



Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	064/11	07.09.11

Utbyggingsavtale - offentlig ettersyn

Vedlegg:

Forslag til utbyggingsavtale med tilhørende vedlegg.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Sammendrag:

Ragn-Sells ønsker å oppføre kontorbygg for nytt hovedkontor i Lørenskog kommune på det området Ragn-Sells i dag driver gjenvinnings- og sorteringsanlegg. Ragn-Sells har utarbeidet det nødvendige reguleringsforslaget for å gjennomføre disse planene. Reguleringsforslaget berører sentrumsnære områder, og Ragn-Sells ønsker derfor å bidra til utviklingen av god infrastruktur for myke trafikanter i området, ved å anlegge gang- og sykkelveier. Hvordan disse skal anlegges, bekostes og driftes er nærmere beskrevet i utbyggingsavtalen. Rådmannen anmoder formannskapet å legge ut forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Ragn-Sells ønsker å oppføre kontorbygg for nytt hovedkontor i Lørenskog kommune på det området Ragn-Sells i dag driver gjenvinnings- og sorteringsanlegg. Ragn-Sells har utarbeidet det nødvendige reguleringsforslaget for å gjennomføre disse planene. Reguleringsforslaget berører sentrumsnære områder, og Ragn-Sells ønsker derfor å bidra til utviklingen av god infrastruktur for myke trafikanter i området, ved å anlegge gang- og sykkelveier.

I forbindelse med detaljreguleringsarbeidet for sentrum øst – gjenvinningsstasjon har rådmannen vært i dialog med Ragn-Sells og fremforhandlet en utbyggingsavtale for området. Forslag til reguleringsplan har vært i planutvalget til første gangs behandling, og reguleringskontoret samarbeider nå med Ragn-Sells for å fremme reguleringsplanen til andre gangs behandling i planutvalget. Endelig vedtatt reguleringsplan utgjør grunnlaget for utbyggingsavtalen, og utgjør et av vedleggene i saken.

Før utbyggingsavtalen med vedlegg legges frem for kommunestyret for endelig godkjenning, skal det legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Vurdering:

I henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 (2) anmoder rådmannen formannskapet om å legge forslag til utbyggingsavtale mellom Ragn-Sells og kommunen til offentlig ettersyn i 30 dager. Utbyggingsavtalen er fremforhandlet over en lengre periode, og før den legges frem for kommunestyret for endelig vedtakelse skal den høres offentlig.

Ragn-Sells har ytret ønske om å få lagt ut utbyggingsavtalen til offentlig ettersyn før reguleringsplanen er vedtatt i kommunestyret, slik at planen og avtalen kan legges frem for vedtakelse i samme møte. Rådmannen mener også at dette er hensiktsmessig, selv om et av utbyggingsavtalens vedlegg ikke er vedtatt når avtalen legges ut til offentlig ettersyn. Dette er vanlig i slike saker, og kommunen tilstreber med dette å få en så effektiv og god saksbehandling som mulig både for kommunen og utbygger.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet legger ut forslag til utbyggingsavtale mellom Ragn-Sells AS og Lørenskog kommune slik den fremkommer i vedlegget til offentlig ettersyn i 30 dager.

Lørenskog, 29.08.2011

Tron Bamrud
rådmann

Gunnar Fredrik Aasgaard
teknisk sjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

UTBYGGINGSAVTALE

Det er mellom

Ragn-Sells AS, organisasjonsnummer 952 187 627, (heretter benevnt "Ragn-Sells"), og

Lørenskog kommune, organisasjonsnummer 842 566 142, (heretter benevnt "Kommunen")

Sammen i fellesskap benevnt "Partene", inngått følgende avtale:

1. AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

Ragn-Sells ønsker å oppføre kontorbygg for nytt hovedkontor i Lørenskog kommune på det området der Ragn-Sells i dag driver gjenvinnings- og sorteringsanlegg. Videre ønsker Ragn-Sells å videreføre og utvide dagens gjenbruks- og sorteringsanlegg. Ragn-Sells har derfor utarbeidet et reguleringsforslag for den omregulering som er nødvendig for å gjennomføre disse planene.

Reguleringsforslaget er omforent med Kommunen som har fremmet forslaget til første gangs behandling i kommunens planutvalg. Reguleringsforslaget, som i sin helhet er inntatt som bilag 1, er grunnlaget for denne utbyggingsavtalen.

Reguleringsforslaget berører sentrumsnære områder. Ragn-Sells ønsker derfor å bidra til utvikling av god infrastruktur for myke trafikanter i området, ved å anlegge gang- og sykkelvei som nærmere beskrevet i utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalens formål er å regulere Ragn-Sells' bidrag til infrastruktur for myke trafikanter ved etablering av gang- og sykkelvei. For så vidt gjelder gang- og sykkelvei omfatter utbyggingsavtalen både kostnadsansvar, tidsrammer og eierforhold.

Utbyggingsavtalen oppstiller videre enkelte overordnede prinsipper for utbyggingen av Ragn-Sells' nye hovedkontor, samt etablering av nytt og utvidet gjenvinnings- og sorteringsanlegg.

2. GJENNOMFØRING AV UTBYGGINGSPROSJEKTET

2.1. Bygningenes utforming

Bygninger og skjermingstiltak skal være i samsvar med de krav lovverket stiller, herunder kravet til tilgjengelighet, kvalitet, utforming og miljømessige aspekter. Kvalitetskravene er uttrykt i formingsveilederen, jf bilag 6.

Partene forplikter seg til innenfor lovverk og tilgjengelig kapasitet å arbeide for raskest mulig realisering av prosjektet.

Partene er enige om en "voldgiftsklausul" vedrørende forståelsen av formingsveileder, hvor Partene oppnevner hver sin arkitekt som sammen oppnevner en tredje uavhengig arkitekt. Arkitektene avgjør med endelig virkning uenighet om forståelsen av formingsveilederens krav til kvalitet og utforming.

Ragn-Sells ønsker å bygge kontorareal på ca 3000 kvm, hvorav deler vil dekke eget behov. Full utbygging forutsetter at det inngås bindende leieavtaler med andre selskaper for ca 2000 kvm. Utleiemegler har vært kontinuerlig engasjert siden 6. oktober 2010 for å søke å inngå slike leieavtaler. Hvis leieavtaler for dette areal ikke er inngått innen 31.12.2011, vil Ragn-

Sells igangsette delutbygging for eget behov som vist i skisse inntatt som bilag 2. Dersom delutbygging gjennomføres skal likevel deler av elementene i full utbygging gjennomføres ved at det etableres en vegg / gjerdeløsning mot Solheimveien, slik at behovet for innsyn / skjerming ivaretas, jf rekkefølgebestemmelser til utbyggingsplanen som nærmere beskriver dette. Delutbygging skal inkludere adkomsttorg mot Solheimveien, jf bilag 2.

Ved delutbygging vil Ragn-Sells løpende vurdere om det er grunnlag for å videreføre utbygging til full utbygging.

2.2. Infrastrukturtiltak

Ragn-Sells bekoster nødvendige arbeider med eventuell omlegging av fortau, vei- og ledningsnett i reguleringsområdet i henhold til reguleringsplan.

Ragn-Sells forplikter seg også til å etablere gang- og sykkelveier som vist på kart, jf bilag 3,4 og 5.

Til angitte gang- og sykkelveier skal Kommunen levere lysmaster og 110 mm trekkør for veilys, samt 110 mm trekkør for andre formål, som legges av Ragn-Sells overensstemmende med prinsippskisse vedlagt som bilag 5.

Ragn-Sells gis anledning til etter forutgående søknad å opparbeide allmennrettet informasjon om virksomheten i opplæringsøyemed.

3. EIENDOMSFORHOLD

Kommunen er ansvarlig for grunnerv. Kommunal grunn stilles fritt til rådighet for gang- og sykkelveier. Privat grunn betales av Ragn-Sells.

4. FINANSIERING OG KOSTNADSDELING

Ragn-Sells bærer alle kostnader til utarbeidelse av reguleringsplan, etablering av de anlegg reguleringsplanen beskriver samt infrastrukturtiltak som beskrevet i pkt 2.2, dog slik at kommunen leverer lysmaster med mer. Ragn-Sells betaler også for evt erverv av privat grunn.

5. FERDIGSTILLELSE – FRIST FOR GJENNOMFØRING

Før Ragn-Sells gis rammetillatelse skal det fremlegges for Kommunen en fremdriftsplan for etablering av gang- og sykkelvei.

Ragn-Sells plikter å holde Kommunen løpende orientert om fremdriften i prosjektet forøvrig.

Dersom utbygging av Ragn-Sells nye kontorbygg ikke er igangsatt innen 31.12.2012, og det ikke foreligger avtale mellom Ragn-Sells og Kommunen om fristforlengelse, bortfaller denne avtalen.

Plikten til å etablere gang- og sykkelvei og skjermingstiltak som beskrevet i reguleringsplanen bortfaller likevel ikke. Gang- og sykkelvei skal uansett være ferdig etablert innen 12 måneder etter at reguleringsplanen er endelig. Skjermingstiltak vil i et slikt tilfelle skjerme det område Ragn-Sells i dag benytter i Solheimveien 101. Slik skjerming skal eventuelt være ferdig innen 01.06.2014.

Kommunen plikter å bidra til at søknader fra Ragn-Sells i henhold til plan- og bygningsloven fjerde del (byggesaksdel) saksbehandles tilstrekkelig raskt til at tidsfristene i dette avsnittet kan overholdes.

6. OVERTAKELSE

Før gang- og sykkelveiene overtas av Kommunen for drift og vedlikehold skal opparbeidelsen være gjennomført i henhold til godkjent byggeplan. Ragn-Sells skal skriftlig innkalle Kommunen til overtakelsesforretning. Slikt varsel skal være mottatt av Kommunen senest 1 måned før overtakelsesforretningen.

Senest 7 dager før overtakelsesforretning skal Kommunen ha mottatt en komplett og systemisert dokumentasjon for tiltaket. Dokumentasjonen skal inneholde:

- alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet
- spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak
- tegninger av ferdig opparbeidede tiltak

Før overtakelsesforretningen foretas det en befaring med Kommunen. Overtakelsesforretningen gjennomføres ved en besiktigelse av tiltaket. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen som signeres av begge Partene.

Kommunen kan nekte å overta gang- og sykkelveiene hvis de ved overtakelsesforretningen ikke er i den stand Kommunen har krav på etter avtalen. Ragn-Sells forplikter seg til å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold. Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter Ragn-Sells å utbedre så fremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Drift og vedlikehold besørges av Ragn-Sells inntil overtakelse har funnet sted.

Selv om Kommunen har overtatt gang- og sykkelveiene, skal Ragn-Sells likevel utbedre og bekoste eventuelle skader på gang- og sykkelveiene som forårsakes av Ragn-Sells anleggstrafikk etter overtakelsen.

7. BANKGARANTI

Ragn-Sells AB garanterer for ferdigstillelse av infrastrukturtiltak som beskrevet i pkt 2.2, jf pkt 5, og skjermingstiltak for et beløp begrenset oppad til kr 5 mill. Garantien stilles ved å medundertegne på dette dokumentet.

8. MISLIGHOLD M.M.

Dersom Ragn-Sells vesentlig misligholder sine plikter i henhold til denne avtalen eller dersom fristen for igangsetting av utbyggingen i hht pkt 5 ikke overholdes, kan Kommunen heve avtalen etter 30 dagers skriftlig varsel samt omregulere området.

Ved mislighold av plikten til å etablere gang- og sykkelvei, kan Kommunen kreve oppgjør under bankgarantien.

Dersom kommunestyret ikke vedtar avtalen eller denne blir vedtatt med annet innhold, kan avtalen reforhandles. Kommunestyrets vedtak gir ikke grunnlag for krav om erstatning.

9. OVERDRAGELSE

Eventuell overdragelse av rett etter denne avtale kan bare skje etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra Kommunen. Dette gjelder også overdragelse av avtale i forbindelse med overdragelse av selskapet Ragn-Sells. Dette gjelder likevel ikke overdragelse til heleid annet selskap, eller selskap hvor Ragn-Sells har kontrollerende eierposisjon. Nektelse av samtykke kan ikke skje uten saklig grunn.

10. TINGLYSING

Avtalen skal tinglyses på de eiendommene den berører som Ragn-Sells og kommunen er hjemmelshavere til. Ragn-Sells dekker kostnadene til tinglysing.

11. TVISTELØSNING

Dersom det oppstår tvist mellom partene om forståelsen av innholdet i denne avtale, og partene ikke blir enige etter forhandlinger, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang. Ved ordinær rettergang skal søksmål anlegges ved Nedre Romerike tingrett.

12. FORUTSETNINGER

Avtalen er ikke bindende før reguleringsplan er vedtatt av Kommunens kommunestyre og styret i Ragn-Sells. Avtalen forutsetter videre at endelig formingsveileder foreligger i godkjent stand av Kommunen.

13. UNDERTEGNING

Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Lørenskog, 00.00.2011

For Lørenskog kommune

For Ragn-Sells AS

For Ragn-Sells AB

BILAG

1. Detaljreguleringsplan med saksframlegg og tilhørende vedlegg
2. Illustrasjonstegning og planskisse delutbygging
3. Oversikt over gang- og sykkelveier som omfattes av avtalen
4. Kvalitetskrav gang- og sykkelveier
5. Prinsippskisse
6. Formingsveileder



Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Planutvalget	024/10	21.06.2010

Reguleringsplan 2010-3 - Sentrum øst - gjenvinningsstasjon - 1. gangs behandling

Vedlegg:

1. Forslag til detaljreguleringsplankart, datert 25.05.10, M= 1:1000
2. Forslag til planbestemmelser
3. Kartutsnitt for gjeldende reguleringsplan 33-7-11, Skåreråsen øst
4. Bestemmelser for gjeldende reguleringsplan 33-7-11, Skåreråsen øst
5. Illustrasjonsplan, datert 28.05.10
6. Illustrasjoner, datert 29.10.09
7. Innsynsstudie, siktbarhetsdiagram
8. ROS sjekklister
9. Analysedel
10. Grunnundersøkelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Bemerkninger innkommet ved forhåndsvarslings
 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 12.08.09 og 02.02.10
 2. Akershus Fylkeskommune, datert 13.08.09
 3. Rådet for funksjonshemmede, datert 04.09.09
 4. Hafslund Nett, datert 06.07.09
 5. Romerike Avfallsforedling, datert 07.07.09
 6. NVE, datert 11.08.09

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Sammendrag:

Romerike Arkitekter AS fremmer på vegne av Ragn Sells AS forslag til detaljreguleringsplan for Sentrum Øst – gjenvinningsstasjon. Hoveddelen av planområdet er regulert til industriformål i gjeldende reguleringsplan. Planområdet foreslås regulert til annen næring/-gjenvinningsstasjon og kontorformål. Med dette legges det til rette for en videreføring av eksisterende avfallshåndtering og gjenbruksstasjon på området, nytt EE-mottak samt oppføring av et kontorbygg mot Solheimveien. Planområdet omfatter et areal på ca 45 daa.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Ragn Sells AS driver i dag mottaks- og sorteringsanlegg for avfall samt gjenbruksstasjon i forlengelsen av Lørenskog sentrums østside. Bedriften ser det som ønskelig å fortsette med videre drift her, og har nå lagt frem forslag til en helhetlig plan for området. Planen legger til rette for videreføring av eksisterende avfallshåndtering og gjenbruksstasjon, nytt EE-mottak samt oppføring av et kontorbygg langs Solheimveien. Planforslaget omfatter også en gang- og sykkelforbindelse fra Nordliveien i retning Åsen skole.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 07.07.09 i Romerikes Blad og med henvisning til Ragn Sells AS sine hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev. Frist for å uttale seg var satt til 15.08.09. Innen fristens utløp var det kommet inn 7 merknader.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Størrelse og avgrensning

Planområdet ligger på et nedlagt, kommunalt avfallsdeponi, som var i drift fra ca 1960 til ca 1990. Arealet er på ca 45 daa. Området er avgrenset av Solheimveien i nord, Nordliveien i øst, regulert LNF-område i syd og regulert turvei/næringsområde mot sentrum i vest.

Topografi og vegetasjon

Området er opprinnelig et myrområde som nå er fylt opp og planert. Opprinnelig topografi og vegetasjon er ikke lenger er synlig. Planområdet har enkelte horisontale flater, men faller markant mot nord og noe slakere mot øst. Hele området er i dag grus/sandbelagt, med unntak av det grønne skrånende området ned mot Solheimveien.

Eksisterende bebyggelse

Mot nord langs Solheimveien ligger nåværende avfallshåndteringsareal. Eksisterende bebyggelse mot vest består av to sammenhengende bygg i 2 etasjer, med en grunnflate på ca 2900 m² med lagervirksomhet og kontorlokaler. Ved siden av dette bygget, mot øst, langs Solheimveien, ligger vaskesentralen for bilparken, ca 1100 m².

Omkringliggende områder

Tilstøtende arealer på mot sydøst er del av det tidligere avfallsdeponiet, og er i dag regulert til LNF-område. Området mot vest er regulert til næringsområde, boliger, turvei og friområde. Lørenskog Hus og Metrocenteret, kollektivtrafikk og -terminal ligger i umiddelbar nærhet. På østsiden av Nordliveien ligger regulerte grøntområder med Elveparken, innenfor Lørenskog grønne sentrum.

EIERFORHOLD

Gbnr	Eier	m ²
150/31	Akershus fylkeskommune	2988 m ²
150/4	Statens Vegvesen	290 m ²
150/33	Akershus Fylkeskommune	2329 m ²
101/150	Skårer Stormarked AS	23 m ²
101/94	Ragn Sells AS	11475 m ²
101/105	Ragn Sells AS	4843 m ²
101/149	Herlaug Nordli	2839 m ²
108/250	Skårer Stormarked AS	442 m ²
109/1	Aamodt, Jens Paul	147 m ²
109/2	Herlaug Nordli	10986 m ²
109/21	Lørenskog kommune	5119 m ²
109/22	Lørenskog kommune	3732 m ²

PLANSTATUS

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging legger vekt på at planlegging og utbyggingsmønster bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvernvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det skal legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

I fylkesplanens handlingsprogram 2009-2010 er areal og transport et hovedtema. Hovedmålet er at arealbruk og transportsystemet skal utvikles slik at det fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling for befolkning og næringsliv, i bærekraftig retning.

Det er utarbeidet en fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur. Målene i denne gjenspeiles i stor grad i kommuneplanen og kommunedelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

I kommuneplanens arealdel er området satt av til erverv, inkludert kontor, industri og lager.

Kommunedelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur angir og spesifiserer områdenes bruk. Planområdet ligger ikke innenfor, men grenser inntil Lørenskog Sentrum, definert i kommunedelplanen som kommunesenter. Sentrumsområdet skal utvikles som en bymessig struktur, og hovedvekten av kommunens handel skal legges her. Det skal også legges til rette for økt bruk av kollektivtransport og legges til rette for gående og syklende.

Området ligger innenfor reguleringsplan nr. 33-7-11, Skåreråsen øst, stadfestet av Miljøverndepartementet 06.02.91. Her er det foreslåtte planområdet vist som forretning/ kontor/industri spesialområde og annen veigrunn. Bestemmelsene tillater en utnyttelse på $U_{max} = \text{byggets volum/netto tomteareal} \times 3 \text{ m} = 1$. Det tillates bygg i 3 etasjer med kjeller/ underetasje. Ingen fasader skal overstige 10 m i noen retning. Minimum 25 % av netto tomteareal skal holdes fri for bebyggelse. Ved beregning av parkeringsareal skal kjeller/underetasje medregnes.

Mindre deler av planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan 33-5-03 Lørenskog sentrum, 27.01.05. Området som omfattes av planforslaget er i dag regulert til industri, kontor, veiformål (gang-/sykkelvei, annen veigrunn) og friområde.

Reguleringsplan 34-8-04 Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli, 26.06.07. Området som omfattes av planforslaget er i dag regulert til veiformål (kjørevei, gang-/sykkelvei, annen veigrunn) og jordbruk.

Reguleringsplan 20-3-14 Rv 159, parsell Knatten- Rælingen grense, 30.08.94. Området som omfattes av planforslaget er i dag regulert til industri.

Reguleringsplan 33-3-13 Gang-/sykkelvei langs Nordliveien fra Løken-Sørli til Knatten, 27.01.83. Området som omfattes av planforslaget er i dag regulert til veiformål (kjørevei og annen veigrunn).

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Avgrensning

Planens avgrensning er vist på plankartet.

Formål

Planområdet foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	- Kontor	5265 m ²
	- Annen næring (gjenvinningsanlegg)	28192 m ²
	- Kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg)	6604 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- Kjørevei	161 m ²
	- Fortau	1394 m ²
	- Gang-/sykkelvei	1122 m ²
	- Annen veggrunn/grøntareal	2477 m ²

Utnyttelse

Området for kontor er foreslått med en maksimal % - BYA på 70 %, kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg) på 100 % og annen næring (gjenvinningsanlegg) på 70 %.

Plassering og høyder

Bebyggelsen er foreslått plassert innenfor byggegrense som vist på plankartet. Bebyggelsen trappes gradvis ned mot Nordliveien i øst. Maksimal høyde mot vest er foreslått til kotehøyde c +185. Høyden trappes ned til c +177 og til c +169 ved rundkjøring ved Nordliveien.

Utforming

Bestemmelsene stiller krav til utforming av helhetlig bebyggelse, utearealer og veianlegg innenfor planområdet. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt i detaljering og materialvalg.

Trafikk og parkering

Parkering foreslås innpasset i underjordisk anlegg eller i parkeringshus. Det er krav om at minimum 2 % av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

Parkering for kontorbygget er foreslått i henhold til kommunens norm. Gjenvinningsanlegg skal ha 10 biloppstillingsplasser.

Sykkelparkering

Det foreslås at det legges til rette for minimum 1,2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA kontor. Av disse skal minimum 25 plasseres ved atkomsttorget ved Solheimveien.

Utomhusanlegg

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak stilles det krav om utarbeidelse av plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, permanent sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning, skilting og skjermingstiltak.

Det er krav om at planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis og at uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Planen skal også redegjøre for skjermingstiltakenes effekt for omgivelsene.

Det stilles kvalitetskrav i bestemmelsene. Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utforming og materialbruk. Overgang mellom ulike materialbruk skal være presis. Området mellom Solheimveien og kontorbygg skal opparbeides og gis et parkmessig urbant preg. Det er foreslått at designveileder for Lørenskog sentrum gjelder for atkomsttorget.

Bredden på veianlegg og manøvreringsareal må forholde seg til veimyndighetenes veinormer for typen kjøretøy som skal komme inn.

Atkomst

All atkomst til området med bil er vist fra Nordliveien.

Bebyggelse og anlegg

Innenfor området for kontor er det foreslått maksimal % - BYA på 70 %, kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg) på 100 % og annen næring (gjenvinningsanlegg) på 70 % - BYA.

Bebyggelsen foreslås plassert innenfor byggegrense som vist på plankartet. Bebyggelsen skal trappes gradvis ned mot øst. Maksimal høyde mot vest er foreslått til c +185. Høyden trappes ned til c +177 mot øst og ned til c +169 ved rundkjøring ved Nordliveien.

Bestemmelsene stiller krav til at kontorbygget trekkes ut mot Solheimveien. Hovedinngangen til kontorbygget er foreslått fra Solheimveien hvor det skal etableres et atkomsttorg. Det stilles krav til at torget skal gis et urbant preg, god estetisk utforming, og være lett tilgjengelig. Det skal utformes med materialer av god kvalitet. Fasade mot Solheimveien skal tilpasses bebyggelsen i sentrum med hensyn til utforming, volum og materialbruk. Det stilles krav til at lange fasader skal gis en variert utforming.

Bestemmelsene åpner for at det kan innpasses forretningsvirksomhet som har direkte tilknytning til virksomheten på inntil 1500 m² innenfor området regulert til bebyggelse og anlegg – kontor og - kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg). Bevertning som er en integrert del av forretningsarealet kan også tillates.

Det tillates ikke utendørs lagring og produksjon. Det er krav til skjermingstiltak i form av tak/vegger for å hindre innsyn. Disse skal gis en utforming av god kvalitet.

Alle ubebygde arealer skal holdes ryddig og i ordentlig stand.

Miljøstasjonen og tilhørende anlegg skal til enhver tid drives etter vilkår i gjeldende konsesjon.

Fortau

Planforslaget omfatter en gang- og sykkelveiforbindelse, fortau, fra Nordliveien i retning Løkenåsen skole. Bestemmelsene stiller krav til god estetisk utforming med materialer av god kvalitet, og til minimumsbredde på 3 meter bredde med areal til grøft og snøbrøyting med 1.5 meter. Overgangen mellom kjørevei og fortau skal utformes med granitt kantstein.

Miljøbestemmelser – forurensning i grunnen

På bakgrunn av gjeldende rådighetsbegrensning innenfor deler av deponiet skal det utarbeides en tiltaksplan i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2-6 før det igangsettes bygge- og gravearbeider. Bestemmelsene presiserer at tiltaksplanen skal innholde redegjørelse som beskrevet i punkt 1-7 i dette kapittelet:

- 1) Redegjørelse for de undersøkelser av forurensning i grunnen som er foretatt, jf. § 2-4.
- 2) Redegjørelse for eventuelle akseptkriterier fastsatt etter § 2-5 bokstav a.
- 3) Vurdering av risiko for forurensningsspredning under arbeidet som følge av terrenngrepet, jf. § 2-5 bokstav b.
- 4) Redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppfylle kravene i § 2-5, samt tidsplan for gjennomføring.
- 5) Redegjørelse for hvordan forurenset masse skal disponeres.
- 6) Redegjørelse for hva som vil bli iverksatt av kontroll og overvåking under og etter terrenngrepet, dersom det er behov for dette.
- 7) Dokumentasjon for at tiltakene vil bli gjennomført av godkjente foretak, jf forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett og foretak med særlig faglig kompetanse dersom det er stilt krav om dette, jf. § 2-7.

Både kommunen og Fylkesmannen skal godkjenne tiltaksplanen. Tillatelse til tiltak som medfører graving i grunnen kan ikke gis før Fylkesmannen har gitt sitt samtykke.

Støy

Bestemmelsene presiserer at Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442) gjelde innenfor området, både når det gjelder utendørs- og innendørs støy, samt støy i byggeperioden.

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad til tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Luftforurensning

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensning overskrider grenser

som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/reanseanlegg for inntaksluft.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav til at det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Lørenskog kommune før igangsettingstillatelse gis. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau og tiliggende gang- og sykkelveier som definert i utbyggingsavtalen være anlagt, uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg og skjermingstiltak på områdene for gjenvinningsanlegg skal være utført.

Det stilles også krav om at kontorbygget på minimum 3000 m² skal være igangsatt før øvrige igangsettingstillatelser på området gis.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer. Illustrasjonene består av plan, snitt og 3-D-modeller.

Illustrasjonene viser kontorbygget plassert langs Solheimveien. Bygningen er vist nedtrappet fra 6 etasjer i vest til 2 etasjer i øst. Bygningskroppen vil sammen med skjermveggen øst for bygget, fungere som en skjerm for lager- og produksjonsaktivitetene inne på området. Ved rundkjøringen i øst er det vist en forstøtningsvegg, som beplantes for å gi et innbydende, mykere uttrykk.

Fra sentrumssiden er det illustrert et trappe/rampeanlegg som leder opp på et atkomsttorg med en bymessig utforming. Torget fremstår som lett tilgjengelig, åpent og innbydende. Det er også vist et belte med parkmessig opparbeidet grøntområde mellom Solheimveien og kontorbygget, blant annet med etablering av en trerekke.

Atkomst med bil er vist fra Nordliveien med parkeringshus for kontorbygget langs Nordliveien. Biltrafikk til Ragn Sells er vist atskilt fra trafikken inn til gjenbruksstasjonen, som ligger lengst syd inne på tomten. Gjenbruksstasjonen er skissemessig vist på illustrasjonene. Det er satt av tilstrekkelig areal til anlegget, men dette vil bli videre bearbeidet.

Gang- og sykkelforbindelsen er skilt fra biltrafikken inn til gjenvinningsstasjonen med et gjerde som også skjærmer for støy og innsyn.

På bakgrunn av en innsynsstudie, vedlegg 7, er det vist tiltak som skjærmer for innsyn til lager- og produksjonsområder. Innsynsstudien viser ikke siktbare-, samt delvis- og siktbare områder, med forslag til skjermingstiltak i form av vegetasjonsskjermer innen de ulike sonene.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens formål, erverv, inkludert kontor, industri og lager. Utbyggingen vil føre til en mer hensiktsmessig utnyttelse av området. En sammenhengende fasadefront mot Solheimveien vil også være en forskjønning av eksisterende situasjon og en være bidragsyter til utviklingen av sentrum.

Den sentrumsnære beliggenheten samt god kollektivdekning gjør at kontorbygget er lett tilgjengelig for ansatte og andre uten bruk av bil.

I planforslaget foreslås det å trappe ned bebyggelsen fra sentrum. Dette bidrar til å skape en gradvis overgang fra sentrumsområdet med høy utnyttelse mot Lørenskog grønne sentrum og Elveparken, et område som skal utvikles for rekreasjon og friluftsliv.

Kontorbygget vil inngå som en naturlig del av et bymessig miljø i Lørenskog sentrum. Fra planområdet vil det være kort gangavstand til alle sentrumsfunksjoner og tilbud.

Gjennomføring av planen vil sikre opprettholdelse av en sentralt plassert gjenvinningsstasjon for innbyggerne i kommunen.

Planområdet ligger innenfor mulig konsesjonsområde for fjernvarme og bedriften ønsker å knytte seg opp mot denne.

Konsekvenser for natur og miljø

Eksisterende parkeringsplass i regulert LNF-område, sør for gjenvinningstasjonen, vil opphøre som en del av utbygging av området.

Ved en utbygging av området vil det bli iverksatt gode skjermingstiltak. Dette vil føre til bedre skjerming av aktivitetene ved gjenvinningsanlegget mot omkringliggende områder i forhold til dagens situasjon.

Det er tilrettelagt for vannforsyning innenfor området. Spillvann vil antakelig kunne kobles til ledning øst for området på andre siden av Bårlibekken. Tekniske tjenester i kommunen anbefaler lokal håndtering av overvannet. Bygging av fordrøyningsbasseng stilles som et krav.

Forslagstillers kommentar:

Punktene tas til etterretning i den videre prosjekteringen.

Forurensning i grunnen

Planforslaget åpner for tiltak som krever graving i grunnen. Planområdet er deler av et tidligere avfallsdeponi, og som kan inneholde forurensede masser. Det stilles krav i bestemmelsene til at det skal utarbeides en tiltaksplan i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2-6 før det igangsettes bygge- og gravearbeider.

Tillatelse til tiltak som medfører graving i grunnen kan ikke gis før Fylkesmannen har gitt sitt samtykke.

Samfunnsmessige konsekvenser

Områdets ansees som uegnet for boligformål da dette er en tidligere fylling. Det foregår fremdeles fakling på stedet for å ivareta sikker fjerning av gassdannelser fra området. Dette vil foregå flere år fremover i tid.

Kontorlokalene som etableres skal benyttes både av Ragn Sells AS og til utleie. Selve kontorbygget vil fungere som skjerming for avfallssorteringen som foregår på sydsiden, og gi et mer urbant fasadeuttrykk ut mot Solheimveien. Det etableres et atkomsttorg ved hovedinngangen inn fra Solheimveien. Dette vil fremstå som et offentlig rom med tilhørende kvaliteter.

Trafikksituasjonen ved gjenbruksstasjonen vil forbedres ved at det legges til rette for utvidelse med blant annet flere containerpunkter. Kømagasinering vil foregå på egen tomt.

Eksisterende avfallshåndtering i området har ca 56 ansatte. Disse arbeidsplassene vil bli opprettholdt gjennom den driften som foreslås i planforslaget, muligens med noe økning i antall ansatte.

Gang- og sykkelveiforbindelse gjennom området ivaretas gjennom planforslaget. Planforslaget omfatter gang- og sykkelveiforbindelsen fra Nordliveien i retning Åsen skole.

Økonomiske konsekvenser

Ragn Sells AS vil som følge av en utbygging få mulighet til å samle hovedkontoret sitt i Lørenskog sentrum. Samlokalisering vil føre til en mer økonomisk drift for selskapet.

Fremdrift

ROAF har meldt behov for utvidelse av sin drift. Ragn Sells AS som initiativtager til planarbeidet har behov for videreutvikling av sitt område. I henhold til planbestemmelsene må utbyggingsavtalen være vedtatt før igangsettingstillatelse gis.

Juridiske konsekvenser

Utbyggingsavtalen må være vedtatt før igangsettingstillatelse gis. Planforslaget tar ikke stilling til eierforhold rundt grunnen. Diskusjoner omkring dette mellom ROAF og Ragn Sells AS anses å være av privatrettslig karakter.

Konsekvenser for barn og unge

Gjennom utbyggingsavtalen mellom Lørenskog kommune og Ragn Sells AS, forplikter Ragn Sells AS seg til å opparbeides gang- og sykkelveiforbindelse/fortau langs området, som skal knytte planlagte traseer i Elveparken og Åsen skole sammen.

Universell utforming

Kontorbygget vil bli tilgjengelig for alle i henhold til gjeldende lover og regler.

Støy

Utvidelsen forventes ikke å resultere i mer støy enn hva som er tilfellet i dag. Planforslaget tilrettelegger for en videreføring av dagens aktivitet. Det legges opp til takoverbygg på deler av området. Skjermveggen vil også ha en støydempende effekt.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS analyse er utarbeidet og vedlagt saken. Det er middels høy sannsynlighet for forekomst av radon i grunnen. Området ligger på tidligere fyllingsmasser og det vil foregå fakling i flere år fremover for å fjerne gasser som utvikles når avfallet forråtner. Denne faklingen er kontrollert, men det vil kunne forekomme mindre eksplosjoner inne i faklingsstasjonen - som av erfaring kun vil berøre selve stasjonen.

Brann- og redningskjøretøy vil ha adkomst fra Nordliveien for den indre del/produksjonsdelen av området. Kontordelen vil være tilgjengelig også fra Solheimveien.

Trafikk

Trafikktall for gjenvinningsstasjonen for 2009 var i følge ROAF ca 25 000 registrerte besøkende og ca 2000 store biler som transporterte til og fra de ulike fraksjonene.

Trafikkbevegelse for Ragn Sells internt skal omfatte ca 200 tyngre kjøretøy ut/inn pr døgn i tillegg til ansattes parkering. Ragn Sells har registrert at av ca 50 ansatte bruker ca 70% bilen til jobb.

Det er ikke forventet store endringer av disse bevegelsene utover den generelle økning som markedet vil generere.

BEMERKNINGER

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen ønsker at en vurdering av planen i forhold til kommunens overordnede planer synliggjøres, og vil så vurdere om det fremkommer opplysninger som krever konkret behandling, herunder om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen deres fagområde er ivaretatt. Det bes om at følgende faglige hensyn vurderes og ivaretas:

- samordnet areal- og transportplanlegging
- klima- og energihensyn
- grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag(fisk), vilt, friluftsliv, vann- og luftforurensing.
- barn og unges interesser
- støy
- universell utforming/universell tilgjengelighet

Det bemerkes at det foreligger rådighetsbegrensning på grunn av det gamle deponiet, noe som gjør at det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Fylkesmannen og kommunen, før eventuelle bygge- eller gravearbeider finner sted.

Landbruksavdelingen ber om en vurdering om det er behov for skjerming mot det åpne jordbrukslandskapet, og om det er behov for vegetasjonssoner. Det forutsettes at planavgrensningen er i tråd med kommuneplanen samt at eventuelle kantsoner holdes innenfor planavgrensningen og ikke legges på dyrket mark.

Forslagstillers kommentar:

Den foreslåtte planen er i tråd med kommunens politiske retningslinjer og er i hovedsak en mindre justering av eksisterende forhold. Den foreslåtte endringen vil være med på å gi en høyere utnyttelsesgrad og en ryddigere karakter. Punktene angående de faglige hensyn er redegjort for tidligere i dokumentet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen anser at forslaget forhold til kommunens overordnede planer er drøftet i saken og ivaretatt i planforslaget. De ovennevnte faglige hensyn anses som vurdert og redegjort for i forslaget.

Når det gjelder forholdet til deponiet så anses dette som sikret i bestemmelsene.

Planområdet berører ikke dyrket mark. Bestemmelsene stiller krav om at det etableres gjerde mot LNF-området i syd som skjermer mot innsyn.

2. Akershus Fylkeskommune

Fylkesrådmannen minner om at planen følger reglene i ny lov av 01.07 09. Ansvarlig myndighet må før utleggelse til offentlig ettersyn påse at utredningsplikten er oppfylt. Endelig uttalelse angående automatisk fredete kulturminner vil bli gitt når planen legges ut til offentlig ettersyn. Fylkesrådmannen minner på viktigheten av et godt kollektivtilbud ved etablering av nye kontorarbeidsplasser.

Det pekes på at det er andre mer sentrumsnære områder som bør tilrettelegges for kontorvirksomhet før det legges til rette for kontorer innenfor gjeldende område. En grundig redegjørelse for grunnlaget for dette må følge med planforslaget dersom kontorformålet opprettholdes.

Fylkesrådmannen ønsker at det stimuleres til bruk av kollektivtransport og ber om at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer for antall plasser tilgjengelig for kontorplasser. Det bør stilles krav om anlegg for sykkelparkering, fortrinnsvis under tak. Fylkesrådmannen bifaller fortsatt drift av gjenbruksstasjon på gjeldende lokalitet, med tanke på nærhet til hovedtransportnettet. Det pekes på at universell utforming i henhold til plan- og bygningsloven og rikspolitiske retningslinjer sikres.

Forslagstillers kommentar:

Kontorvirksomheten i området vil ha særdeles gode betingelser med tanke på kollektivtransport. Lokalene ligger i gangavstand fra den nye kollektivterminalen i Lørenskog.

Parkeringsbestemmelser er i henhold til gjeldende i parkeringsvedtekter for Lørenskog kommune. Tilsvarende legges det til rette for større antall sykkelparkeringer enn det som er gjeldende i vedtektene for Lørenskog kommune.

Kontorbygget vil i sterk grad medvirke til visuell skjerming av avfallshåndtering i området. Universell utforming blir utført i henhold til gjeldende lover og regler.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler forslagsstillers oppfatning når det gjelder beliggenhet i forhold til kollektivdekning. Bussholdeplasser på motorveien (Rv 159) og på Knatten og Solheim kollektivterminal ligger bare noen få minutters gange fra området. Her er det flere bussruter, både lokal- og ekspressruter, med avganger inntil hvert kvarter på hver rute både i retning Oslo og Lillestrøm.

Det er foreslått parkeringsdekning i henhold til kommunens norm. Det legges opp til god sykkelparkeringsdekning, med minimum 25 plasser i tilknytning til atkomsttorget ved Solheimveien.

Forholdet til universell utforming vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende lover og regler.

3. Rådet for funksjonshemmede

Alle steder hvor publikum skal ha tilgang, må leveringsplasser og eventuelle betalingssteder være tilgjengelig for alle typer brukere.

Forslagstillers kommentar:

Punktet ivaretas etter gjeldende lover og regler

Rådmannens kommentar:

Se rådmannens kommentar til bemerkning 2.

4. Hafslund Nett:

Det er ikke tatt stilling til om det er kapasitet i eksisterende nett. Dette gjøres når et konkret effektbehov er meldt inn.

Forslagstillers kommentar:

Punktet tas til etterretning i den videre prosjekteringen.

6. Romerike Avfallsforedling:

Ingen merknad.

7. NVE:

NVE ber om at Flomsonekart for Fjellhamar (NVE 5-2006) og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (NVE 1-2008) legges til grunn i forhold til flomproblematikk.

Forslagstillers kommentar:

Dette ansees ikke å få konsekvenser for utbyggingen av området.

Rådmannens kommentar:

Planområdet berøres i svært liten grad av flomsoneproblematikk. Fareområdet er lagt inn på plankartet, og temaet vil bli tatt hensyn til i prosjekteringen ut fra gjeldende regler.

Vurdering:

Overordnede mål

Området er i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan avsatt til industri- og kontorformål. Området ligger i randsonen av sentrumsområdet og danner en overgangssone mellom sentrum og Lørenskog grønne sentrum. Kontorbygget er planlagt på en slik måte at det inngår i en urban struktur samtidig som det bidrar på en positiv måte til å forme denne overgangen. Planen tilrettelegger for oppføring av et nytt, moderne kontorbygg med sentral beliggenhet, i et område med god kollektivdekning.

Rådmannen vurderer opparbeidelsen av gang- og sykkelveiforbindelsen som en viktig lenke i kommunes planlagte veisystem for myke trafikanter. Traséen forbinder boligområder med skoleområder og friluftsområder, som er viktige transportetapper for blant annet barn og unge.

Kollektivdekning

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer om å bygge tett i sentrale strøk og i nærhet av kollektivtraseer.

Bussholdeplasser på motorveien (Rv 159) og på Knatten og Solheim kollektivterminal ligger bare noen få minutters gange fra området. Rådmannen vil vise til at det her er god kollektivdekning med flere bussruter, både lokal- og ekspressruter, med avganger inntil hvert kvarter både i retning Oslo og Lillestrøm.

Baneløsning. Gjennom Oslopakke 3 arbeides det med ulike traséalternativer for forlengelse av dagen T-bane inn i Lørenskog og med stasjon på Solheim.

Utforming og kvaliteter

Planforslaget legger til rette for at kontorbygget skal trekkes ut mot Solheimveien. Dette bidrar etter rådmannens mening til å sikre stedets urbane kvaliteter. Den foreslåtte, gradvise nedtrappingen av bygget gjør at det dannes en positiv overgang fra den høye sentrumsbebyggelsen ned mot det grønne området ved Losbyelva.

Den foreslåtte plasseringen gjør at kontorbygget vil kunne fungere som en visuell og støymessig skjerm mot sentrum/ Solheimveien for aktivitetene inne på området. Dette ses som en viktig forutsetning for at eksisterende drift på området skal kunne videreføres. Det er derfor stilt krav om rekkefølge i utbyggingen i bestemmelsene.

Det planlagte atkomsttorget er vist som en innbydende, urban plass i forlengelsen av sentrumsområdet.

Utnyttelse

Det legges opp til høyere etasjeantall enn det som er tilfellet i gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått høy utnyttelse ut mot Solheimveien, med høyeste gesimshøyder mot sentrum. Rådmannen ser dette som et riktig grep, og mener at bygget på denne måten forholder seg på en god måte til sentrumsbebyggelsen, samtidig som den trappes ned mot grønne områder mot øst.

Trafikk

Når det gjelder trafikk tall for gjenvinningsstasjonen og trafikkbevegelse for Ragn Sells AS internt opplyser forslagsstiller at det ikke er forventet store endringer av disse bevegelsene utover den generelle økning som markedet vil generere. Med hensyn til økningen i kontorarbeidsplasser, så vil rådmannen vise til områdets gode infrastruktur, gode kollektivdekning samt til at det er stilt krav til sykkelparkering i planforslaget.

Parkering

Forslaget ivaretar kommuneplanens krav til at parkering i størst mulig grad skal ligge i under bakken eller i parkeringshus. Parkering for kontorbygget holder seg innenfor det som er kommunens norm. Det er også lagt opp til en god sykkelparkeringsdekning.

Utbyggingsavtale

Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom Lørenskog kommune og Ragn Sells AS. Avtalen vil utfylle reguleringsbestemmelsene og danne rammen for utbyggingen. Utbyggingsavtalen er under utarbeidelse. Redegjørelse for innholdet i denne avtalen vil komme som egen sak.

Gjenvinningsanlegg

I planforslaget er det avsatt areal for videre drift av eksisterende gjenvinningsanlegg. Anlegget er publikumsrettet og det ses som ønskelig med en sentral lokalisering av et slikt anlegg, i nærheten av der kommunens innbyggere bor. Rådmannen ser derfor positivt på at planforslaget legger til rette for å beholde anlegget innenfor området.

To alternativer

I forslag til bestemmelser er det stilt rekkefølgekrav om at kontorbygget på minimum 3000 m² skal være igangsatt før øvrige igangsettelsestillatelser på området gis. Rådmannen ser det i utgangspunktet som ønskelig å bygge et kontorbygg på minst 3000 m² blant annet ut fra hensynet til skjermingseffekt for aktivitetene inne på området, samt ønsket om å etablere en representativ og urban fasade mot Solheimveien.

Ragn Sells AS oppgir selv at de har et behov for ca 1000 m² kontor. Øvrige arealer tenkes utleid. Forslaget som nå legges frem til 1. gangs behandling stiller krav om at kontorbygget skal være på minimum 3000 m², i henhold til ovennevnte rekkefølgebestemmelse. Hvorvidt kravet til 3000 m² opprettholdes til 2. gang behandling er avhengig av hvilken respons Ragn Sells AS får ute på leiemarkedet. Dersom det skulle vise seg å ikke være marked for utleie av slike kontorlokaler her, er rådmannen villig til å vurdere om kravet til størrelsen på bygget skal reduseres. Det vil i så fall bli stilt krav til skjermingstiltak som kompenserer for dette.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planutvalget å vedta at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak:

Lørenskog kommunes planutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 17.06.09 å legge forslag til reguleringsplan 2010-3, Solheim Øst, som vist på kart datert 25.05.10 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

21.06.2010 Planutvalget

Forslag framsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PL-024/10 Vedtak:

Lørenskog kommunes planutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 17.06.09 å legge forslag til reguleringsplan 2010-3, Solheim Øst, som vist på kart datert 25.05.10 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 25.05.10

Arne Heilemann
rådmann

Siri Gauthun Kielland
utbyggingsjef

**FORELØPIG FORSLAG TIL
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN 2010-3
SENTRUM ØST - GJENVINNINGSTASJON**

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2010-3 og datert 25.05.10.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	- Kontor - Annen næring (gjenvinningsanlegg) - Kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	- Kjørevei - Fortau - Gang-/sykkelvei - Annen veigrunn/grøntareal
Hensynssoner	- Faresone - flomfare - Sikringsone - frisikt - Sikringsone - anlegg i grunnen – RA II

§ 3

Fellesbestemmelser

Planområdet skal ha helhetlig bebyggelse, utarealer og veianlegg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt i detaljering og materialvalg.

Innenfor formålet bebyggelse og anlegg - kontor og - kontor/annen næring (gjenvinningsanlegg) tillates det innpasset forretningsvirksomhet med direkte tilknytning til virksomheten på inntil 1500 m². Bevertning som er en integrert del av forretningsarealet kan tillates.

§ 4

Bebyggelse og anleggsformål

Innenfor området tillates oppført bebyggelse og anlegg innenfor byggegrense og med maksimale høyder og maksimal % - BYA som vist på plankartet.

Kontorbygg skal trekkes ut mot Solheimveien.

Hovedinngangen til kontorbygget skal være fra Solheimveien hvor det etableres et atkomsttorg med urbant preg som markert på kartet. Torget skal markeres ved bruk av stedsidentifiserende element som enten er fristilt eller i tilknytning til bygninger. Atkomsttorget skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming, og være lett tilgjengelig.

Fasade mot Solheimveien og Nordliveien skal tilpasses sentrumsbebyggelsen vest for området med hensyn til utforming, volum og materialbruk. Lange fasader skal gis en variert utforming.

Bebyggelsen skal trappes ned fra sentrumssiden i henhold til kotehøyder som vist på plankartet.

Skjermveggen mot øst skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset tilliggende kontorbyggs fasader.

Utendørs lagring og produksjon tillates ikke. Det skal etableres skjermingstiltak i området for annen næring (gjenvinningsanlegg) i form av tak/vegger med en utforming av god kvalitet for å hindre innsyn.

Alle ubebygde arealer skal holdes ryddig og i ordentlig stand.

Miljøstasjonen og tilhørende anlegg skal til enhver tid drives etter vilkår i gjeldende konsesjon.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle arealer skal utføres i henhold til veimyndighetenes veinormal.

Arealene skal ha belysning etter kommunens veilysnorm. Det skal legges vekt på at belysningen gis en estetisk tiltalende utforming.

Kjørevei

Utformingen av krysset skal være i henhold til innsendt byggeplan, som skal godkjennes av veimyndighetene.

Fortau

Arealene skal utføres med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Fortau skal anlegges i minst 3 meters bredde med areal til grøft og snøbrøyting med 1.5 meter. Overgangen mellom kjørevei og fortau skal utformes med granitt kantstein.

Traséen skal være skilt fra biltrafikken inn til gjenvinningsstasjonen med et gjerde som også skjermer for støy og innsyn til produksjonssområdene.

§ 6

Hensynssone

Sikringssone - frisikt

Frisiktsonene skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 m over veibane.

§ 7

Adkomst

Varelevering, industriell- og personbiltrafikk til området skal skje via Nordliveien.

§ 8

Parkering

Parkering innpasses i underjordisk anlegg eller i parkeringshus.

Minimum 2 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede.

Parkering for kontorbygget skal være i henhold til kommunens norm. Gjenvinningsanlegg skal ha 10 biloppstillingsplasser. Det skal være minimum 1,2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA kontor. Av disse skal minimum 25 plasseres ved atkomsttorget ved Solheimveien.

§ 9

Utomhusanlegg

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjørevei, gangvei, parkering, permanent sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning, skilting og skjermingstiltak.

Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis og uteoppholdsarealer opparbeides i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis. Det skal redegjøres for skjermingstiltakenes effekt for omgivelsene.

Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utforming og materialbruk. Overgang mellom ulike materialbruk skal være presis.

Området mellom Solheimveien og kontorbygg skal opparbeides og gis et urbant, parkmesig preg.

Designveileder for Lørenskog sentrum gjelder for atkomsttorget.

Bredden på veianlegg og manøvreringsareal må forholde seg til veimyndighetenes veinormer for typen kjøretøy som skal bruke disse.

Det skal etableres gjerde mot LNF-området i syd. Gjerdet skal gis en estetisk tiltalende utforming, og skal delvis skjerme og delvis gi innsyn til virksomhetens produksjonsområde.

§ 10

Miljøbestemmelser

Forurensning i grunn

I henhold til gjeldende rådighetsbegrensning innenfor deler av deponiet skal det utarbeides en tiltaksplan i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2-6, eller senere gjeldende forskrifter som erstatter denne, før det igangsettes bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal inneholde følgende punkter:

- 1) Redegjørelse for de undersøkelser av forurensning i grunnen som er foretatt, jf. § 2-4.
- 2) Redegjørelse for eventuelle akseptkriterier fastsatt etter § 2-5 bokstav a.
- 3) Vurdering av risiko for forurensningsspredning under arbeidet som følge av terrenginngrepet, jf. § 2-5 bokstav b.
- 4) Redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppfylle kravene i § 2-5, samt tidsplan for gjennomføring.
- 5) Redegjørelse for hvordan forurenset masse skal disponeres.
- 6) Redegjørelse for hva som vil bli iverksatt av kontroll og overvåking under og etter terrenginngrepet, dersom det er behov for dette.
- 7) Dokumentasjon for at tiltakene vil bli gjennomført av godkjente foretak, jf. forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett og foretak med særlig faglig kompetanse dersom det er stilt krav om dette, jf. § 2-7.

Før tiltaksplanen godkjennes av kommunen skal den sendes Fylkesmannen med en beskrivelse av tiltakets omfang.

Tillatelse til tiltak som medfører graving i grunnen kan ikke gis før Fylkesmannen har gitt sitt samtykke.

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad til tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Luftforurensning

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensning overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/reanseanlegg for inntaksluft.

§ 11

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Lørenskog kommune.

Fortau og tilliggende gang- og sykkelveier som definert i utbyggingsavtalen skal være anlagt før midlertidig brukstillatelse gis.

Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Skjermingstiltak på områdene for gjenvinningsanlegg skal være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

Kontorbygget på minimum 3000 m² skal være igangsatt før øvrige igangsettingstillatelser på området gis.