

Lørenskog Kommune
v/lvar Vestervik

Dato: 30. 03. 2017
Vår ref. : Luca Ganguzza

**MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SKÅRER SYD, Felt C2-
Tunveien 8 Gnr/Bnr 100/791**

Tiltak: Mindre reguleringsendring

Tiltaksadresse: Gnr/Bnr 100/791, Skårer syd, felt C2

Tiltakshaver: Tunveien Rekkehus AS
v/ Herman Engesgaard
Postboks 507 Skøyen, 0214 Oslo

Plankonsulent: TAG arkitekter AS
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo

Eiendommen omfattes av områderegulering med bestemmelser for Skårer syd, felt C2, Boligbebyggelse, med BYA 50 %.

**På reguleringskartet er feltet C2 angitt som boligområde med 50 % BYA.
Dette ønsker vi å opprettholde. Angitte byggegrenser ønskes justert.**

Omsøkte reguleringsendring innebærer ingen endring av reguleringsbestemmelsene.

Bakgrunn for Reguleringsendring:

Veidekke eiendom som har kjøpt tomten ser at deres ønsket bolig konsept med seks rekkehus og to lavblokker blir vanskelig å plassere innenfor gitte byggegrenser. Området er tenkt som småhusbebyggelse og rekkehusene vil få dårlige solforhold og kommer veldig tett dersom en følger dagens byggegrenser. Vi ønsker derfor å justere byggegrense slik at en kan plassere byggene mer gunstig i henhold et boligkonsept med felles grøntområde i midten. Eksisterende kotehøyder justeres noe. Det ble i møte med kommunen den 14. desember 2016 enighet om at endringen kan taes som en mindre reguleringsendring. Det er etter avtale med kommunen ikke varslet oppstart av planarbeid.

Endring:

- Byggegrenser: Byggegrensen justeres til mer rette rektangulære former. Tidligere lå byggegrensen veldig tett og som en klynge med urban struktur, denne har blitt løst opp, forenklet, og det har blitt gitt mer plass mellom byggene. Byggegrensene mot Tunveien vil bli trukket lengre inn på tomten.

Side 1 av 3

Det tilrettelegges for et større samlende grønt areal/tun med bebyggelse rundt. Byggegrenser midt i feltet er fjernet.

- Kotehøyder: Høydene brytes ikke opp i like stor grad. Kotehøyder vil gå fra kote 186.5 (dvs 3 etasjer) til kotehøyde 187.50,(4 etasjer).De to høyeste kotehøydenekote 189,5 og 190 vil bli fjernet. Prosent BYA forblir uendret 50 %.

Konsekvens:

Overordnede planer og veiledere:

- Grønne akser til eksisterende planområde og nabobebyggelse opprettholdes og forsterkes med korridorer gjennom bebyggelsen.
- Kotehøyder er bevart i tråd med reguleringsplanens intensjon hvor høyder enkelte steder er nedtrappet for å skape en variert bygningsmasse. De to høyeste kotene er fjernet, som betyr at bebyggelsen vil få et mindre massiv uttrykk. En vil vidererfører konseptet fasade/volum oppbygning som det henvises til i formingsveilederen s. 24. Rand bebyggelsen i reguleringsområdet opprettholder intensjonen om et variert uttrykk som bryter ned volumene for å skape variasjon i bygningsrekka langs Tunveien. Illustrasjon E i formingsveilederen. Se vedlegg 5.

Stedets karakter/ byform og estetikk:

- Bygningsformene blir samlet rundt et tun, og viderefører kvartalstrukturen for øvrige deler av planområdet. Dette gir bedre solforhold for hver av boenhetene. Internt vil byggene få bedre internforbindelse og bedre solforhold i fellesarealene. Det vil bli større mellomrom mellom husene og dermed bedre og større samlet areal for lek og rekreasjon. Byggene vil ikke bli plassert like tette, men få mer luftig og åpenhet. Se vedlegg 5.

Naboer:

- For naboene blir byggegrensen mot Tunveien flyttet lengre vekk fra eiendomsgrense, noe som betyr at bebyggelse vil få mer avstand fra vei og eksisterende bebyggelse.

Uteområder og barns interesser

- Endringen får en positiv konsekvens ved at det etableres større, sammenhengende, skjermede og mer solfylte felles utearealer i god tilknytning til boligene.

Sol/ skyggeforhold

- Generelt for bebyggelsen vil det bli bedre solforhold da bebyggelsen er plassert med større avstand mellom byggene. Husenes plassering er også gunstigere i forhold til sør-og vestvendte uteplasser. Bebyggelsen vil være lavere og det vil bli gunstigere solforhold for naboene. Viser til vedlagte sol og skyggediagram, vedlegg 4.



Planendringen har ingen konsekvenser for trafikkforhold, universell tilgjengelighet eller teknisk infrastruktur.

På bakgrunn av ovennevnte søkes det om mindre reguleringsendring av Reguleringsplan for Skårer syd, felt C2. Se vedlegg 2 som inneholder revidert plankart.

Det vises for øvrig til vedlagte dokumentasjon av endringen.

Vi kan ikke se at foreslåtte endring av reguleringsplanen vil forårsake noen negative konsekvenser. Tvert imot, ser vi at det er større fordeler enn ulemper ved å endre reguleringsplanene slik som foreslått.

Vi ber om snarlig og positiv behandling av forslag til mindre reguleringsendring.

Med vennlig hilsen

TAG arkitekter AS
Luca Ganguzza
lg@tagarkitekter.no

Vedlegg:

Vedlegg 1	Dette brevet
Vedlegg 2	Reguleringskart
Vedlegg 3	Reguleringsbestemmelser (uendret)
Vedlegg 4	Soldiagram
Vedlegg 5	Analyse – grep
Vedlegg 6	Utomhusplan
Vedlegg 7	Illustrasjoner perspektiv
Vedlegg 8	Illustrasjon av endring av byggegrenser og kotehøyder
Vedlegg 9	Snitt ny og eks kotehøyde
Vedlegg 10	Situasjonsplan