme gjelder hagen og sørvestre hjørne av eksisterende bebyggelse i Løkenåsveien 51. (kilde: Statens Vegvesen, støykart april 2017). Arealene inntil Løkenåsveien ligger også i gul støysoner.



Støykart hentet fra Statens vegvesens støykart fra april 2017

Det er ikke registrert naturmangfold eller forekomst av fremmede arter i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. (kilde: miljostatus.no)

I innkjørselen til Skårungen barnehage er det spor av et historisk veifar, en hulvei fra uvisst tid. Ingenting er igjen av hulveien, og den anses som tapt. (kilde: Fylkeskommunens uttalelse datert 17.02.2017)

Eksisterende bebyggelse og bruk

Gamleveien 104 huser i dag Lørenskog sykehjem og tilhørende parkeringsplasser. I det nordlige gårdsrommet er det etablert en sansehage. Foruten denne består de ubebygde delene av tomte i stor grad av asfalterte flater, brutt opp av plantefelt mellom parkeringsradene. Vest på tomte, der det planlegges ny avfallssentral, ligger det en trafo og en mindre bygning med garasje for sykehjemmet, lager og nødstrømsaggregat. Disse funksjonene må opprettholdes, men kan evt. flyttes noe.

Sykehjemmet har i dag atkomst fra en stikkvei til Gamleveien, som nord for Gamleveien 94 er sperret med bom. Her går veien over til å bli en gang-/sykkelvei som leder opp til Skårer gård. Sør for bommen går det en privat stikkvei inn mot øst, og denne gir atkomst til boligene i Gamleveien 96-100.

I Løkenåsveien 51 (gbnr. 100/174) står det i dag et boligbygg i 1,5 etasjer, som brukes som kommunale boliger. Eiendommen har atkomst fra nord, via stikkvei til Løkenåsveien. Ved atkomsten i nord ligger en frittliggende garasje. Hagen er beplantet med gress, busker og flere store trær.

Løkenåsveien 45 (gbnr. 100/91) og gbnr. 100/58 (eiendom uten adresse) er i dag ubebygget etter at tidligere bebyggelse på eiendommen ble revet, og brukes i noen grad til parkering. For øvrig er denne delen av planområdet beplantet med gress, og det er noen fine trær på tomte. En snarvei går fra sykehjemmets parkeringsplass til eksisterende Løkenåsen barnehage.

Løkenåsveien 43 huser i dag eksisterende Løkenåsen barnehage med tilhørende utearealer-

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

1.3.1. Statlige bestemmelser og retningslinjer

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, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter og at hensynet til gode bomiljøer skal vektlegges.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) 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 trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

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

1.3.2. Kommunale planer og føringer

Lørenskog kommuneplan 2015-2026

Kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 11.02.2015, med endringer vedtatt 18.11.2015.

Planområdet ligger innenfor delområdet Skårer som del av Sentralområdet, og er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og tjenesteyting. De overordnede planene for området innebærer en bymessig utvikling med høy utnyttelse og blandede formål, og at ny bebyggelse skal bidra til å styrke Skårers status som lokalsenter.

I henhold til kommuneplanens §5.2 skal det i Lørenskog sentralområde planlegges for avfallssug.

Gjeldende regulering

Reguleringsplan 33-7-10, «Området mellom Gamleveien, Løkenåsveien og Skårer gård» gjelder det aller meste av planområdet, med unntak av det meste av veisystemet (se kartutsnitt neste side). Denne reguleringsplanen trådte i kraft 20.01.1977. Planen er ikke tilsidesatt av kommuneplanen, da formålene i gjeldende regulering er i tråd med formålene bolig og tjenesteyting. Eiendommene er i reguleringsplanen regulert til følgende, med en tillatt utnyttelse for utbyggingsområdene på U=0,15-0,20:

- Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104: Offentlig formål – pleiehjem.
- Løkenåsveien 43: Offentlig formål – barnehage.
- Løkenåsveien 51: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Stikkvei til Gamleveien vest for Gamleveien 104: Kjørevei.
- Felles avkjørsler nord for Gamleveien 94, samt nord og sør for Løkenåsveien 45: Felles avkjørsel.



Utsnitt av gjeldende reguleringskart. Svart, stiplet linje markerer planområdets avgrensning. Gul, stiplet linje markerer avgrensningen av reguleringsplan 33-7-10.

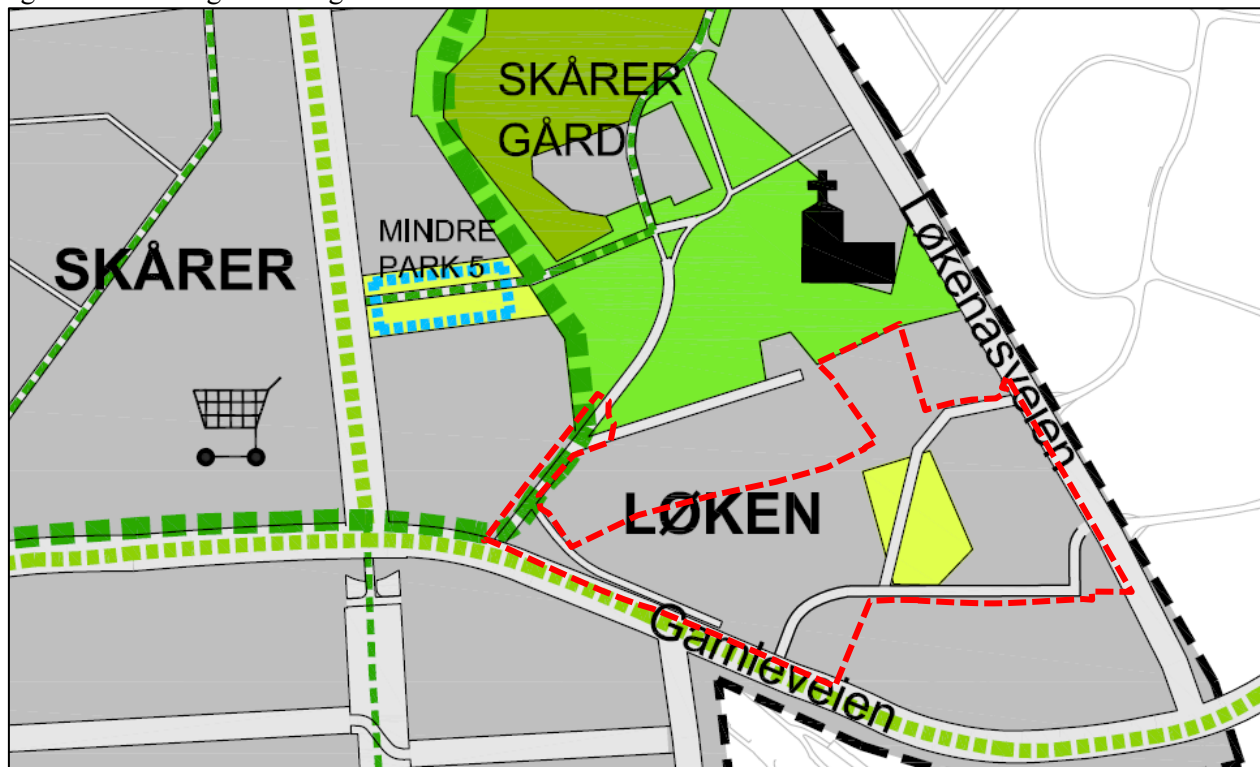
Boligplanen, under arbeid

Boligplan for Lørenskog er under arbeid, og planlegges ferdigstilt i løpet av 2018. Boligplanen vil inneholde en plan for hvilke type boliger som skal tilbys for å imøtekomme de ulike behovene, anskaffelse og plassering av samtlige boligtyper som kommunen har ansvar for å fremskaffe. I denne tas det utgangspunkt i at Lørenskog sykehjem skal gjennomgå en omfattende oppgradering og ombygning, hovedsakelig innenfor eksisterende bygningsmasse. Parallelt med Boligplanen vil det utredes hvilke boligtyper og servicefunksjoner som anbefales plassert innenfor planområdet.

Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) Lørenskog sentralområde – høringsutkast, planlegges vedtatt høsten 2017

Forslag til VPOR for Lørenskog sentralområde legger til rette for en helhetlig utvikling av området i tråd med intensjonene i kommuneplanen. VPOR omfatter området som i kommuneplanen er definert som *retningslinjeområde sentralområdet*. Målet med VPOR er å etablere et rammeverk for utviklingen av sentralområdet. Den skal gi føringer for utviklingen av offentlige rom og fysiske strukturer, inkludert torg, parker, grøntstruktur, gater og gangveier, men vil ikke være en juridisk bindende plan. Snarere vil den danne grunnlag for senere reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

I høringsutkastet til VPOR for Lørenskog sentralområde er det flere ting som vil ha direkte betydning for utviklingen av planområdet. I *Temakart for parker og blågrønn struktur* er det markert en *mindre park* i Løkenåsveien 45, Gamleveien sør for planområdet er markert som et *blågrønt gatenettverk med trær og regnbed*, og stikkvei til Gamleveien vest for planområdet er markert som *blågrønn gangforbindelse/turvei* og er del av Den grønne ringen.



TEMAKART: PARKER OG BLÅGRØNN STRUKTUR

- | | | |
|--|---|---------------------|
| Hovedpark | Blågrønt overvannstiltak, (fordrøyning, oversvømmelsesareal etc.) | Kollektivknutepunkt |
| Lokal park | Blågrønne gangforbindelser/ turveler | Skole |
| Mindre park | Blågrønt gatenettverk med trær og regnbed | Kirke |
| Naturområde/jordbruksmark | | Rådhus |
| Felles lek- og oppholdsareal | | Kjøpesenter |
| Bekk/innsjø | | |

Utsnitt av Temakart: Parker og blågrønn struktur fra VPOR høringsutkast datert 18.04.2017. Rød, stiplet linje markerer planområdets avgrensning.

DEL 2 PLAN- OG UTREDNINGSSALTERNATIVER

2.1 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse

Følgende alternativer inngår i programmet:

- 0-alternativet – Dagens situasjon videreføres
- Planalternativ 1 – Løkenåsveien 45 og Gamleleien 104 m.fl. –bygg for kommunal tjenesteyting

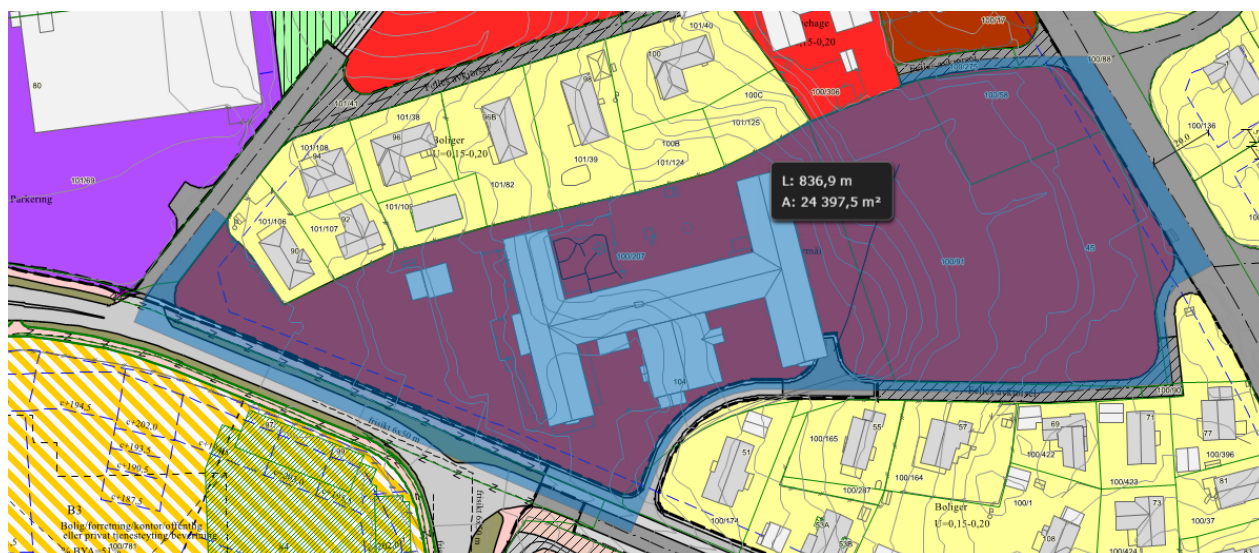
Begrunnelse for plan- og utredningsalternativer:

0-alternativet skal i henhold til forskrift om konsekvensutredning utredes. I tillegg vil forslagsstillers ønskede utvikling av området utredes. Planavdelingen i Lørenskog kommune har ikke funnet det relevant å utrede ytterligere alternativer.

2.2.1. 0-alternativet (utredningsalternativ)

I henhold til Forskrift om konsekvensutredning vedlegg IV a) skal det redegjøres for følgene av å ikke realisere planen (0-alternativet). 0-alternativet defineres her som videreføring av eksisterende situasjon, da enhver større utvikling av eiendommene vil forutsette reguleringsendring. I henhold til gjeldende regulering er maks utnyttelse av sykehjemstomt (Gamleleien 104 og Løkenåsveien 45) $U=0,2$. Dette tilsvarer omtrent 4880 m² BRA innenfor de eiendommene som er regulert til pleiehjem i dagens regulering. I henhold til matrikkelen utgjør eksisterende sykehjem 7452 m² BRA. Av dette utgjør arealer under terreng 1930 m², og dette arealet teller ikke med i tillatt U-grad. Det måleverdige arealet for eksisterende bebyggelse er på 5 522 m², og det er dermed ikke rom for å bygge mer innenfor planområdet i henhold til gjeldende regulering.

0-alternativet er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.



Kartskisse som viser tomtegrunnlaget (markert med blått) for beregning av tillatt utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.



Flyfoto som viser dagens situasjon, med unntak av at det ikke viser nybygg i Gamleveien 96a (illustrert med gul firkant), samt at arealet lengst øst i dag er gresskledd.

2.2.2. Planalternativ 1 - Løkenåsveien 45 og Gamleveien 104 m.fl. –bygg for kommunal tjenesteyting

Vi foreslår å etablere en avfallssentral i Gamleveien 104, vest for eksisterende sykehjem. Det antas at avfallssentralen vil ha atkomst fra nordvest, der sykehjemmet har sin atkomst i dag. Oppå avfallssentralen foreslår vi å etablere bebyggelse i inntil 3 etasjer. Avfallssentralen er avhengig av å ha et stort og åpent manøvreringsareal for lastebiler, uten søyler, for å kunne fungere godt. Dette begrenser geometri og størrelse på fotavtrykket for ny bebyggelse oppå avfallssentralen. Eksisterende trafo må sannsynligvis skiftes ut når avfallsterminalen skal kobles til, og vil sannsynligvis få en annen plassering. Bygningen med garasje, lager og nødaggregat vil bli revet, og disse funksjonene vil bli plassert inne i bygget for avfallssentralen.

Eksisterende sykehjem foreslås opprettholdt som det er, og det legges i utgangspunktet ikke opp til å bygge til eller på denne bygningen.

Lenger øst i planområdet, i Løkenåsveien 45, foreslår vi å legge til rette for en 6-avdelings barnehage og omsorgsboliger. Bebyggelsen som inneholder barnehage vil ha omsorgsboliger i de øvre etasjene. Omsorgsboligene vil utgjøre hovedtyngden av bebyggelsen. Det utelukkes ikke at det også vil bli lagt andre tilhørende funksjoner, som for eksempel aktivitetssenter, på denne delen av planområdet. Fordi det er graden av bemanning som avgjør hvorvidt omsorgsboliger faller inn under arealformålet tjenesteyting (institusjon) eller boliger, og bemanningsnivå ikke endelig er avklart, foreslås det å regulere planområdet til både tjenesteyting og boligbebyggelse. Dette innebærer at det vil kunne etableres vanlige boliger på eiendommen.

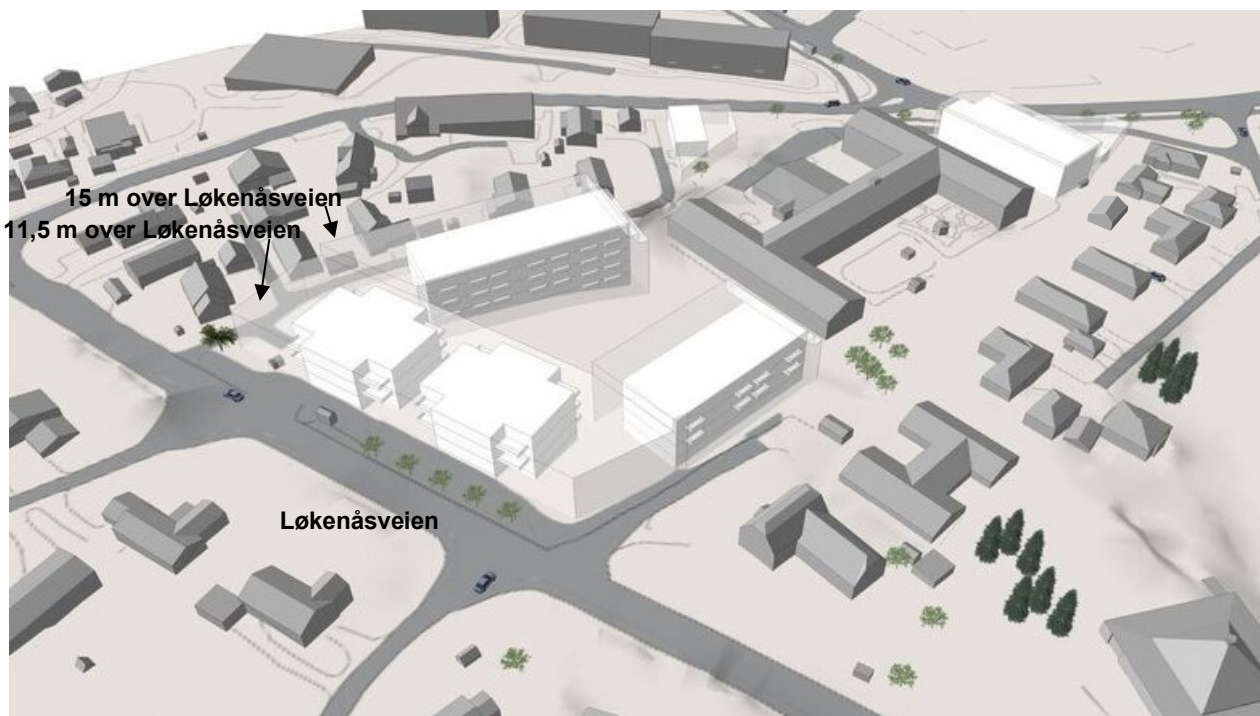
Vi ser for oss at det kan være en viss sambruk og samhandling mellom omsorgsboliger og barnehage, både utendørs og innendørs. Dette kan være gjennom at deler av barnehagens arealer kan nyttes av beboerne i omsorgsboligene utenfor barnehagens åpningstid, men også at barna kan komme på besøk i omsorgsboligene eller at de eldre kan nyte formiddagen på et uteområde de deler med barnehagen. Det legges videre opp til at eksisterende Løkenåsen barnehage kan få dekket noen av sine arealbehov knyttet til administrasjon i den nye barnehagen. Planen er at den nye barnehagen og eksisterende Løkenåsen barnehage skal dele en del felles funksjoner, herunder administrasjonsarealer og annet.

Kommunen har foreløpig ingen konkrete utviklingsplaner for Løkenåsveien 51, hverken med hensyn til videre utbygging eller riving av eksisterende bebyggelse. Vi ønsker imidlertid å inkludere denne kommunale eiendommen i planområdet for å sikre oss muligheten til å eventuelt utnytte denne bedre enn i dag – enten som fortsatt kommunale boliger eller til funksjoner som naturlig hører hjemme med de servicefunksjoner vi ser for oss i planområdet for øvrig.

Løkenåsveien 45

Nedenstående illustrasjon viser et foreløpig utkast til de reguleringsmessige rammene for høyder og plassering av bebyggelse i Løkenåsveien 45. Det vil være reguleringsbestemmelser som begrenser totalt utbyggingsvolum innenfor disse rammene, og som vil sikre at bebyggelsen deles opp i flere volumer. I nedenstående illustrasjoner er det vist gjennomsiktige bokser som illustrerer begrensningene gitt av byggegrenser og regulerte høyder. De tette volumene viser én mulig løsning i henhold til foreslått begrensning i bruttoareal (BRA). Det er utlyst en konkurranse for hvordan bebyggelse innenfor nevnte rammer kan utformes.

Illustrasjonen nedenfor må derfor ses som ett eksempel på hvordan ny bebyggelse vil kunne fremstå innenfor de rammer som settes i reguleringsbestemmelser og plankart.

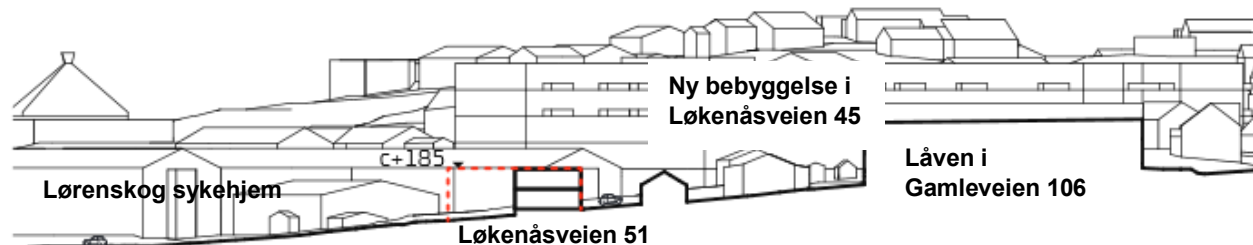
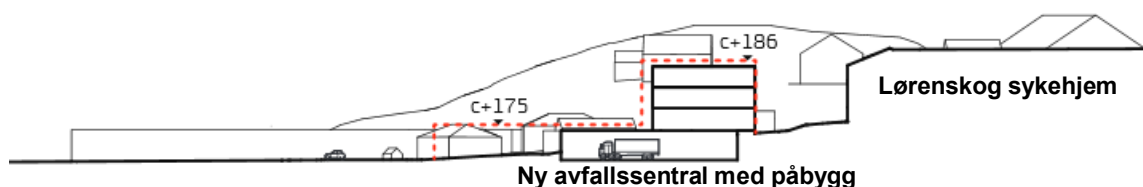


Det planlegges for inntil 16 000 m² BRA, inkludert arealer under terreng, fordelt på flere bygg organisert som en hestesko som er åpen mot vest. Endelig reguleringsforslag vil gi rom for noe fleksibilitet med

hensyn til nøyaktig plassering av bygg og avstand mellom dem, og noen steder vil bebyggelsen kunne bli lavere.

Gamleveien 104 og Løkenåsveien 51

Illustrasjonene viser foreløpig utkast til de mulige reguleringsmessige rammene for høyder og plassering av bebyggelse vest for eksisterende sykehjem, det vil si ny avfallssentral med bebyggelse oppå, samt i Løkenåsveien 51. Illustrasjonene er ikke ment som et bilde på endelig bebyggelse, men viser rammene av en mulig ny utbygging. De gjennomsliktige boksene illustrerer begrensningene satt av byggegrenser og regulerte høyder, mens de tette boksene representerer mulig maksimal utnyttelse i henhold til foreslått begrensning i bruksareal (BRA).



Illustrasjon av antatt bebyggelsesstruktur og maksimale høyder Gamleveien 104 og Løkenåsveien 51

Avfallssentral med ny bebyggelse oppå anslås til ca. 3400 m² BRA, med rom for inntil 3 etasjer over sentralen. Bebygget areal BYA vil ligge på ca. 1300 m².

I Løkenåsveien 51 legges det opp til bebyggelse i inntil 1 etasje høyere enn i dag, med total BRA på 750 m² inkludert loft og kjeller.

DEL 3 KRAV TIL PROSESS OG METODE

3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og utredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer forslagsstiller skal undersøke i planalternativene, og hvilke temaer som skal utredes i henhold til Forskrift om konsekvensutredning.

Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg IV b) og supplert med andre temaer som vurderes å være viktige planfaglige temaer i saken (jamfør kapittel 2.2).

Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
Overordnede planer og mål	x	
Samfunnsmessige konsekvenser	x	
Bebyggelsesstruktur, arkitektur, bokvalitet	x	x
Natur- og miljø	x	x
Transportbehov, trafikk, parkering	x	x
Økonomiske og juridiske konsekvenser	x	
Risiko- og sårbarhetsvurderinger		x
Konsekvenser i anleggsperioden	x	

Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg III og IV, og Lørenskog kommunes mal for planskrivelse. (Forskrift som gjaldt frem til 01.07.2017, og som gjaldt da forslag til planprogram ble utredet og lagt ut på offentlig ettersyn.)

3.2 Program for undersøkelser og utredninger

Hensikten med undersøkelsene og konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke muligheter og konsekvenser en utvikling i tråd med de ulike planalternativene gir, slik at dette er kjent både under arbeidet av og når det fattes vedtak om planen.

I tabellen nedenfor angis det hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene i alle alternativer, og i hvilken form dette skal presenteres. For temaene som skal undersøkes skal forslagsstiller vektlegges det å undersøke hvilke muligheter som gis i de ulike alternativene. For temaene som skal konsekvensutredes gis det en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn i henhold til Forskrift om konsekvensutredning.

I. OVERORDNEDE PLANER OG MÅL		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
• Statlig planretningslinje for Samordnet Bolig-, Areal- og Transportplanlegging • T-02/08 Om barn og planlegging • Kommuneplan 2015-2026 • Pågående arbeid med Veiledende plan for offentlige rom i Lørenskog sentralområde (VPOR)	I hvilken grad vil de ulike alternativene bygge opp om eller komme i konflikt med overordnede planer og mål? De ulike aspektene vil utdypes i øvrige tema i konsekvensutredningen.	Beskrivelse

II. SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSER		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Boligtilbud - antall boliger fordelt på type og størrelse	- Hvordan bidrar de ulike alternativene til at kommunen oppfyller sin plikt til å tilby tilpassede boliger til sine innbyggere? - Hvor mange og hva slags boliger kan og bør tilbys innenfor planområdet? På hvilken måte vil utviklingen av planområdet bidra til en differensiering av boligtilbudet i nærområdet?	Beskrivelse
Offentlig og privat tjenesteyting	- Hva slags offentlig og privat tjenesteyting kan og bør plasseres innenfor planområdet? - På hvilken måte kan nye funksjoner innenfor planområdet bidra til å	Beskrivelse

	styrke tjenestetilbudet i lokalmiljøet? - Hvilken fordeling mellom boliger og andre funksjoner bør tilstrebes? - På hvilken måte kan ulike brukergrupper dra nytte av eller fortrenses av hverandre?	
Konsekvenser for barn og unge	- Hvordan vil planforslaget påvirke oppvekstforholdene for barn og unge, herunder sikre arealer til lek?	Beskrivelse

III. BEBYGGELSESSTRUKTUR, ARKITEKTUR OG BOKKVALITET		
UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Bebyggelsesstruktur og høyder	Hvordan kan bebyggelsesmønsteret kunne påvirke eksisterende fremtredende bebyggelsesstrukturer i og omkring planområdet positivt eller negativt?	Beskrivelse Illustrasjoner Stedsanalyse
Sol- og skyggeforhold	HVA SKAL KONSEKVENsutREDES? - Hvordan blir solforholdene for fasader og uteoppholdsarealer for ny bebyggelse - Hvordan påvirker ny bebyggelse solforhold for naboer – barnehage, boliger og sykehjem? - Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives	PRESENTASJONSFORM Sol- og skyggestudier for datoene 21. mars, 01. mai, 21. juni og 21. desember, for klokkeslettene 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 og 21.00.
Arkitektonisk kvalitet og uttrykk	HVA SKAL UNDERSØKES? - Hvordan kan ny bebyggelse samspille med omgivelsene gjennom materialbruk, volumoppbygging og plassering?	PRESENTASJONSFORM Beskrivelse Illustrasjoner
Byrom, romlige sammenhenger og forbindelser	HVA SKAL UNDERSØKES? - Hvilke byrom skapes - Hvilke nye romlige sammenhenger og forbindelseslinjer oppstår, styrkes eller opprettholdes - Hvilke romlige sammenhenger og forbindelseslinjer svekkes eller fjernes?	PRESENTASJONSFORM Prinsippillustrasjoner og beskrivelse, stedsanalyse

Nær- og fjernvirkning	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	- Hvordan vil ny bebyggelse kunne oppleves og integreres i nærområdet og i det større landskapet?	Beskrivelse Illustrasjoner: landskapssnitt og oppriss (kotesatt). Fjernvirkningsperspektiv fra bakkeplan følgende steder: - krysset Gamleveien/Skårsletta - krysset Losbyveien/ Nordliveien - fra Løkenåsveien ved Skårer kirke - fra Skårer gård - fra Løkenåsveien ved søndre kryss med Løkenåsringen
Universell utforming	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	- Hvordan kan kravene til universell utforming av bebyggelse og utearealer ivaretas?	Beskrivelse
Bokvalitet	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	- Hvilke faktorer bidrar til god bokvalitet? - Hvordan kan det tilrettelegges for god bokvalitet? - Hvordan kan gode uteoppholdsarealer innpasses?	Beskrivelse Illustrasjoner

IV. NATUR- OG MILJØ

UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Overvann	Det skal undersøkes hvordan det kan tilrettelegges for lokal overvannshåndtering, og hvordan overvannet kan utnyttes som en ressurs	Beskrivelse/redegjørelse iht sjekkliste fra retningslinjer for overvannshåndtering for Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
	HVA SKAL KONSEKVENsutredes?	PRESENTASJONSFORM
	Hvilke konsekvenser har foreslått utbygging for flomveier og fordrøyning av overvann?	Rapport
Støy	HVA SKAL KONSEKVENsutredes?	PRESENTASJONSFORM
	- Støysituasjonen for boliger, barnehage og eventuell annen støyfølsom bruk, samt uteoppholdsarealer skal utredes og redegjøres for. - Det skal utredes og redegjøres for hvorvidt planforslaget vil endre støyforhold for omgivelsene	Støyrapport

	- Mulige avbøtende tiltak skal vurderes og beskrives	
Avfallssentralens påvirkning på omgivelsene	HVA SKAL KONSEKVENsutredes?	PRESENTASJONSFORM
	- Hvordan vil avfallssentralen påvirke omgivelsene mht. støy og lukt? - Avbøtende tiltak skal beskrives. - Trafikk generert av avfallssentral utredes under punktet Transportbehov, trafikk og parkering	Utredninger Beskrivelse
Biologisk mangfold	HVA SKAL KONSEKVENsutredes?	PRESENTASJONSFORM
	Det skal vurderes og utredes hvorvidt planlagt utbygging medfører en svekkelse av det biologiske mangfoldet i planområdet	Sjekkliste naturmangfoldsloven
Geotekniske forhold	HVA SKAL KONSEKVENsutredes?	PRESENTASJONSFORM
	- Geotekniske forhold skal undersøkes og avdekkes, og det skal vurderes i hvilken grad foreslått utbygging innebærer risiko for setning - Ved behov skal det redegjøres for hvordan byggegrunnen kan stabiliseres	Geoteknisk rapport

V. TRANSPORTBEHOV, TRAFIKK OG PARKERING

UNDERTEMA	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
Atkomstløsninger – parkeringskjeller, varelevering og renovasjon, herunder atkomst og mobilitet for myke trafikanter til, rundt og gjennom planområdet	- Hvordan legges det til rette for varelevering, renovasjon og beredskapskjøretøy, og hvordan vil løsningen påvirke trafikksituasjonen? - Hvordan vil atkomst til p-anlegg kunne påvirke bruken av utearealer og veier i og omkring planområdet?	Beskrivelse Illustrasjoner
Parkeringsdekning og -løsning	Det skal redegjøres for hvordan en innenfor planområdet kan løse parkeringsbehovet for sykehjem, ny og eksisterende barnehage, omsorgsboliger samt øvrige funksjoner i planområdet. Det skal redegjøres både for bil- og sykkelparkering, og det skal gjøres rede for lademuligheter for el-bil.	Beskrivelse
Kollektivtrafikk	Det skal undersøkes muligheten for å	Beskrivelse, illustrasjoner

	lette fremkommeligheten for kollektivtrafikk ved eventuelt nytt kollektivfelt i Gamleveien forbi planområdet	
Trafikksikkerhet og -avvikling	HVA SKAL KONSEKVENsutREDES?	PRESENTASJONSFORM
	Det skal redegjøres for på hvilken måte planforslaget medfører endringer i trafikkavvikling og trafikksikkerhet på veinettet i umiddelbar nærhet av planområdet. Spesielt skal det ses på: - Konsekvensene av økt persontrafikk til barnehagene. - Konsekvensene av økt tungtransport til avfallssentral, og evt ny atkomst til eksisterende sykehjem. - Konsekvenser for myke trafikanter. - Konsekvensene for naboer og omgivelser av foreslått parkeringsdekning.	Trafikkanalyse som inkluderer fremtidig trafikkbelastning Løkenåsveien og Gamleveien fra og med krysset med Skårersletta til og med krysset med Løkenåsveien, samt stikkveier til disse. Losbyveien nord for krysset med Nordliveien skal også tas med

VI. ØKONOMISKE OG JURIDISKE KONSEKVENSER		
Teknisk infrastruktur	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Hvilken ny teknisk infrastruktur kreves for å gjennomføre tiltakene planen åpner for?	Beskrivelse
Interesse motsetninger	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Naboer til planlagt avfallssentral har protestert mot tiltaket, og det må redegjøres for interesse motsetningene knyttet til dette.	Beskrivelse
Juridiske konsekvenser	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Det må avklares om gjennomføring av tiltak i planen vil kreve at kommunen kjøper eller eksproprierer de deler av planområdet som i dag ikke er i kommunens eie. Det må redegjøres for om tiltaket er avhengig av privatrettslige avtaler av noe slag.	Beskrivelse
Gjennomføring	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Det skal redegjøres for planlagt gjennomføring og tidsperspektiv til ferdig utviklet planområde.	Beskrivelse

VII. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERINGER		
ROS-analyse	HVA SKAL KONSEKVENsutREDES?	PRESENTASJONSFORM
	- Det skal avdekkes om tiltak i planforslaget øker risiko for eller konsekvenser av uønskede hendelser. - Det skal redegjøres for avbøtende tiltak.	ROS-analyse

VIII. KONSEKVENSER I ANLEGGSPERIODEN		
Konsekvenser i anleggsperioden	HVA SKAL UNDERSØKES?	PRESENTASJONSFORM
	Det er vesentlig at anleggsperioden planlegges slik at den gir færrest mulig ulemper for naboer og omgivelser for øvrig med hensyn til trafikkbelastning, støy og forurensning. Konsekvensutredningen skal redegjøre for dette.	Beskrivelse

3.3 Metode og fremstilling

3.3.1. Metode

Undersøkelsene og konsekvensutredningen må bygges opp om 2 hovedtrinn for hvert fagtema:

- Vurderinger og beskrivelser av dagens situasjon (0-alternativet)
- Vurderinger av muligheter og konsekvenser innenfor de ulike temaene, for alternativ 1.

Alternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

3.3.2. Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelser og utredninger fremstilles temavis i den presentasjonsform som er angitt for hvert tema i tabellen i kapittel 3.2. Det utarbeides ett samlet dokument for undersøkelsene og ett dokument for konsekvensutredningen.

3.3.3. Forslagsstillers anbefaling

Forslagsstiller skal, med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som gjennomføres, komme med en faglig begrunnet anbefaling for sitt valg av planalternativ.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

3.4.1 Planprosess og fremdrift

Tabellen under viser forventet fremdrift:

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
PLANPROGRAM UTARBEIDES	25.04.2017- 20.06.2017
Varsling om oppstart planarbeid	23.06.2017
Høringsperiode	23.06.2017- 22.08.2017
FASTSETTING AV PLANPROGRAM	november 2017
UTVIKLING KONSEKVENsutREDNING (KU)	juni-november 2017
UTVIKLING PLANFORSLAG	juni-november 2017
SAKSFREMSTILLING DETALJREGULERING M/KU	11.11.2017-30.11.2017
VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN	Desember 2017
OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING	Desember 2017-januar 2018
BEARBEIDING AV PLANFORSLAG	Februar 2018
ADMINISTRATIV BEHANDLING	Februar-mars 2018
POLITISK SLUTTBEHANDLING AV PLANFORSLAG	2. kvartal 2018
VEDTAK AV DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING	2. kvartal 2018

3.4.2 Medvirkning

Allmennheten ble gitt informasjon om oppstart av reguleringsarbeid/forslag til planprogram og om offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning gjennom annonse i Romerikes Blad og på Lørenskog kommunes nettsider. Berørte aktører, samt naboer og gjenboere til planområdet, ble tilskrevet direkte ved varsel om oppstart av planarbeid/forslag til planprogram og ved offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning. Deres merknader vedrørende planprogrammet er sammenfattet i eget vedlegg.

Kommunen har skrevet til grunneierne av Gamleveien 90-94 for å informere om at deres eiendommer tas ut av planområdet. Kommunen vil videre invitere nærmeste naboer, samt velforeningen for Løkenåsen vel, til et informasjonsmøte når arbeidet med planforslaget nærmer seg ferdigsstilling, men før det sendes til administrativ og politisk behandling. I møtet vil representanter fra prosjektavdelingen og reguleringsavdelingen i kommunen delta, samt representant for entreprenør for avfallssentralen, med flere. Det tas sikte på at møtet finner sted første halvdel av oktober.

Sakens dokumenter kan finnes på sak 17/311, ved å følge denne stien på kommunens hjemmesider: Lørenskog kommune > Politikk > Søk etter saker/dokumenter > Søk etter arkivsak

DEL 4 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

4.1 Endringer i forslag til planprogram etter offentlig ettersyn

4.1.1 Endringer i planrådets avgrensning

Gamleveien 90-94 ble inkludert i planområdet ved varsling fordi en så for seg at kommunen ønsket å kunne bruke disse eiendommene til diverse kommunal tjenesteyting dersom de innløste eiendommene. Det

kom inn flere merknader fra naboer som motsatte seg at eiendommene blir omregulert til tjenesteyting. Fordi det fortsatt er stor usikkerhet knyttet til hvilke behov kommunen vil kunne ønske å dekke på disse eiendommene, og en eventuell omregulering av disse bør ses i sammenheng med øvrige boliger i nærområdet, er det besluttet at Gamleveien 90-94 tas ut av planområdet.

Løkenåsveien forbi Løkenåsveien 45 og opp til Skårer kirke ble inkludert i planområdet for å gjøre det mulig å endre gateutformingen på dette strekket. Det er imidlertid blitt besluttet at en eventuell endring av gateutformingen i Løkenåsveien bør gjøres for hele Løkenåsveien under ett, og at omregulering ikke er nødvendig for å kunne gjennomføre ønskede tiltak i planen.

Gamleveien sørvest for planområdet foreslås også tatt ut. Veiarealet fra og med krysset med Losbyveien og vestover ble regulert i 2014, og en eventuell omregulering av dette veistrekket anses ikke nødvendig på nåværende tidspunkt. Østre deler av Gamleveien har en gammel regulering og kunne med fordel fått en oppdatering reguleringsmessig, men det vurderes at dette eventuelt bør gjøres som en del av et prosjekt hvor større deler av Gamleveien tas med.

4.1.2 Øvrige endringer

Ut over de rettelser som er nevnt i tilsvaret til bemerkning ovenfor, samt rettinger basert på at planrådets avgrensning er endret, er det gjort følgende:

- Illustrasjoner av foreslått reguleringsvolum er oppdatert.
- Datoene for planlagt fremdrift er oppdatert.
- Medvirkningsavsnittet 3.4.2 er oppdatert og supplert med forslag om ytterligere medvirkningsaktiviteter.
- Fordi det er lyst ut en konkurranse om løsningsforslag for ny bebyggelse i Løkenåsveien 45, vil ikke reguleringsforslaget fastlegge konkrete rammer mht arkitektonisk utforming, internkommunikasjon, med videre. Undersøkelsestemaene som går på konkrete løsninger er derfor forenklet og redusert i omfang.