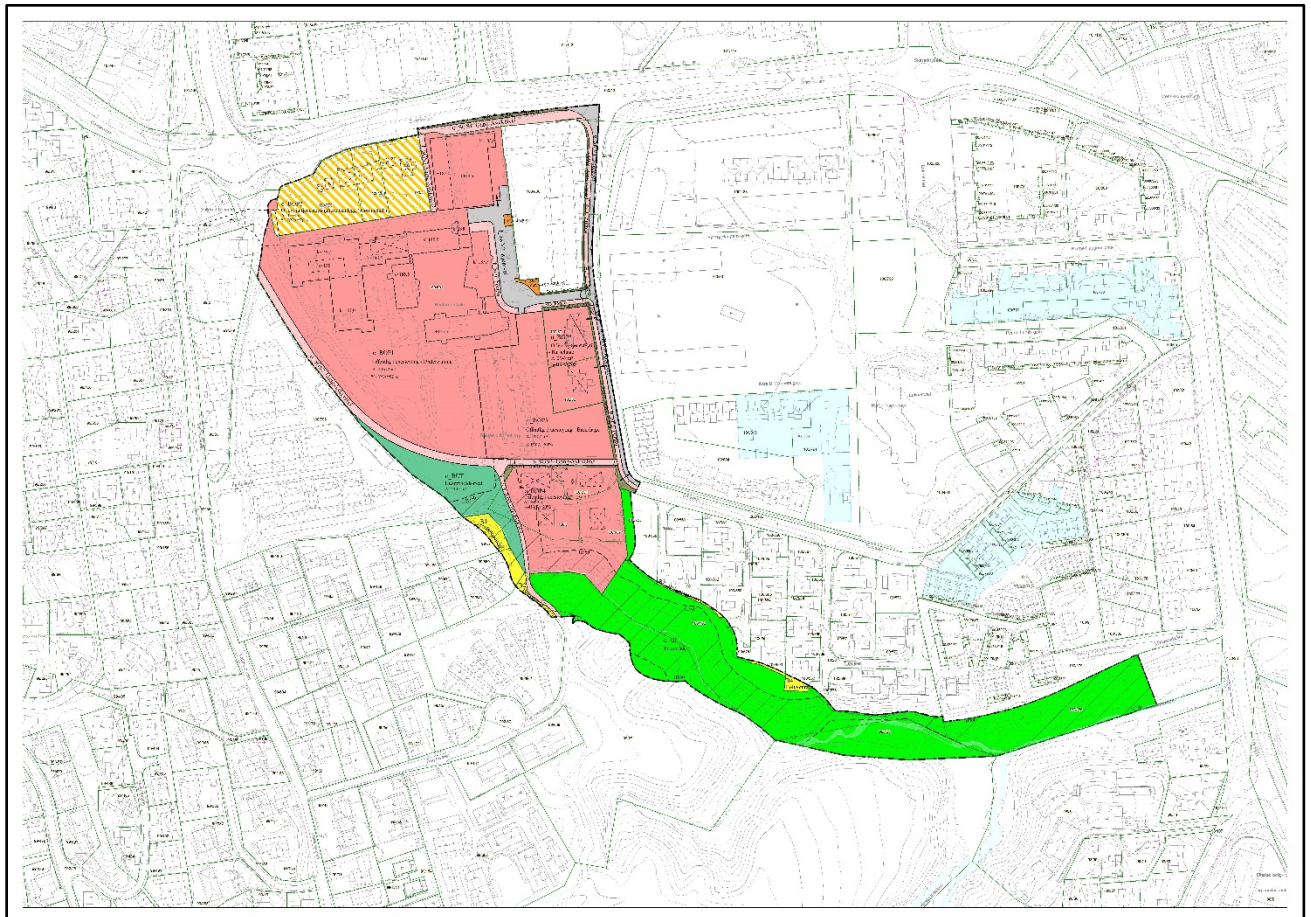


Planbeskrivelse

Benterud skole, utvidelse



Plan-ID: 2019-2

Forslagsstiller: Lørenskog kommune

Konsulent: AT Plan & arkitektur

INNHold

INNHold	2
SAMMENDRAG	4
1. INNLEDNING	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Saksgang	5
1.3 Planavgrensning	5
1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	6
1.5 Tidligere politiske vedtak	6
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
2.1 Beliggenhet	7
2.2 Eksisterende bebyggelse	7
2.3 Omkringliggende områder	8
2.4 Landskap og vegetasjon	8
2.5 Naturmangfold	8
2.6 Kulturminner	8
2.7 Trafikkforhold	8
2.8 Støy	9
2.9 Friluftsliv	10
2.10 Teknisk infrastruktur	10
2.11 Arbeidsplasser	10
2.12 Støv og luftkvalitet	10
2.13 Grunnforhold	11
2.14 Forurensning	11
2.15 Eierforhold	11
3. PLANSTATUS	12
3.1 Kommuneplanens arealdel	12
3.2 Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning	12
3.3 Kommunedelplan for kulturminner	12
3.4 Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)	12
3.5 Gatebruksplan Lørenskog sentrum 2019	13
3.6 Regulerings- og bebyggelsesplaner	13
3.7 Andre relevante planer	14
3.8 Pågående planarbeid	14
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
4.1 Hovedgrep	15
4.2 Formål	17
4.3 Bebyggelsens plassering	19
4.4 Bebyggelsens høyder og utnyttelsesgrad	19
4.5 Utforming av bebyggelse	20
4.6 Uteoppholdsarealer for skolen	20
4.7 Uteoppholdsareal for barnehage og skole i fase 2	22
4.8 Trafikk	23
4.9 Parkering	25
4.10 Renovasjon og varelevering	26
4.11 Støy	27
4.12 Luftkvalitet	27
4.13 Universell utforming	27
4.14 Teknisk infrastruktur	27
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	28
5.1 Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål	30
5.2 Trafikk	30
5.3 Friluftsliv	30
5.4 Kulturminner	30
5.5 Sol og skygge	30

5.6 Universell utforming	32
5.7 Støy	32
5.8 Luftkvalitet	33
5.9 Forurensning	33
5.10 Teknisk infrastruktur	33
5.11 Overvann	33
5.12 Grunnundersøkelser og områdestabilitet	34
5.13 Naturmangfold	34
5.14 Konsekvenser for barn og unge	34
5.15 ROS-analyse	34
5.16 Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden	34
5.17 Eierforhold og juridiske konsekvenser	34
5.18 Videre framdrift	36
5.19 Oppsummering av planforslaget (avveining av virkninger)	36
6. BEMERKNINGER	37

SAMMENDRAG

På vegne av Lørenskog kommune fremmes forslag til områderegulering for Benterud skole.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, for en økning i elevkapasiteten fra 395 til ca 805 elever inkludert en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov. Det tilrettelegges også for nytt idrettsbygg/ svømmehall og en ny barnehage. I tillegg sikres eksisterende grøntområde sør for skolen, som i dag er regulert til veiformål, som et offentlig friområde. Den eksisterende skolen på Benterud skal bevares, med unntak av gymsalen som tillates revet. Ny skole blir oppført som et tilbygg til eksisterende skole mot vest.

Planforslaget legger opp til utbygging i to trinn, der trinn 1 omfatter skoleutvidelse med flerbrukshall. Trinn 2 omfatter ny barnehage, nytt idrettsbygg/svømmehall og friområdet i sør. Planforslaget legger opp til et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig til at utbygging knyttet til trinn 1 kan gå direkte fra områderegulering til byggesøknad. Realisering av felt BOP2, nytt idrettsbygg/svømmehall og BOP3 og 5, ny barnehage, fase 2, ligger noe lenger fram i tid. Planforslaget foreslår derfor en mer overordnet regulering her, med krav om at det skal foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan skje. Kommende detaljregulering skal også vurdere atkomstløsning fra Gamleveien. Nytt skolebygg og flerbrukshall bygges på kommunens egen tomt, mens regulering av idrettsbygg/svømmehall, ny barnehage og utvidede utearealer for skole og barnehage, forutsetter at kommunen erverver de private boligeiendommene som blir berørt.

Skoleutvidelsen med tilhørende flerbrukshall ønskes ferdigstilt til skolestart i 2023. Skisseprosjektet for skolen er utarbeidet parallelt med planarbeidet og er basert på kommunestyrets vedtatte rom- og funksjonsprogram (KS-036/19). Ny barnehage ønskes ferdigstilt i år 2025, mens bygging av nytt idrettsbygg/svømmehall på BOP2 har foreløpig ukjent tidshorison.

Planforslaget er en områderegulering med tilhørende konsekvensutredning. Konsekvensutredningene følger i sin helhet som vedlegg, og er oppsummert i kapittel 5.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2015-2026) avsatt til nåværende tjenesteyting, nåværende boligbebyggelse og mindre del er avsatt til nåværende sentrumsformål. Planforslaget er derfor delvis i strid med arealformål i gjeldende kommuneplan.

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Lørenskog kommune v/prosjektavdelingen. Plankonsulent er AT Plan & Arkitektur AS med Efla AS som leverandør av delutredninger og samarbeidspartner i arbeidet.

Sakens forhistorie

Lørenskog kommune har igangsatt arbeid med å omregulere Benterud skole ut fra et behov for økt antall skoleplasser. Jf kommunestyrets vedtak 15.11.17 (Sak 129/17) og 03.04.2019 (Sak 036/19) om igangsettelse av planarbeid for skoleutvidelse med flerbrukshall, samt ny barnehage og svømmehall ved et senere tidspunkt.

Kort om hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende skole med flerbrukshall i en første fase, samt ny barnehage og nytt idrettsbygg/svømmehall ved et senere tidspunkt.

1.2 Saksgang

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.09.2019.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeid ble kunngjort i Romerikes blad og på kommunens nettside 20.12.2019. Grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter ble varslet med brev. Merknadsfristen ble satt til 25.01.2020, med gitt utsettelse til 08.02.2020.

Medvirkning

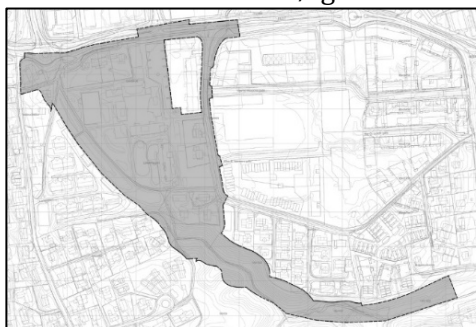
Det har vært gjennomført en medvirkningsprosess med felles informasjonsmøter, individuelle informasjonsmøter, telefonsamtaler og informasjon på kommunens hjemmesider, blant annet for berørte naboer og grunneiere. Det er også planlagt nytt informasjonsmøte for berørte grunneiere i forbindelse med offentlig høring.

Endring fra detaljregulering til områderegulering

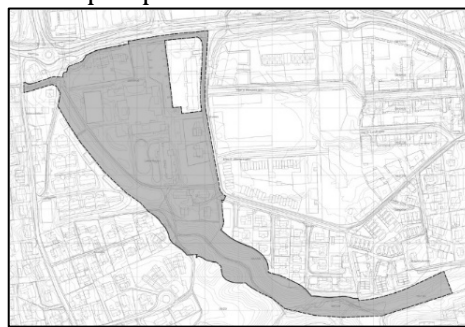
Planforslaget er i løpet av planprosessen endret fra detaljregulering til områderegulering. Bakgrunnen var et behov for ulik detaljeringsgrad innenfor planområdet. Skoleutvidelsen med flerbrukshall (BOP1) har et detaljeringsnivå som gjør at en kan gå rett fra reguleringsvedtak til byggesak, mens det må foreligge vedtatt detaljregulering før det kan igangsettes tiltak på øvrige felt.

1.3 Planavgrensning

Planområdet er noe redusert etter varsel om oppstart av planarbeid. Deler av Gamleveien og Tunveien er tatt ut som følge av avklaringer underveis i planprosessen.



III. 1.1 Varslet plangrense.



III. 1.2 Endelig plangrense.

1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2" Planbeskrivelse og konsekvensutredninger" med tilhørende forskrift. Forslagsstiller har sammen med kommunen kommet til enighet om at planforslaget skal konsekvensutredes jf Forskrift om konsekvensutredning § 8, vedlegg 2, uten planprogram eller melding. Utredningsplikten begrunnes med de planlagte tiltakenes størrelse og konsekvenser på omgivelsene. Konsekvensutredningene er basert på sammenstilling av tiltak og vurdering av foreliggende planer i form av tematiske delutredninger. Delutredningenes konklusjoner er gjengitt i kapittel 5 og er lagt til grunn for plankart og bestemmelser. Temaer i forskrift om konsekvensutredning § 10 er lagt til grunn for utkvittering i forhold til konsekvensutredning av planforslaget.

1.5 Tidligere politiske vedtak

Kommunestyret vedtok 03.04.2019, som sak 36/19, følgende:

- «1. Det igangsettes forprosjekt for utvidelse av Benterud skole til fire parallelle klasserekker, inkludert en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov.
2. Skolens behov for kroppsøvingsarealer løses ved at skoleprosjektet inkluderer en flerbrukshall med håndballflate.
3. Arbeid med reguleringsplan startes opp. Det vil i planprosessen søkes å tilrettelegge for etablering av en ny barnehage i 2025 og en mulig svømmehall med folkebadfunksjon ved et senere tidspunkt.
4. Det gis fullmakt til å gjennomføre entrepris konkurranse i forkant av BP2-beslutning med forbehold om finansieringsvedtak».

Formannskapet vedtok 27.11.2019, som sak FS- 060/19, følgende:

«Planinitiativ for Benterud skole videreføres og det utarbeides en reguleringsplan som fremmes for 1. gangs behandling. For å øke elevenes uteareal og kvaliteten på uteområdet vurderes muligheten for å etablere uterom på taket på Benterud skole. Takene kan også brukes til skolehager. I forbindelse med planlegging av nye eller utbedring/utvidelse av eksisterende uteområder av skoler, legges de nye anbefalingene på arealstørrelse til grunn slik de fremkommer i rapporten "Uteområder i barnehager og skoler. Hvordan sikre kvalitet i utformingen" (2019)».

Protokolltilførsel:

«Høyre, Fremskrittspartiet, Senterpartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti ser med bekymring på at tidspress med manglende skolebygging og barnehager fører til uønskede hasteløsninger fordi det ikke er tatt inn i reguleringsplanenes rekkefølgebestemmelser at skole- og barnehagekapasitet skal være tilstrekkelig før omkringliggende boliger kan tas i bruk».

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet er totalt på ca 59 daa og ligger sør for Gamleveien og vest for Tunveien sørvest i Lørenskog sentralområde.



III. 2.1 Ortofoto med varslet planområde markert i rødt. (kilde google.no maps)

2.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen på planområdet består av skolebygninger fordelt på 4 volum, en barnehage, Benterud gård og ytterligere 5 boligeiendommer.

Eksisterende skole, tegnet av Kristin Jarmund, stod ferdig i 1999. Fire bygg i to etasjer er organisert rundt en sentral piazza. Plassert i et landlig landskap vender klasserommene ut mot de grønne omgivelsene, mens korridorer og fellesarealer vender mot den indre piazzaen. Hovedvolumene er kledd i sandfarget murstein, med kontrasterende malte flater. Skolen mottok både National School Building Design Award's Honorable Mention og prisen for designkunst av Norsk Designråd 2000.



Ill. 2.2 Eksisterende bebyggelse vist i skråfoto. (kilde: google.no/maps)

2.3 Omkringliggende områder

Området grenser til småhusbebyggelse i øst. Utviklingsområdene Skårer Vest/Skårer Syd ligger mot nord og vest og er delvis realisert og ellers under oppføring. Grøntområdet sør i planområdet grenser mot landbruksområder på Søndre Vallerud.

2.4 Landskap og vegetasjon

Terrenget innenfor planområdet er forholdsvis flatt og ligger ca. på k +176-178. Langs plangrensen mot Lerkeveien er det bygget opp en voll som stiger noen få meter over terrenget. I sørlig del støter planområdet mot Finstadbekken, hvor bekkeløpet går i en ravine. Ravinen er ca. 7 m dyp og ligger mellom kote 169-176.

2.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert truede eller fremmede arter, truede naturtyper eller verneområder innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

2.6 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor eller tilgrensende planområdet. Det tidligere våningshuset på Benterud gård står nord på planområdet. Bygningen er fra 1850-1860 og er i god stand. Det er bygd ny inngang i 1965, men selve huset har opprettholdt sin karakter.

2.7 Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkutredning som tar for seg eksisterende situasjon, samt en vurdering av alternative løsninger for framtidig situasjon. Trafikkutredningen er vedlagt planmaterialet i sin helhet. Skolen har i dag adkomst fra Tunveien i øst.

Biltrafikk

Ifølge trafikkutredningen har krysset Gamleveien – Tunveien i dag god kapasitet. Rundkjøringen Gamleveien/Nordliveien har tilfredsstillende avvikling med god flyt i rundkjøringen både på morgenen og ettermiddagen. Adkomst til skolen er utformet med 5 meters kjørefelt med ca. 2 meter ensidig fortau på sørsiden. Trafikk til/fra skolen vurderes å utgjøre ca. halvparten av trafikken på Tunveien i makstimen. Det er ifølge trafikkutredningen ikke observert store trafikkproblemer.

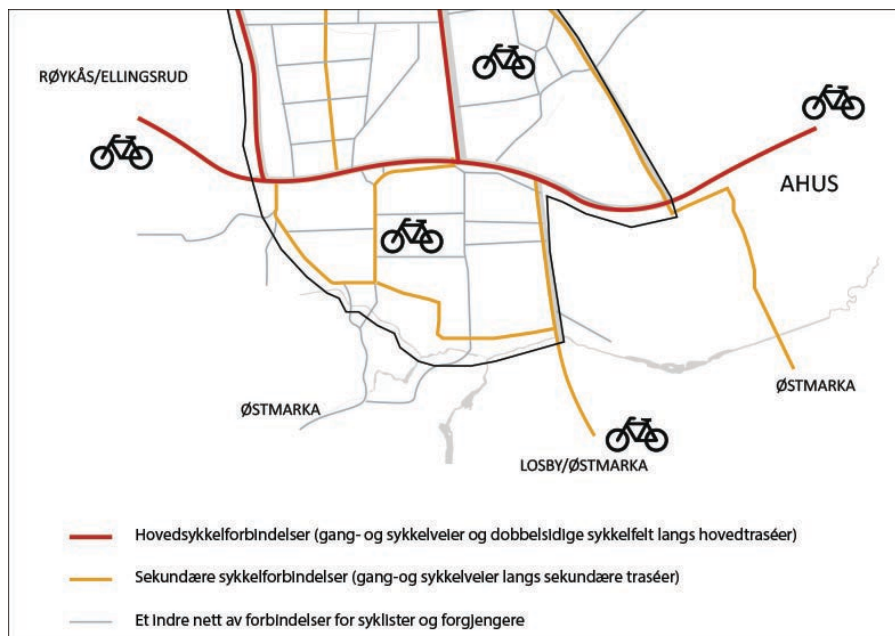
Parkering

Skolen har i dag parkering i nordlig del av planområdet med ca. 60 plasser og en «kiss & ride» løsning for skolen. Dagens «kiss & ride»-løsning ved skolen er noe arealknapp. Barnehagen har samme adkomst som skolen med separat parkering og «kiss & ride» løsning. Varelevering skjer via adkomst fra Tunveien.

Gående og syklende

Det er et godt etablert nett med gang- og sykkelveier, stier og snarveier i og rundt planområdet som kobler seg til gang- og sykkelvei langs Gamleveien. Det er to underganger under Gamleveien for trafikksikker fremkommelighet til og fra planområdet.

Langs Tunveien er det i dag ensidig fortau med ca. 2 meters bredde. I reguleringsplan for Skårer Syd er veien regulert med tosidig fortau.



III. 2.3. Hovedkart for sykkelforbindelser. Bilde hentet fra VPOR for Lørenskog kommune (2017).

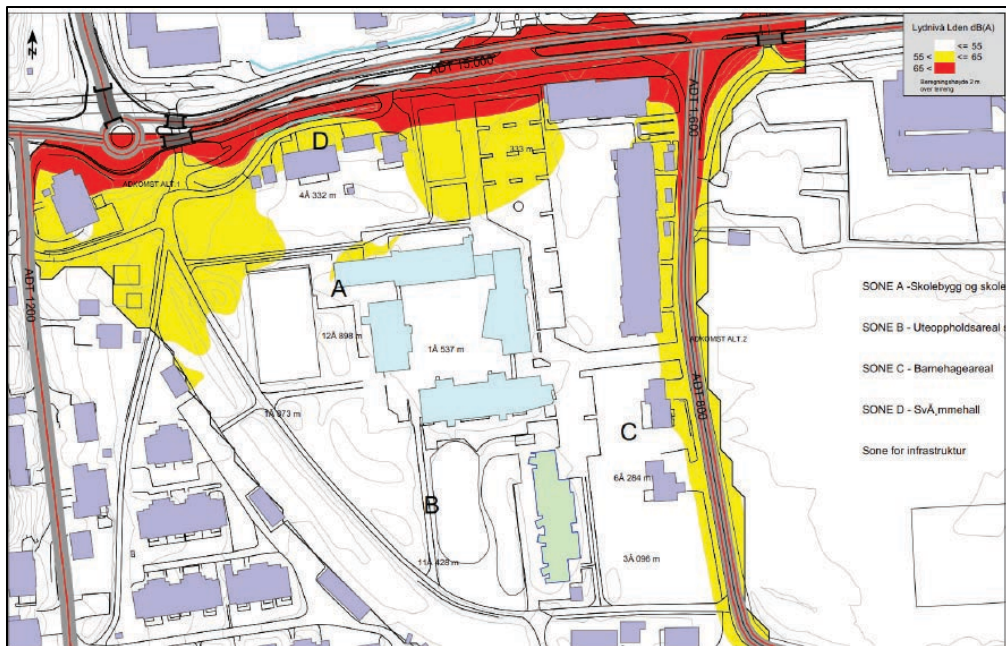
Forslagsstiller har på befaring observert dårlig vegoppmerking av gangfelt over Tunveien, ca. 50 meter fra krysset ved Gamleveien.

Kollektivtilbud

Skolen ligger knappe 100 meters gangavstand fra bussholdeplassen langs Gamleveien (holdeplass Vallerudveien), som i dag er utformet med kantstopp. Det er rundt 400 meter i gangavstand til bussholdeplass langs Gamleveien (holdeplass Triaden).

2.8 Støy

Planområdets nordlige del ligger delvis i rød og gul støysone for biltrafikk fra Gamleveien i nord og fra Tunveien i øst.



III. 2.4. Støykart av dagens situasjon.

2.9 Friluftsliv

Planområdet inngår som del av det samlede mobilitetsnettverket for gående og syklende i kommunen. Tilgjengeligheten til skoleområdet er god. Skoleområdet grenser til eksisterende grøntområde i sør. Nærheten til tilgrensede etablerte, nye og kommende boligområder gir planområdet en rolle som offentlig tilgjengelig rekreasjonsareal, også utenom skoletiden.

2.10 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er i dag vann-, spillvann og overvannsledninger plassert parallelt langs Gamleveien og Tunveien. I tillegg går det en spillvannsledning inn i skoleområdet vest for Tunveien, og en spillvannsledning i stien sør for planområdet.

Overvannshåndtering

Det er i dag to utløp innenfor planområdet: Ett i krysset mellom Tunveien og Gamleveien og ett i stikrysset sør for barnehagen. Det ligger også flere private overvannsledninger i skoleområdet.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

2.11 Arbeidsplasser

Det er i dag til sammen ca. 60 ansatte ved Benterud skole og ca. 24 ansatte i barnehagen.

2.12 Støv og luftkvalitet

Det har tidligere blitt registrert røde nivåer for luftkvalitet i forbindelse med trafikk i rundkjøringen i Gamleveien. På bakgrunn av dette har luftkvaliteten for planforslaget blitt utredet gjennom en simulering basert på ÅDT.

2.13 Grunnforhold

Det har blitt utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering for planarbeidet. Undersøkelsen tar utgangspunkt i kvartærgeologisk kart samt tidligere utførte grunnundersøkelser på tilgrensende planarbeid i forbindelse med utbygging av Skårer syd som grenser til planområdet i øst.

Det er videre utarbeidet to oppfølgende grunnundersøkelser i form av en datarapport og en vurdering av områdestabilitet. Det er ikke avdekket grunnforhold som vil kreve særskilte avbøtende tiltak grunnet fare for skred eller tilsvarende hendelser som følge av ustabile grunnforhold. Det presiseres at det uansett vil være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med fyllinger/utgravninger.

2.14 Forurensning

Det er i forbindelse med forprosjekt for skoleutvidelsen utført en miljøkartlegging av planområdet. Notatet konkluderer med ingen kjente funn eller mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet.

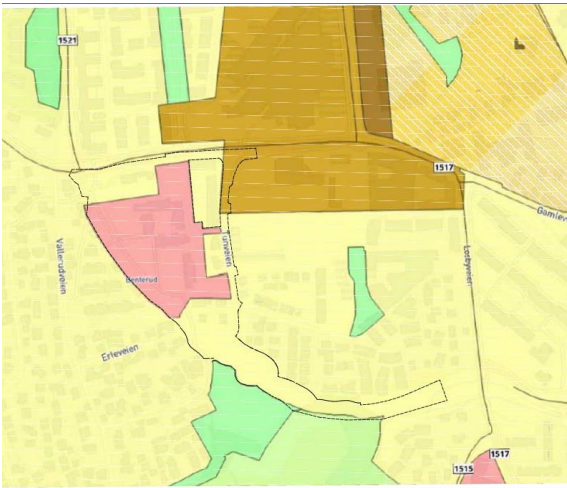
2.15 Eierforhold



III. 2.5. Varslet planområde med direkte berørte eiendommer markert rødt.

3. PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

	<p>Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2015-2026) i hovedsak avsatt til nåværende tjenesteyting og nåværende boligbebyggelse. Planområdets samferdselsareal i nordøstlige del er regulert til nåværende sentrumsformål.</p>
---	---

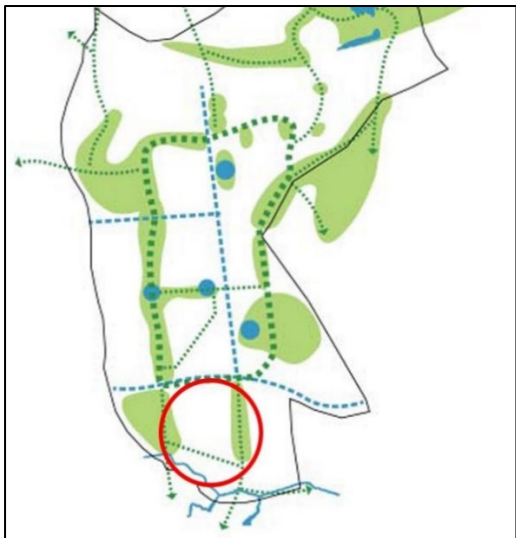
3.2 Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Planområdets sørligste del omfattes av «Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog», del I og del II, vedtatt 11.06.2003. Området vises som del av vassdragsbelte klasse 2 og 3.

3.3 Kommunedelplan for kulturminner

Tidligere våningshus på Benterud gård er i høringsutkastet til kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2020-2028 vurdert som kulturminne i bevaringskategori C, noe som innebærer at kulturminnet er endret, men som er del av ellers verdifullt miljø.

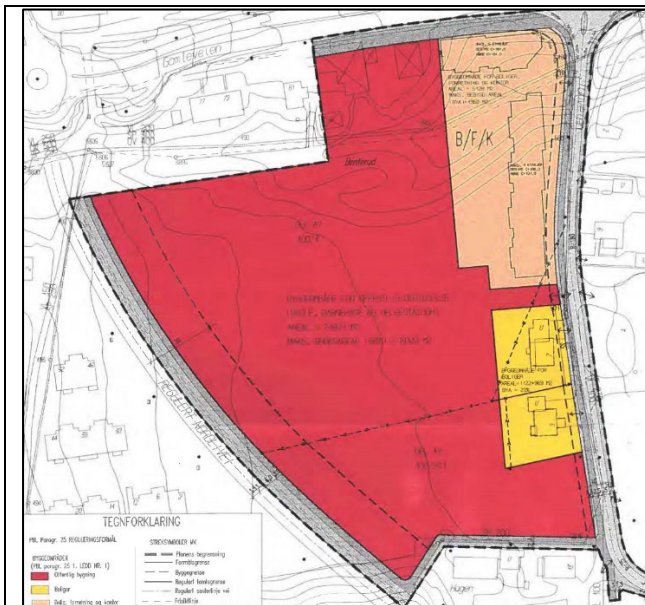
3.4 Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)

	<p>Planområdet ligger innenfor sentralområdet i Lørenskog og omfattes av Veiledende plan for offentlige rom (VPOR). Planområdet inngår som del av den «grønne ringen» samt nettverket av sekundære sykkelforbindelser. VPOR legger føringer for hvordan hele området skal knyttes sammen i et blågrønt sentrum, hvor kollektiv transport, fotgjengere og syklistene prioriteres. Det er en intensjon at Gamleveien bygges om til gate med mer bymessig preg, bebyggelse som henvender seg mot gatene, beplantning, åpen overvannshåndtering og en utforming som gir lavere fart og skal være mer attraktive for opphold og bevegelse for myke trafikanter</p>
---	---

3.5 Gatebruksplan Lørenskog sentrum 2019

Planen legger opp til etablering av kollektivfelt i Gamleveien for å sikre fremkommelighet for buss samt at Gamleveien bygges som en hovedgate, til erstatning for dagens veiutforming med utflytende veiareal.

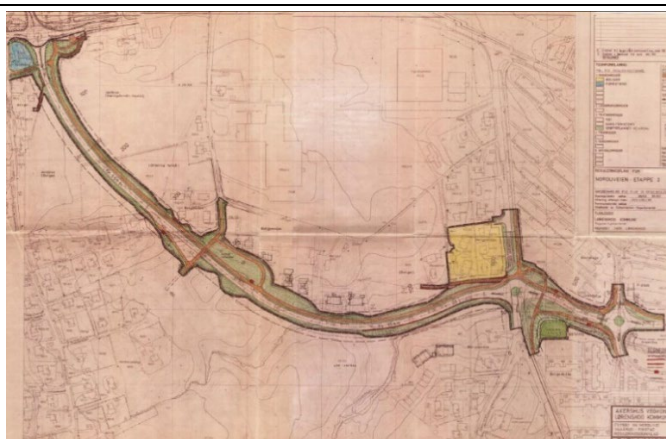
3.6 Regulerings- og bebyggelsesplaner



Selve skoleområdet samt boligene nærmest Tunveien, omfattes av reguleringsplan 42-7-04, Benterud II, som ble vedtatt av kommunestyret som sak 96/91 den 11. desember 1996. Arealene er avsatt til offentlig bebyggelse (skole, barnehage og helsestasjon) og boliger.



Området omfattes også av bebyggelsesplan 42-17-01, Benterud II, som ble vedtatt av bygningsrådet den 17. mars 1997. Formålene fra reguleringsplanen er videreført i bebyggelsesplanen, men utformingen av skoleområdet er detaljert ut med plassering av bebyggelsen, samt plassering av formål som kjørevei, parkering, gang- og sykkelveier og uteoppholdsarealer.



Søndre del av planområdet omfattes av reguleringsplan 42-3-11, Nordliveien etappe 3, vedtatt i kommunestyret som sak 94/102, 14. desember 1994. Arealene er avsatt til vei, annet veiareal og gangsti.

Reguleringsplan 32-3-07, Kryss Gamleveien - Nordliveien, vedtatt 16.04.1986
Reguleringsplanen gjelder for krysset Gamleveien – Nordliveien.

Områderegulering 022, Skårer syd, vedtatt 25.06.2014

Detaljreguleringsplan for å legge til rette for transformasjon av Skårer Syd til boligområde med innslag av næring. Skårer Syd ligger like øst for planområdet, og allerede regulert veg, Tunveien, inngår i planforslaget for Benterud skole.

Detaljreguleringsplan 017, Masserud gård, vedtatt 26.06.2013

Reguleringsplanen legger til rette for boligutbygging og inngår i deler av sørlig del av planområdet, langs reguleringsplan for Nordliveien etappe 3.

3.7 Andre relevante planer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planen setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Arealene skal sikres mot forurensning, trafikk, støy og annen helsefare, og det skal være områder som egner seg for variert lek og opphold for ulike aldersgrupper gjennom hele året.

3.8 Pågående planarbeid

Det er ingen pågående planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Hovedgrep

Planforslaget legger opp til utvidelse av skolen med et tilbygg mot vest. Den eksisterende skolen skal bevares, med unntak av gymsalen. Flerbrukshall og nytt idrettsbygg/ svømmehall foreslås plassert mot Gamleveien, og ny barnehage er vist i tilknytning til eksisterende barnehage. Atkomst til området er vist fra Tunveien. Tilliggende grøntområde sør for skolen foreslås som offentlig friområde.

På grunn av ulik tidshorisont for ferdigstilling innenfor feltene på planområdet, legger forslaget til områderegulering opp til to ulike detaljeringsgrader. Det legges opp til en høy detaljeringsgrad for utbygging knyttet til fase 1, som tilsvarer skoleutvidelse med utearealer og flerbrukshall (BOP 1). Her gis det et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig for å gå direkte fra områderegulering til byggesøknad. For alle øvrige felt (BOP 2-5 og GF) er det lagt opp til en mer overordnet detaljeringsgrad, med krav om detaljregulering før det kan igangsettes tiltak.

BOP1 - skoleutvidelse med utearealer og flerbrukshall

Felt BOP1 foreslås regulert til offentlig tjenesteyting, med bebyggelse for undervisning med flerbrukshall. Det tillates samlet BYA på 50 % innenfor feltet. Eksisterende skole videreføres med allerede regulerte byggehøyder på maks k+185,5. Det foreslås maks byggehøyder k+ 191 og k+ 187 for nytt skolebygg, med maks k+195 for teknisk bygg på taket som er vist med byggegrense på kartet. Bygget som binder sammen eksisterende og ny skole har maks høyde k+ 186,5. Flerbrukshallen foreslås med maks høyder k+ 188,5, med nedtrapping til k+ 187 mot vest og k+ 183 i øst. På flerbrukshallen tillates det tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks byggehøyde som skal trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesimskant.



4.1. Perspektivskisse som viser skoleutvidelsen, sett fra øst.

BOP2 - idrettsbygg/svømmehall

Felt BOP2 foreslås regulert til offentlig tjenesteyting, idrettsbygg/svømmehall. Det er krav om detaljregulering innenfor feltet før utbygging. Det er satt overordnede rammer i områdereguleringen som skal detaljeres i kommende detaljregulering. Det tillates BYA på inntil 70 % og byggehøyde på inntil 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over angitt byggehøyde, tilbaketrukket fra gesims. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse ved Benterud gård rives. Parkering skal løses under

bakken. Det er kommende detaljreguleringen som skal avklare adkomst til BOP2, med eventuell ny adkomst fra-, og henvendelse mot Gamleveien. Ved detaljregulering av BOP2 skal atkomst for hele skoleområdet revurderes. Dette for å se på en permanent adkomst til skolen som gir bedre arealdisponering, trafikkikkerhet og oppholdskvaliteter for elever, ansatte og brukere av området utenfor skoletid.

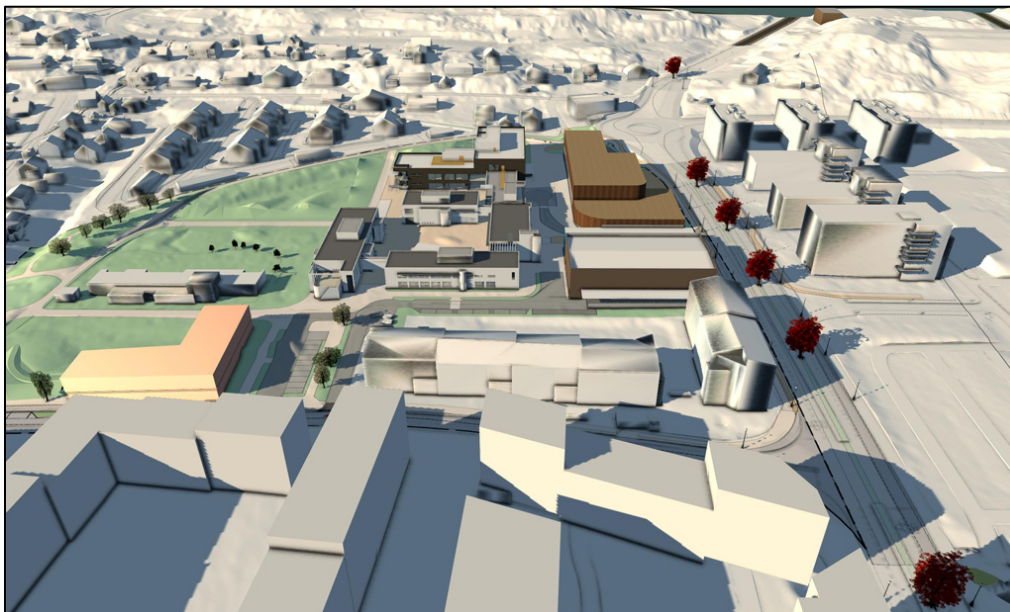
BOP3 og BOP 5 – barnehage og BOP4

Felt BOP3 og BOP5 reguleres til barnehageformål. BOP5 omfatter eksisterende barnehage og BOP3 areal for ny barnehage. Begge feltene omfattes av krav til detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Detaljreguleringen skal i tillegg til å sette konkrete rammer for bygging av ny barnehage også sikre at utvikling tilpasser seg skoleområdet ellers som et samlet skoleområde med hensiktsmessige løsninger. I fase 1, som er inntil det foreligger ny vedtatt detaljregulering, vil dagens barnehage kunne videreføres som i dag, også med dagens atkomst og parkering.

Eksisterende boligbebyggelse innenfor områdene BOP3 og BOP4 forutsettes revet. Det tillates bebyggelse for barnehage byggehøyder inntil 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng innenfor felt BOP3 og BOP5. Maks BYA er satt til BOP5 60 % og BOP3 70 %. Kommende detaljregulering skal gi mer utfyllende og detaljerte bestemmelser.

Fremtidige parkeringsbehov for eksisterende og ny barnehage, i fase 2, skal løses under bakken. Det foreslås likevel at det sikres et begrenset antall parkeringsplasser på terreng for henting og bringing av barnehagebarn i kommende detaljregulering. Det foreslås at deler av BOP5 kan tas i bruk som oppholdsarealer for skolen uten forutgående ny detaljregulering før ny barnehage bygges.

Områdereguleringen foreslår ikke konkret bebyggelse innenfor BOP4. Feltet reguleres med en utnyttelse på maks 30 %, og byggehøyder inntil 9 meter, men er også tatt med i planområdet som mulig nødvendig ekspansjonsareal for både skoleareal og ny barnehage. Det er derfor intensjonen at kommende detaljregulering skal vurdere bruken av BOP4 og hvilke funksjoner som skal programmeres inn. Det skal vurderes behov for bruk av BOP4 som supplerende areal skoleområdet ved realisering av ny barnehage innenfor BOP3. Ved full utbygging av planområdet vil det være nødvendig å benytte hele eller deler av BOP4 som uteoppholdsarealer tilknyttet skole og barnehager.



4.2 Perspektivskisse som viser full utbygging, sett fra øst.



4.3. Skisse ny barnehage, sett fra sør.

GF – Friområde

Arealet foreslås regulert til offentlig friområde. Området er per i dag regulert til veiformål i eldre reguleringsplan. Ved rullering av kommuneplanen i 2015 ble veiforbindelsen fjernet fra kommuneplanens arealdel, og det er ikke lenger noen intensjon om å realisere Nordliveien etappe 3. Områdereguleringen sikrer arealet som offentlig friområde. Dersom man i framtiden ønsker programmering av arealet, med f.eks turvei, skolehage, installasjoner og lignende, må dette vurderes i en detaljreguleringsprosess.

4.2 Formål

Bebyggelse og anlegg

Boliger	B1-4
Offentlig tjenesteyting - Undervisning	BOP1
Offentlig tjenesteyting/Idrettsanlegg (svømmehall)	BOP2
Offentlig tjenesteyting – Barnehage	BOP 3 og 5
Offentlig tjenesteyting	BOP 4
Felles renovasjonsanlegg	BRE
Felles nettstasjon	BE
Uteoppholdsareal	BUT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

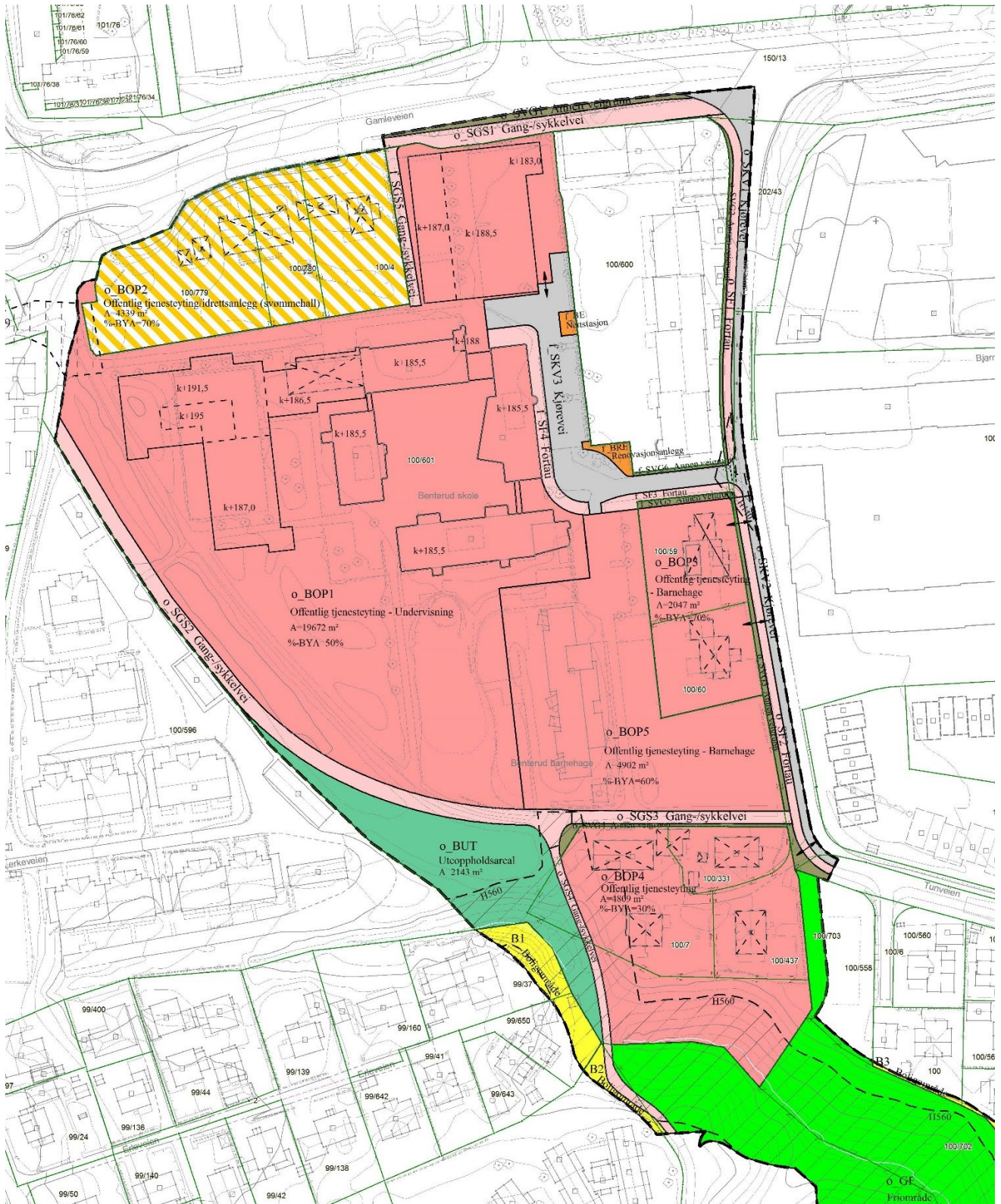
Offentlig kjøreveg	SKV1-2
Felles kjøreveg	SKV3
Offentlig fortau	SF1-4
Felles fortau	SF5-6
Offentlig gang- og sykkelveg	SGS1-4
Offentlig annen veggrunn - grøntareal	SVG1-4
Felles annen veggrunn	SVG5-6

Grøntstruktur

Offentlig friområde	GF
---------------------	----

Hensynssoner

Bevaring – Naturmiljø	H560
Midlertidig bygg og anleggsområde (Ankomstsone)	#9
Frisikt	H140



4.4. Utsnitt av plankart

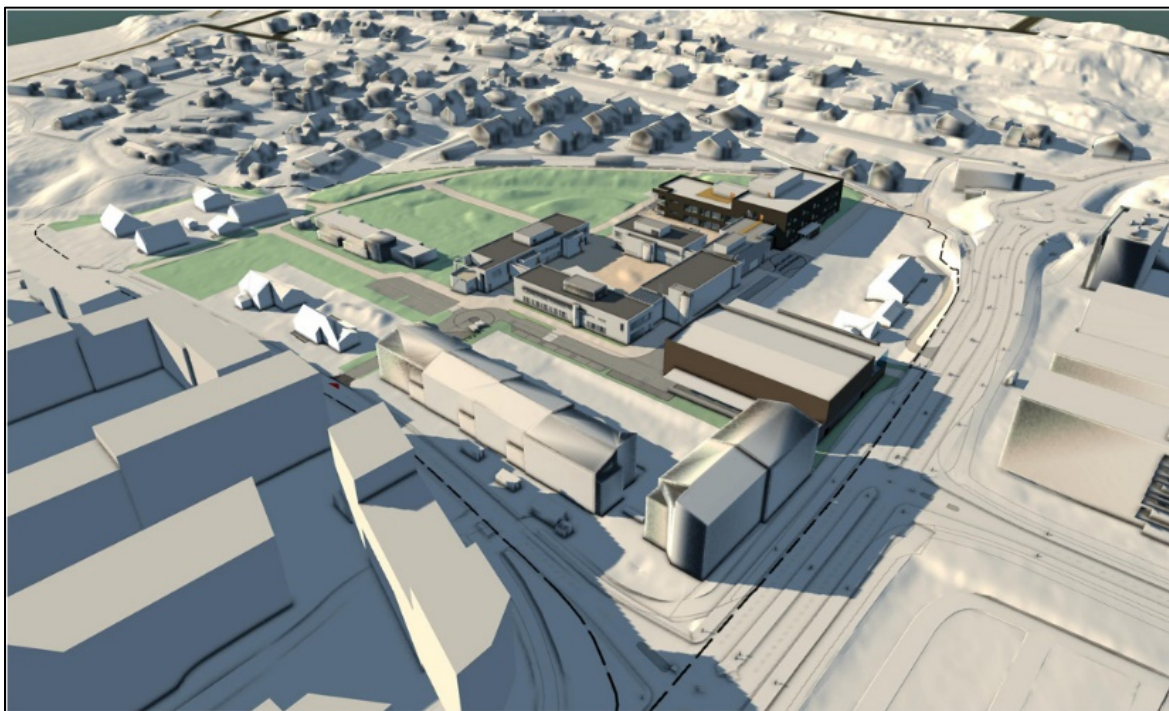
4.3 Bebyggelsens plassering

Nytt skolebygg foreslås plassert på vestsiden av eksisterende skoleanlegg. Eksisterende gymsal rives og erstattes av et nytt «allrom» som vil bli bindeleddet mellom ny og gammel skole. Ny flerbrukshall foreslås plassert nordøst i planområdet, med inngang fra skoleområdet, men med fasade ut mot Gamleveien. Parkeringskjeller under bygget får nedkjøring fra Tunveien. Spesialpedagogisk base foreslås plassert i nybygget mot vest nær «allrommet». Valgt plassering av ny bebyggelse er basert på utførte mulighetsstudier og vurderinger underveis i prosessen.

Nytt idrettsbygg/svømmehall er foreslått plassert mot Gamleveien nord i planområdet mens barnehagen foreslått sør/øst for eksisterende barnehage.

4.4 Bebyggelsens høyder og utnyttelsesgrad

Byggeområde	Areal	BYA	Byggehøyder
BOP1	19 672 m ²	50 %	Eksisterende skole er innenfor regulerte byggehøyder maks k+188,5. Ny skole foreslås med maks byggehøyder k+ 191 og k+ 187 med inntegnet teknisk bygg maks k+ 195. Flerbrukshallen har maks høyde k+ 188,5, med nedtrapping til k+ 187 mot vest og k+ 183 i øst.
BOP2	4 339 m ²	70 %	Maks 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP3	2 047 m ²	70 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP4	4 809 m ²	30 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.
BOP5	4 902 m ²	50 %	Maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over regulert makshøyde.



4.5 Fugleperspektiv fase 2 - sett fra nord-øst

4.5 Utforming av bebyggelse

Skole

Bestemmelsene stiller krav om at skolen og utearealene gis utforming og materialbruk som bidrar til å tydeliggjøre skolen som en lokal møteplass med høy arkitektonisk kvalitet. Det arkitektoniske uttrykket skal gjenspeile formålet, detaljering og farger skal skape identitet og variasjon, og utformingen skal være tilpasset barns målestokk. Eksisterende skole skal bevares, med unntak av gymsalen bygg som tillates revet. Nytt skolebygg skal forholde utformes med klare skiller mellom eksisterende og nytt bygg slik at eksisterende skole fremheves. Overganger mellom gammelt og nytt skal utføre med transparent materiale og være inntrukket fra hovedvolumene. Fasademateriale i nytt bygg skal skape en kvalitetsfull kontrast til det eksisterende.

Flerbrukshallen

Flerbrukshallen skal forholde seg både skoleanlegget og som del av fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette. Hovedinngang skal være henvendt mot skoleområdet. Bygget skal ligge i gateliv mot Gamleveien. Her skal fasade være åpen og transparent på gateplan og speile de bakenforliggende funksjonene og tydeliggjøre hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner.

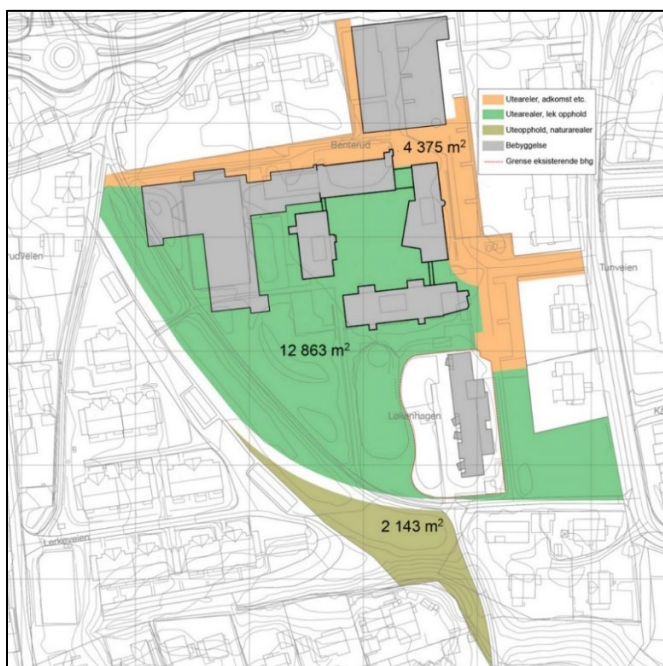
BOP2 – nytt bygg for idrett, herunder svømmehall og område BOP3 og BOP5 – barnehage

Det er kommende detaljreguleringer som skal sette konkrete rammer for nye bygg innenfor planområdet. Ny bebyggelse med tilhørende uteromsarealer skal tilpasse seg og komplementere skoleområdet, sikre hensiktsmessige løsninger og utføres med høy arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

4.6 Uteoppholdsarealer for skolen

Størrelse

Minste uteoppholdsareal pr. elev er 17 m². Mesteparten av uteoppholdsarealet ligger innenfor BOP1, med supplement av areal på sørsiden av skoleområdet, i BUT. Skoleområdet grenser inn til grønt- og friområder som er tilgjengelige via gang- og sykkelvei. Skolens uteoppholdsareal vil ligge under de anbefalte 30 m², men dette kompenseres ifølge utbygger med god kvalitet og av at det tilrettelegges for mer aktivitet på mindre areal.



4.6 Klassifisering av ikke bebygde arealer for fase 1 – skoleutvidelsen

Arealtype	Antall m2	Aktivitet/vurdering	
Utearealer adkomstarealer	4375m2	Arealene er i hovedsak avsatt til adkomstarealer for gående, syklende og kjørende med tilhørende nødvendige arealer for renovasjon, varelevering etc. Arealene er ikke vurdert som primære uteoppholdsarealer for elevene og medregnes ikke i MUA.	
Utearealer - lek og opphold	12 863m2	Utearealer velegnet til lek og opphold. Arealene ligger under grenseverdier for støy og i nærheten av skolebebyggelsen.	
Uteopphold - naturarealer	2143m2	Uteoppholdsarealer velegnet til lek og opphold. Ligger adskilt fra primær skolegård på andre siden av gang-sykkelvei og vil få en differensiert opparbeidelse og innhold enn disse.	
Samlet ikke bebygget areal	19 381m2	24m2/elev	805 elever
Samlet anvendbart uteareal	15 006m2	18,5m2/elev	805 elever

Tidligere vedtak

Planinitiativet ble behandlet politisk 27.11.2019, (sak FS- 060/19). Formannskapet vedtok blant annet at for å øke elevenes uteareal og kvaliteten på uteområdet skulle det vurderes muligheten for å etablere uterom på taket på Benterud skole, for eksempel til bruk som skolehager. Forslagsstiller har vurdert dette i planprosessen. Forslagsstiller mener at den planlagte skolebebyggelsens nærhet til Gamleveien, og behovet for at bebyggelsen skal utgjøre støyskjerming for det øvrige skoleområdet mot sør, anses det grunnet støynivå ikke som godt tilrettelagt for bruk av takområde som uteoppholdsareal. Forslagsstiller mener at skolens oppdeling i flere bygningsdeler også ville gjøre at bruk av takareal i stor utstrekning ville gi et fraksjonert og lite oversiktlig uteområde.

Utforming

Intensjonen er at skolens utearealer også skal være et attraktivt målpunkt for barnefamilier og andre aldersgrupper i lokalmiljøet, utformes åpne og allment tilgjengelige med god belysning.

Det skal etableres ulike soner i skolegården. Sonene skal skapes ved å ta i bruk fasadeinntrekkninger, vegetasjon og andre elementer som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. Det skal etableres gode, solfylte leke- og oppholdssoner egnet for variert aktivitet tilpasset ulike aldersgrupper.

Trær og annen vegetasjon skal brukes som skille mellom aktivitets-/oppholdssoner og som et element i overvannshåndteringen. Nye trær skal plantes i tilstrekkelig mengde jord.

Skolegården skal ha en markert avgrensning mot gang- og sykkelvei.

Under utstyr som krever fallunderlag skal det brukes miljøvennlig materiale.

Lekeplassutstyr, benker og bord skal være av giftfritt, bærekraftig og vedlikeholdsfritt materiale, i stor grad tre. Enkelte benker skal gis en aldersvennlig utforming og plassering, med fokus på hvilemuligheter og deltagelse i det offentlige rom.



4.7 Utsnitt av illustrasjonsplan fase 1

4.7 Uteoppholdsareal for barnehage og skole i fase 2

Utredninger som er gjort viser at det er mulig å etablere en ny barnehage med 6 avdelinger for 108 barn (storbarnsekvivalenter), med 24 kvm uteareal per barn på BOP3, i tråd med Kunnskapsdepartementets veiledende arealnorm for barnehager.

Opprettholdelse og mulig utvidelse av uteareal for skolen etter etablering av ny 4-6 avdelings barnehage er tenkt ved en omdisponering av BOP4 som uteoppholdsareal for skolen. Ved å innlemme BOP4 kan utearealet for skolen økes til nærmere 20-25 kvm/elev. Dette utredes nærmere i forbindelse med detaljregulering.



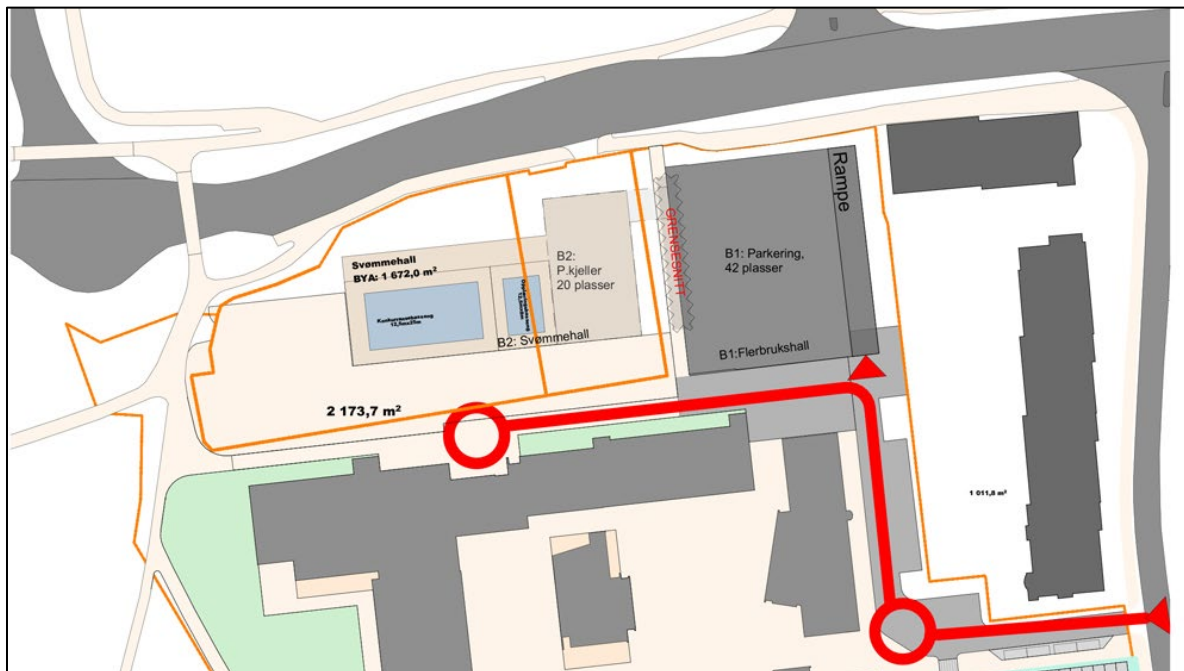
4.8. Illustrasjonsplan for fullt utbygget område.

4.8 Trafikk

Kjøreadkomst.

Dagens adkomst fra Tunveien via SKV3 videreføres. Det foreslås «kiss&ride»-løsning med snumulighet, nedkjøring til parkeringskjeller under flerbrukshallen, og begrenset adkomst med bil til spesialpedagogisk base mot vest. Det legges også opp til adkomst for renovasjonsbil,

varelevering og eventuell buss med snumulighet. Kjøreatkomst skal utformes tydelig adskilt fra atkomstarealer for myke trafikanter og skolens utearealer. Utbygger mener bestemmelser sikrer trafikksikkerheten i fotgjengerovergangene.



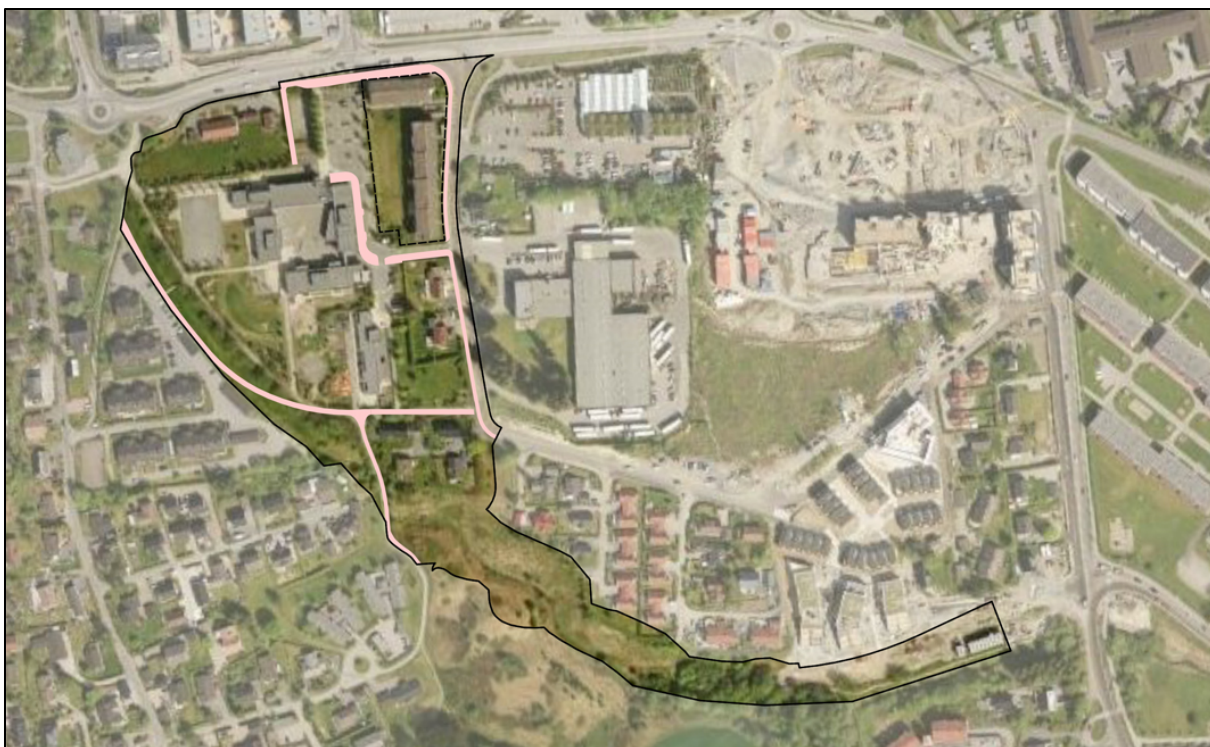
4.9. Planforslagets atkomstløsning - skisse

Forhold for myke trafikanter

Det er adkomst for gående og syklende fra Tunveien. Det er også foreslått en gang- og sykkeladkomst fra eksisterende gangvei nord for skoleområdet langs Gamleveien. Eksisterende gang- og sykkelvei som går gjennom planområdet fra rundkjøringen i nordvest til Løkenåsveien opprettholdes. Foreslått plassering av nytt skolebygg gjør at det blir nødvendig å flytte traséen i områdets nordvestlige del. Planlagt gang- og sykkelveinett sikrer adkomst til skoleområdet for gående og syklende fra alle retninger.

Følgende gang-/sykkelveier er sikret og inngår i planforslaget:

o_SGS1	Eksisterende gang-sykkelvei langs Gamleveien. G/S-veien er opprettholdt som den er i dagens situasjon.
o_SGS2	Dagens g/s vei gjennom skoleområdet er flyttet mot vest for å tilrettelegge for skoleutvidelsen. Det er avsatt 5 meter bredde for traséen med en 3,5 meter bred veibane med tilhørende grøfteareal og belysning. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområde BOP1, skal denne være opparbeidet.
o_SGS3	Dagens trase er rettet opp i plankartet og det er avsatt 4 meter g/s vei med 1 meter grønt trafikkareal mot BOP4.
o_SGS4	Dagens trase er opprettholdt i plankartet, det er dog sikret noe areal i krysset til o_SGS4 som grønt trafikkareal og videre påregnes det at byggegrensene mot BOP 4 i en kommende detaljregulering som evt oppgraderer denne til bredere standard kan tilegne seg areal derfra ved ervervelse av eiendommen til offentlig formål.
f_SGS5	Det er avsatt en bredde på 3,5 meter mellom flerbrukshall og eiendomsgrensen til BOP2.



4.10 Eksisterende og nytt trafikalt nettverk for gående og syklende.

4.9 Parkering

Skole

Beregnet kapasitet ansatte:	Økes fra 50 til 115
Base for barn med særskilte behov:	Økes fra 4 til 20
Skoleelever	Økes fra 392 til 785
Totalt vil skolen da ha kapasitet for	805 barn og 115 ansatte.

Barnehage

Det er i dag ca. 24 ansatte i Benterud barnehage på 64 barn. Med en ny 6 avdelings barnehage vil det medføre en økning på anslagsvis ca. 36 ansatte og 96 barn.

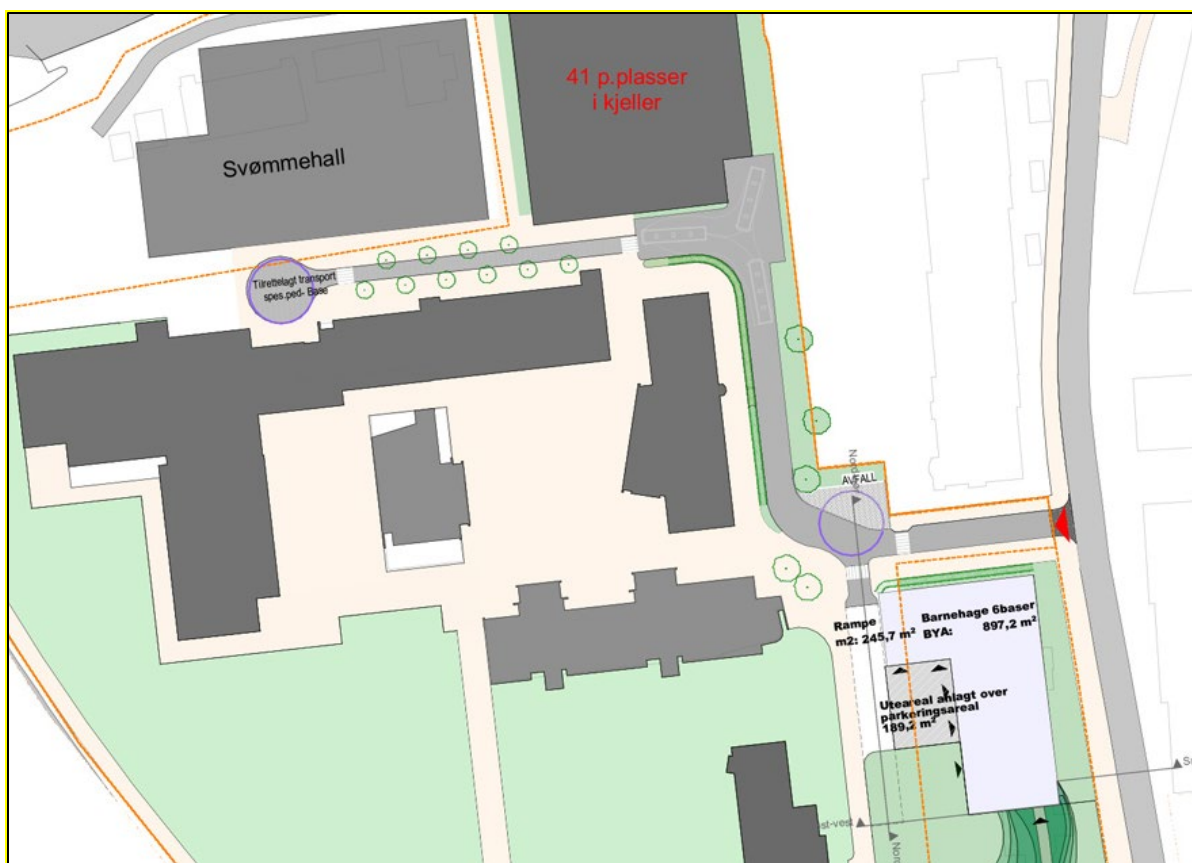
Nytt bygg for idrettsfunksjoner BOP2

Dersom kommunen følger opp intensjonen om svømmehall her, antas det at det blir nødvendig med ca. 5-6 ansatte.

Parkering

Planforslaget sikrer i bestemmelsene inntil 0,5 plasser pr ansatt og minimum 45 bilparkeringsplasser innenfor planområdet. All parkering skal løses under bakken. I tillegg åpnes det for noen få langsgående biloppstillingsplasser langs innkjøring til p-kjeller, for korttidsparkering og HC-parkering. Forslaget åpner også for et begrenset antall parkeringsplasser på terreng i forbindelse med bringing og henting av barn i barnehagene.

Parkeringsbehov for BOP2 og barnehagen på felt BOP 3 og 5 i fase 2, skal utredes i kommende detaljregulering. All parkering tilknyttet disse skal løses under terreng. Det tillates et mindre antall parkeringsplasser på terreng for hente- og levering. Fram til området detaljreguleres og bygges ut i henhold til ny regulering, opprettholdes dagens hente- og bringeparkering ved eksisterende barnehage.



4.11 Takplan - skisser mulige parkeringsløsninger utover byggetrinn 1.

Sykkelparkering

Sykkelparkering fase 1

Det sikres i bestemmelsene minimum 200 sykkelparkingsplasser innenfor skoleområdet. 30% av plassene skal være overdekket.

Sykkelparkering fase 2

Sykkelparkeringsbehov og løsning for nytt idrettsbygg på BOP2 og barnehage i fase 2, skal utredes i kommende detaljregulering.

4.10 Renovasjon og varelevering

Varelevering til skoleområdet vil skje via adkomst fra Tunveien og oppstilling langs intern kjørevei. Manøvreringsareal for inn og utkjøring er avsatt ved flerbrukshallen.

Renovasjonskjøretøy har adkomst fra Tunveien inn til avfallstasjoner. Manøvrering og utkjøring vil kunne skje ved flerbrukshall eller ved rygging via innkjøring til parkeringsplass syd for adkomstvei.

Utrykningskjøretøy og da særlig brannberedskap er utredet for byggetrinn 1 og det er ført dialog med NRBR (Nedre Romerike brann og redning).

Endelige løsninger og tekniske tegninger for temaene over sikret gjennom planens reguleringsbestemmelser som dokumentasjonskrav ved byggesøknad.

4.11 Støy

All ny støyfølsom bebyggelse blir liggende utenfor rød støyzone. Nordvendt fasade for skoleutvidelsen blir liggende innenfor gul støyzone ($L_{den} > 55$ dB). Det er krav i bestemmelsene om at det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak ved søknad om rammetillatelse. Utearealene for skolen vil ikke være støyutsatt med unntak av en mindre lekeplass i planområdet nordvestre hjørne. Arealet inngår ikke i beregnet minste uteoppholdsareal (MUA). Denne lekeplassen er avhengig av en anleggelse med maksimal grunnhøyde på kote +177.3 for å få tilfredsstillende støyforhold.

4.12 Luftkvalitet

Den nye planlagte bebyggelsen langs Gamleveien er utsatt for nivåer over grenseverdien for gul sone. For å sikre et godt innneklima bør ventilasjonsinntak plasseres på tak og vende bort fra gatenettet og andre lokale utslippskilder. Konsentrasjonene innenfor planområdet er ellers ganske lave og vil ligge under årsgrenseverdiene.

4.13 Universell utforming

Universell utforming etter gjeldende teknisk forskrift skal oppfylles.

4.14 Teknisk infrastruktur

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en VA-rammeplan som beskriver løsninger for vannforsyning, spillvannshåndtering og overvannshåndtering.

Spillvannshåndtering

Dersom det er kapasitet påkobles spillvannet eksisterende ledning i Gamleveien. Dersom det ikke er kapasitet her må spillvann fra utvidelse av skolebygg og svømmehall, på grunn av mangel på fall i terrenget, pumpes mot Tunveien.

Overvannshåndtering

Det brukes lokal overvannshåndtering, med forsenkninger i terrenget, der det er mulig. Resterende overvann går i fordrøyningsmagasin under bakken. Eksisterende flomveier vil bli endret av nybygg innenfor området. For å unngå at flomvann ledes til nabotomt i nordøst, skal det legges kantstein eller lignende for å føre vannet mot Tunveien.

Områdestabilitet og geoteknikk

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge utfyllende geoteknisk vurdering og prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode, og ta utgangspunkt i anbefalingene utførte grunnundersøkelser.

Vann og avløp

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente detaljplaner for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner og brannvann. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av planens vedlagte VAO-rammeplan. Godkjennelsesmyndighet er Lørenskog kommune, kommunalteknikk.

Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det vedlegges utomhusplan, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte illustrasjonsplan og vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, varelevering, sykkelparkering, areal og anlegg for overvannshåndtering samt atkomst og oppstillingsplasser for brannbil.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Kriteriene er vurdert på bakgrunn av foreliggende kunnskap med et grensesnitt opp mot forhold avdekket i ROS-analysen og planens vedlagte planfaglige og tematiske delutredninger. Det er ikke utredet alternativsvurderinger. Rammer og størrelser forankret i politiske vedtak og pågående konkret forprosjektet for skoleutvidelsen er lagt til grunn for konsekvensvurderingene.

Det er utført alternativsvurderinger tilknyttet adkomstløsninger. Dette er behandlet i kapittel 4 og i planens vedlagte trafikktutredning.

Planforslagets tiltak og rammer er vurdert opp kriterier og temaer i § 10, forskrift om konsekvensutredninger. Sentrale temaer er videre konsekvensvurdert i påfølgende underkapitler.

Tabell 1. Vurdering av kriterier i § 10 2.ledd, Forskrift om konsekvensutredninger

§ 10. Kriterier for vurdering av egenskaper ved planen eller tiltaket.	JA	NEI	Vurdering/kommentar
a) størrelse, planområde og utforming		X	<p>Tiltakets størrelse og utforming vurderes ikke til å gi vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Dette begrunnes i stor grad av det faktum at foreslåtte tiltak og rammer for tiltak, med eller uten ytterligere plankrav er på arealer som allerede er bebygget. Planforslagets byggeområder representerer i ikke nedbygging av naturområder.</p> <p>Størrelser og utforming på foreslått bebyggelse følger av forprosjekt for vedtatt skoleutvidelse. Rammer for ytterligere utvikling av planområdet følger av innledende politiske vedtak. Overordnede konsekvenser er vurdert til minimale.</p> <p>Konsekvensvurdering er av konkrete tiltak i kommende detaljreguleringer forventes utredet der.</p>
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser områder som er særlig viktige for friluftsliv,		X	<p>Det er ikke registrert forhold som tilsier at planen eller tiltakene berører temaet i en grad som vurderes som vesentlig virkninger. Begrunnelse som over.</p> <p>Areal avsatt til friområde med krav om ytterligere detaljregulering forventes utredet ved kommende detaljregulering.</p> <p>Områdereguleringen vurderes som å ha positive konsekvenser for tematikken i og med at et større areal i planområdets søndre og vestre del omreguleres fra trafikkarealer i eldre planverk til friområde, skoleområde og trafikalt nettverk for myke trafikanter.</p>
c) avfallsproduksjon og utslipp		X	<p>Ikke relevant. Det forventes at avfallshåndtering dekkes av kommunale forskrifter og løsninger. Utslipp anses ikke som relevant tematikk.</p>
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.		X	<p>Det er ikke avdekket risiko for temaet. Trafikksikkerhet tilknyttet foreslåtte adkomstløsninger er forankret og utarbeidet i planens bestemmelser og trafikktutredning.</p>

Tabell 2. Vurdering av kriterier i § 10 3.ledd, Forskrift om konsekvensutredninger

§ 10. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn:	JA	NEI	Vurdering/kommentar
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.		X	Ikke relevant, se blant annet pkt b) tabell 1.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.		X	Se pkt a tabell 2 og punkt b) tabell1 samt planens vedlagte ROS-analyse og avsnitt omhandlende naturmangfold.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.		X	Planforslaget anses å være i tråd med statlige relevante retningslinjer. Skoleområdet ligger i nærheten av store utviklingsområder for både sentrumsbebyggelse og boligområde med tilfredsstillende kollektivdekning. Restriktiv parkeringspraksis og tilretteleggelse for mindre personreiser med bil er lagt til grunn for planforslaget. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal og transport. Planforslagets bestemmelser, foreliggende prosjekt for skoleutvidelsen og rammer lagt for ytterligere utvikling av planområdet sikrer en oppfølging og realisering av tiltak forankret i kommunale krav til oppvekst-vilkår og krav til skole og barnehageområder. Planforslaget anses å være i tråd med RPR for barn og unge i reguleringsplaner.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet		X	Plantiltaket vurderes til ikke å representere større omdisponering av tematisk areal. Se for øvrig relevante punkter over.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet		X	Ikke relevant. Planens vedlagte utredninger for både støy og trafikk viser at dagens situasjon ikke overskrider fastsatte miljøkvalitetsstandarder. Skoleutvidelsen vil med valgt bebyggelsesstruktur og organisering innenfor skoleområdet forbedre dagens situasjon for både trafikk, støy/luftkvalitet.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.		X	Det er ikke avdekket forhold som antyder risiko for tematikken. Vedlagte notat tilknyttet forurensning i grunnen viser liten til ingen risiko for temaet.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp		X	Ikke relevant, se punkter over.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.		X	Se pkt d) i tabell 1. Planens vedlagte grunnundersøkelser konkluderer med lav til ingen risiko for temaet.

Utredninger og konsekvensvurderinger bekrefter overordnet arealbruk og dermed det planfaglige grunnlaget for de innledende og styrende politiske vedtak i forkant av planprosessen.

5.1 Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Kommuneplanens arealdel (2015-2026)

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel (2015-2026) avsatt til nåværende tjenesteyting, nåværende boligbebyggelse samt sentrumsformål. Foreslått reguleringsformål er i hovedsak offentlig tjenesteyting. Planforslaget er derfor delvis i strid med arealformål i kommuneplanen. Avviket vurderes å være tilstrekkelig vurdert med de nyere politiske vedtakene som ligger til grunn for områdereguleringen.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Planområdets sørligste del omfattes av «Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog», del I og del II, vedtatt 11.06.2003. I dette området er det foreslått reguleringsformål offentlig friområde og hensynssone H560, bevaring av naturmiljø, som vil kunne ivareta de viktige natur- og friluftinteressene.

VPOR – Veiledende plan for det offentlige rom

Planområdet inngår i planavgrensningen for Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) (2017). VPOR'ens foreslåtte «grønne ring» og sykkelforbindelser er videreført i planforslaget.

5.2 Trafikk

Trafikkgenerering

Ifølge trafikkutredningen vil utvidelse av skolen med spesialpedagogisk avdeling og ny flerbrukshall gi en trafikkøkning på 710 bilturer per virkedøgn (ÅDT). Videre utbygging med nytt idrettsbygg på BOP2 og utvidelse av barnehage (fase 2) vil generere 475 bilturer per virkedøgn (ÅDT).

Forventet trafikkvekst vil ifølge trafikkutredningen gi noe økt forsinkelse på Gamleveien, men tilstøtende kryss til planområdet er likevel godt innenfor kapasitetsgrensen. Konsekvens er lengre kø og forsinkelse for trafikken som skal til venstre ut på Gamleveien fra Tunveien.

Parkering

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning per ansatt enn satt i overordnet kommuneplan for å imøtekomme overordnede mål og satsning på myke trafikanter og kollektivtrafikk.

Sykkel og gange

Planforslaget tilrettelegger for et bedre tilbud for gående og syklende. Planforslagets 200 sykkelparkeringsplasser og parkeringsdekning under maksgrense og under terreng for biler imøtekommer overordnede mål og satsning på myke trafikanter og kollektivtrafikk.

5.3 Friluftsliv

Forbindelser til overordnet grønnstruktur vil bli ivaretatt og styrket.

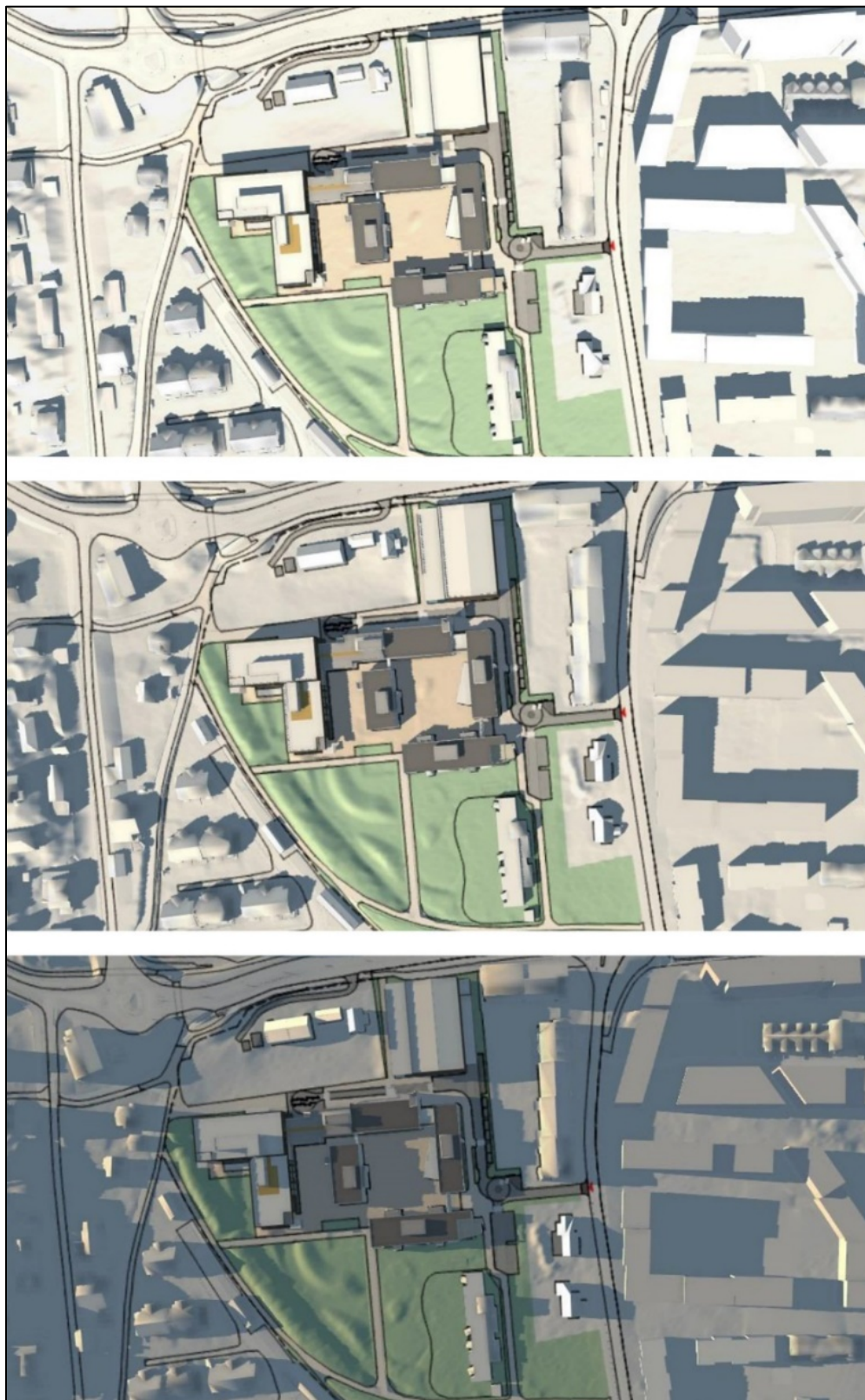
5.4 Kulturminner

Verneverdig bebyggelse ved Benterud gård blir revet som følge av planen.

5.5 Sol og skygge

Ny bebyggelse vil i liten til ingen grad skyggelegger skolens primære utearealer. Ny bebyggelse vil ha størst skyggevirksomhet på skoens adkomstssoner og mellomrom i bebyggelsen særlig i nord. Heller ikke fase 2 vil gi nevneverdige negative konsekvenser for skolens utearealer.

Flerbrukshallen vil medføre at nabobebyggelsen i nordøst vil oppleve økt skygge på sine vestlige fasader og utearealer. Effekten er størst på våren. Vinter og høst er det liten forskjell fra dagens situasjon.



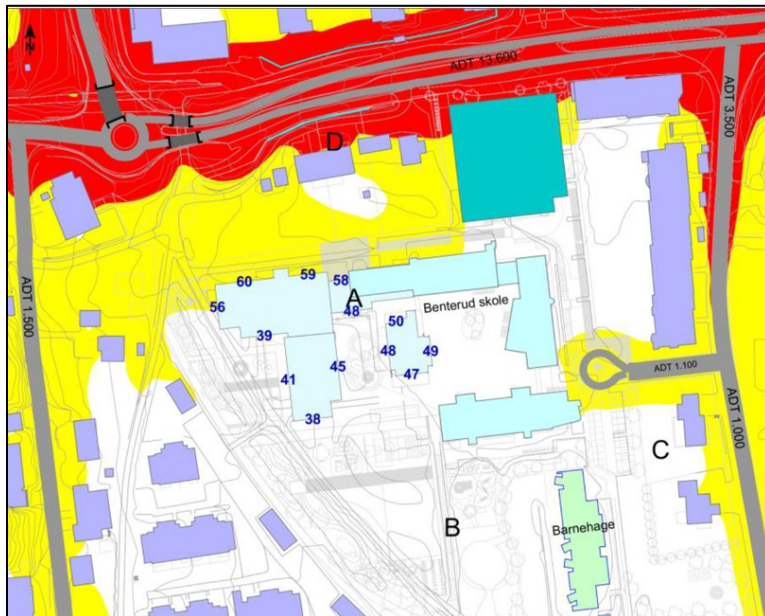
III. 5.1. Sol-skyggediagrammer, byggetrinn 1, 1.mai kl. 12, 15 og 18

5.6 Universell utforming

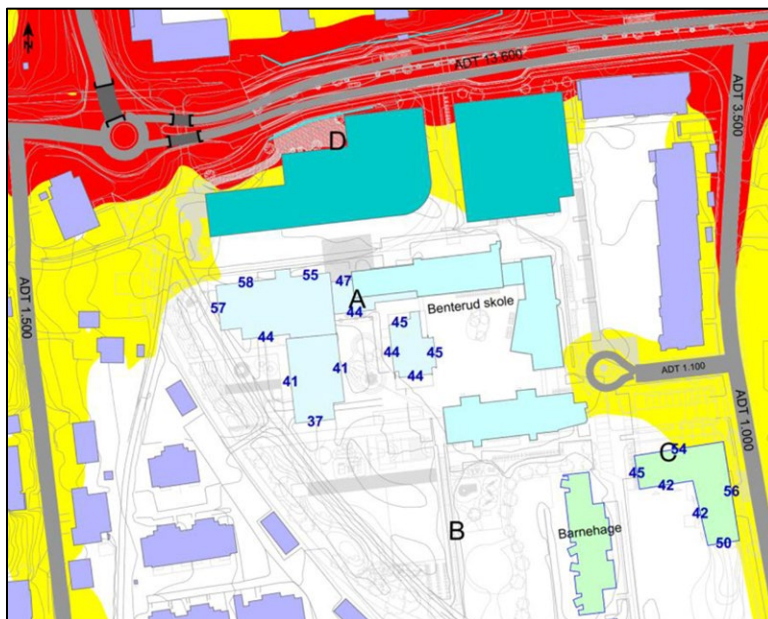
Bebyggelsen forutsettes prosjektert og løst innenfor regelverket. Uteoppholdsarealer og adkomstsoner samt andre trafikale årer vil alle opparbeides som universelt utformet.

5.7 Støy

All ny støyfølsom bebyggelse blir liggende utenfor rød støysone i fase 1 og 2. Nordvendt fasade for skoleutvidelsen blir liggende innenfor gul støysone (Lden > 55 dB) i fase 1. Ny barnehage i alternativ med full utbygging har beregnet utendørs støynivå opp mot Lden 56 dB for østvendt fasade. Det er krav i bestemmelsene om at det skal redegjøres for nødvendige støydempende tiltak ved søknad om rammetillatelse. Utearealene for skolen som inngår i MUA vil ikke få støy over fastsatte grenseverdier. Planlagt bebyggelse langs Gamleveien vil i fase 2 fungere som støyskjerm mot skoleområdet.



5.2 Støykart for byggetrinn 1. Kilde: Efla.



5.3. Støykart byggetrinn 2

5.8 Luftkvalitet

Resultatene viser at Forurensingsforskriftens årsgrenseverdier for nitrogendioksid mest sannsynlig vil bli overskredet og at døgnverdi for svevestøv vil overskride nasjonale mål ved deler av rundkjøringen og i selve Gamleveien. Andre verdier vil med stor sannsynlighet være tilfredsstillende. Det vil ikke plasseres uteoppholdsareal eller ventilasjonsuttak her. Konsentrasjonene er generelt lave i resterende deler av planområdet.



5.4. Beregning av årsmiddel for svevestøv (t.v) og beregnede konsentrasjoner av NO2 (t.h). Kilde: Efla.

5.9 Forurensning

Det framgår av fagnotat tilknyttet risikoen for forurenset grunn at det ikke er mistanke om tidligere forurensende aktiviteter eller forurensete fyllmasser der påbygg og flerbrukshall skal etableres. Det er derfor ikke behov for miljøgeologiske feltundersøkelser, og det vil heller ikke være behov for en tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

5.10 Teknisk infrastruktur

VA-rammeplan viser ingen nevneverdige utfordringer eller negative konsekvenser tilknyttet påkobling på kommunalt vann- og avløpsnett.

5.11 Overvann

Intensjonen i planforslaget er å få til en fordrøyning som gir reduserte påslippsmengder for overvann til kommunalt nett sammenlignet med dagens situasjon. Planforslaget legger opp til flomveier hvor det er mulig å fordrøye vann i områdets grønne arealer før det ledes videre til bekk ut av området.

Endelig og detaljert løsning for overvannshåndtering vil utarbeides i forbindelse med den enkelte byggesak innenfor planområdet. Dette sikres i planbestemmelsene under dokumentasjonskrav.

5.12 Grunnundersøkelser og områdestabilitet

Gjennomførte grunnundersøkelser konkluderes det med at det ikke er fare for kvikkleireskred på tiltaksområdet. Tiltaksområdet ligger heller ikke i utløpsområde for skred utenfor egen tomt. Det presiseres det uansett vil være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med fyllinger og utgravinger.

5.13 Naturmangfold

Foreliggende kunnskap i nve.atlas.no og miljoatlas.no gir ingen indikasjoner for risiko som følge av tiltakene i planforslaget. Planområdets sørlige arealer og da særlig arealer avsatt til friområde forventes utredet som del av planprosessen til fremtidig detaljregulering.

5.14 Konsekvenser for barn og unge

Planforslagets etablering av skoleutvidelse og flerbrukshall gir økt skoletilbud til barn og unge i nærområdet med nye bygg av høyere kvalitet enn dagens skolebebyggelse.

Regulerte formål, inkludert flerbrukshallen vil gi et økt aktivitetstilbud i området. Skoleutvidelsen sikrer et uteareal per elev som ligger over anbefalt minstekrav på 15 m² pr elev. Den videre utviklingen av planområdet vil kunne øke arealtallet per elev og sikre dette gjennom kommende detaljreguleringer.

Arealene for primært uteopphold, rekreasjon og lek er sikret mot trafikk. Det er ikke avdekket større områder med støyverdier, og ingen områder med luftkvalitetsverdier, som ligger over anbefalte grenser.

Planlagte uteoppholdsarealer vil innby til variert lek for ulike aldersgrupper gjennom hele året, også utenom skolens åpningstider. Eksisterende grøntområde sør i planområdet videreføres og vil fortsatt kunne nyttes som lek- og oppholdsareal for omkringliggende bebyggelse og utflukter i regi av skole eller barnehage.

5.15 ROS-analyse

Det er utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget. ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko.

5.16 Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil være forbundet med økt risiko i en bestemt periode grunnet bruk av skolen samtidig som utbyggingen igangsettes. Derfor er det svært viktig å gjennomføre tiltak for å forhindre ulykker og øke tryggheten innenfor skoleområdet, herunder legge til rette for sikker anleggsvei og adkomst til planområdet samt sikre trygg og sikker skolevei for barn og unge.

Det er i planbestemmelsene satt krav til dokumentasjon av gjennomføringsplan for adkomstløsninger, lagring og generell byggevirksomhet før rammetillatelse kan gis.

Adkomst til planområdet i anleggsperioden er videre sikret gjennom egen sone avsatt i plankartet.

5.17 Eierforhold og juridiske konsekvenser

Vedtatt planforslag forutsetter kommunalt erverv av eksisterende boligtomter som inngår i planforslaget. Gjennomføring av planen med full utbygging, herunder utbygging som innebærer etablering av idrettsbygg/svømmehall på felt BOP2 og barnehage i tillegg til skoleutvidelsen og flerbrukshall, forutsetter erverv av grunn. Det er ønskelig med frivillig salg av berørte

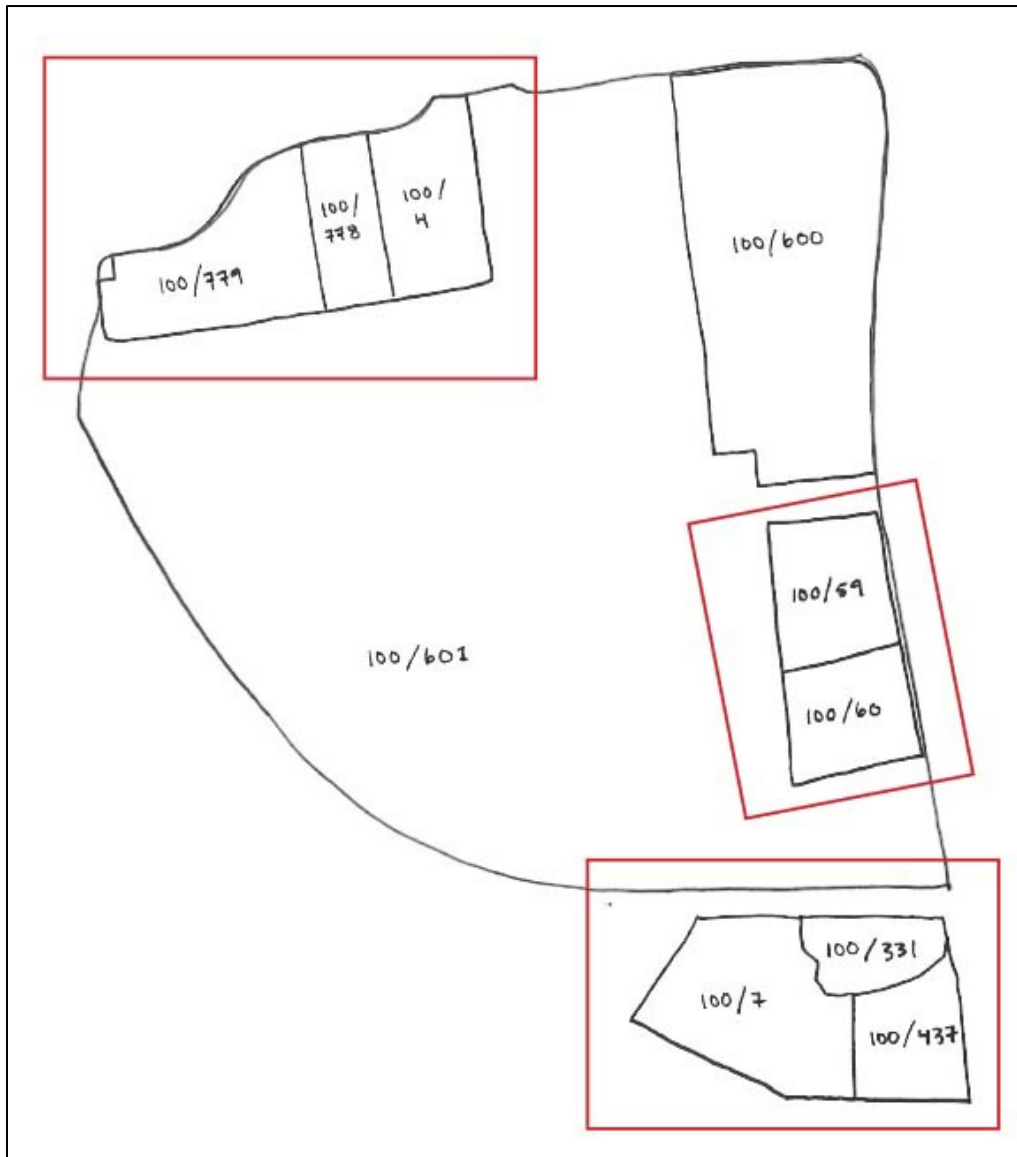
eiendommer. Lørenskog kommunen er i prosess og dialog med relevante berørte naboer og grunneiere.

Dersom ekspropriasjon blir nødvendig kan dette medføre negative konsekvenser for aktuelle eiendommer som må avstå privat grunn eller rettigheter. Dette gjelder for eiendommene:

Gnr. Bnr. 100/779, 100/780, 100/4

Gnr. Bnr. 100/59, 100/60

Gnr. Bnr. 100/7, 100/331, 100/437



III. 5.5. Private eiendommer som inngår i planområdet.

5.18 Videre framdrift

Utvidelsen av skolen har mål om ferdigstilling innen skolestart i 2023. Forprosjektet for skoleutvidelsen skal etter planen foreligge vinter/vår 2021. Barnehagen er indikert ønsket ferdigstilt i år 2025.

5.19 Oppsummering av planforslaget (avveining av virkninger)

Basert på overnevnte vurderinger vil planforslaget i henhold til forslagsstiller ha vesentlig flere positive enn negative konsekvenser for planområdet. Det er ikke avdekket forhold i planarbeidet som skulle tilsi negative konsekvenser. Det er heller ikke avdekket forhold som tilsier omgripende behov for avbøtende tiltak for en realisering av planområdet som et fremtidig og langvarig område avsatt til skole, barnehage, nytt idrettsbygg/svømmehall, rekreasjon og fritidsaktiviteter i offentlig regi.

Planforslaget er i tråd med ønsket konkret og overordnet utvikling av planområdet i Lørenskog kommune. Dette er forankret i overordnede arealplaner og politiske vedtak tilknyttet planområdet.

6. BEMERKNINGER

Reguleringens planoppstart ble varslet per brev den 20.12.2019. Planarbeidet ble også kunngjort i Romerikes blad og kommunens nettside. Merknadsfristen ble satt til 25.01.2020 med påfølgende utsettelse til 08.02.2020. Det har innkommet 10 merknader innen fristens utløp og 2 merknader etter. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	Ruter AS v/ Halvor Jutulstad	06.01.2020
2	Plan- og bygningsetaten (PBE)	07.01.2020
3	Hafslund nett	08.01.2020
4	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR)	15.01.2020
5	Sverre Knutsen (nabo), pr. e-post/ brev	07.01.2020 18.01.2020 28.01.2020
6	Norges handikapforbund	12.01.2020
7	Direktoratet for mineralforvaltning	21.01.2020
8	Fylkesmannen i Oslo og Viken	24.01.2020
9	Ronny Selvaag (nabo) pr. e-post	27.01.2020
10	Advokatfirmaet Økland, på vegne av Brødrene Benterud	30.01.2020
11	Viken fylkeskommune	10.02.2020
12	Lørenskog Elveforum	17.02.2020

1	Ruter AS v/ Halvor Jutulstad	06.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Ruter påpeker skolens plassering rett ved Gamleveien som er en travel busstrase. Merknadsstiller ber derfor om at fremkommeligheten for kollektivtrafikken vurderes som en del av arbeidet med avkjørsel til utvidet skole og flerbrukshall. Merknadsstiller ber også om at holdeplassens kapasitet, trafiksikkerhet og gangaksen til og fra holdeplassen vurderes.</p> <p>Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller tar merknad til orientering. Det vises til planforslagets vedlagte trafikkutredning datert 20.03.2020 hvor overnevnt tematikk er vurdert.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.</p>		
2	Plan- og bygningsetaten (PBE)	07.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til planarbeidet.</p>		
3	Hafslund nett (HN)	08.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Hafslund nett (HN), har områdekonsesjon i Lørenskog kommune og har følgende merknader til planforslaget: <u>1. Elektronisk anlegg i planområdet:</u> - Eksisterende høydspenningskabler HN påpeker at planforslaget må ta hensyn til deres anlegg innenfor planområdet og</p>		

viktigheten av at framtidig tilkomst av kabelgrøftene ikke hindres eller medfører endring av overdekningen over kabler.

- Behov for nettstasjon og forhold til eksisterende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det ifølge merknadsstiller bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Videre påpeker HN at arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil. Det vises videre til uformingskrav og plassering i forbindelse med ny nettstasjon. HN foreslår aktuelle reguleringsbestemmelser i tilknytning til dette.

- Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/ flytting

HN viser til kostnadene for de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet som regel på dekkes av den det utløses av.

2. Andre forhold:

Merknadsstiller viser til kart over nettselskapets anlegg og gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i plankartet. Arealer som i framtiden skal brukes som nettstasjoner avsettes i planen til underformål «andre typer bebyggelse og anlegg» (sosikode 1510).

Avslutningsvis ønsker HN at utbygger tar kontakt før utbygging for å avklare forsyning med elektrisk strøm og planlegging av nye elektriske anlegg.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknadene til orientering og viser også til byggesak hvor overnevnte forhold vil bli behandlet og ivaretatt. Det er avholdt avklarende møter med merknadsstiller og areal for nettstasjon er inntegnet på plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillerens kommentar.

4

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR)

15.01.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller, Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRNR) har følgende innspill til planoppstart:

- Det er viktig at deres retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper bli ivaretatt ved en eventuell utbygging.
- Ved etablering av brannvannsuttak ønskes følgende krav i reguleringsbestemmelsene: *“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”*
- Det påpekes at overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges ifm detaljreguleringen.
- Det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.
- Dersom det blir aktuelt med anleggelse av solcelleanlegg, ønsker merknadsstiller at dette gjøres i dialog med dem grunnet sikkerhetsmessige utfordringer.
- Viktigheten tilknyttet brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området må vurderes.
- Utomhusplanen må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet
- Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet.
- Adkomst og vannforsyning for brannvesenet må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk

Og foreslår rekkefølgekrav for å imøtekomme dette.

Merknadsstiller viser avslutningsvis til byggesak hvor det er viktig at aktørene er oppmerksomme på følgende:

- hensynet til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden.
- Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy
- Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og røykventilasjon.

Merknadsstiller ønsker å bli orientert i videre arbeid.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar overnevnte merknader til etterretning og viser til planforslaget hvor overnevnte forhold forutsettes ivaretatt gjennom planens VAO- vurderinger og videre løst som naturlig del av kommende byggesakers brannprosjektering. Det er videre avholdt avklarende møter med merknadsstiller og foreløpig omforent utkast til løsninger for brann og redning. Forholdene er videre sikret i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.

5	Sverre Knutsen (nabo), pr. e-post og brev	07.01.2020 18.01.2020 25.01.2020
----------	--	---

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller er hjemmelshaver for eiendom Gnr. 99 Bnr. 2 som en del av varslet planområde. Merknadsstiller har sendt to innspill til planarbeidet på e-post og et innspill som brev. Innspillene behandles derfor samlet.

Merknadsstiller etterspør i første e-post (18.01.20) en tilbakemelding på at deres eiendom ikke er regulert til offentlig skole/ offentlig formål, men fortsatt til boligformål.

I andre e-post (25.01.20) viser merknadsstiller til konsekvenser for deres tomt hvor adressen Vallerudveien 2B blir kraftig berørt, noe som bekymrer han selv og familiemedlemmer som bor der. Merknadsstiller ber derfor om målsatt skisse for hva som planlegges av vei/gangveg her for å vite hvor stor del av hans eiendom som blir berørt.

I oversendt brev, datert 07.01.2020, påpeker merknadsstiller skuffelsen over at eiendommen er foreslått tatt inn i planen da hans datter og barnebarn har flyttet inn nylig, og er derfor redd for at huset må rives innen 1-3 år. Videre viser merknadsstiller til anleggelse av rundkjøring her som vil forringe bomiljøet i området.

Merknadsstiller støtter opp under alternativet med adkomst fra Tunveien og begrunner dette med trygg skolevei, kostnadsbildet og en eventuell kostbar ekspropriasjon dersom det går ut over deres eiendom. Merknadsstiller har selv gitt tilgang til deres eiendom i Glenneveien for lyssetting av gangveien for å bidra til trygg og bilfri skolevei, og mener derfor at prosessen er svært tilfeldig.

Forslagsstillerens kommentar:

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til plankartet og planforslagets planlagte tiltak som ikke lenger vil berøre merknadsstillerens eiendom.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget legger opp til adkomst til skolen fra Tunveien og eiendommen gbnr 99/2 inngår derfor ikke lenger planområdet, og berøres ikke direkte av planforslaget. Eiendommen opprettholder sin gjeldende regulering som bolig.

6	Norges handikapforbund	12.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Norges Handikapforbund ønsker at bygging skal utføres etter Tek 10 med universell utforming både inne og på uteareal. I tillegg er det ønskelig at det avsettes plass til handikapparkering til nærmeste hovedinngang. Merknadsstiller viser videre til ønsket utforming av klasserom og heiser, samt ønske om dører med automatisk åpning. Merknadsstiller stiller spørsmålstegn ved om basene for funksjonshemmede får nok lagringsplass til hjelpemidlene som brukes på uteområdene, og hvor mye lagringsplass som er nødvendig.</p> <p>Forslagsstillerens kommentar: Framtidige tiltak innenfor planområdet vil følge prosjekteringskrav etter enhver tids gjeldende tekniske forskrift. Universell utforming av inne – og uteområder er sikret gjennom dette. Det er ikke avdekket forhold ved planområdet som tilsier at ikke kravene i teknisk forskrift skal kunne tilfredsstilles.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Det er en forutsetning at kravene i TEK, blant annet til universell utforming på inne- og uteanlegg ivaretas og følges opp i videre prosess. Bestemmelsene sikrer at det avsattes plasser for HC-parkering på terreng ved innkjøring til parkeringskjeller.</p>		
7	Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	21.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser. DMF kan ikke se at planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak i drift eller at planen omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader til planen.</p> <p>Det påpekes avslutningsvis at dersom det viser seg at DMF sine interesser kan bli berørt skal saken oversendes når den blir lagt til høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til orientering.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.</p>		
8	Fylkesmannen i Oslo og Viken	24.01.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende innspill til planoppstart:</p> <p><i>a) Barn og unge</i> Fylkesmannen ber om at trafikksikkerheten utredes spesielt med tanke på barn og unge. Det påpekes at det også må redegjøres for kvaliteten på uteoppholdsarealene i planen og vurdere lekeareal for barn i alle aldre grunnet utfordringen tilknyttet tilstrekkelig uteoppholdsareal.</p> <p><i>b) Naturmangfold og vassdrag</i> Fylkesmannen ber videre om at eventuelle områder av verdi for landskap, rekreasjonsområder og naturmangfold må sikres i planforslaget. Her vises det til bekk som renner i nedre del av planområdet. Fylkesmannen anbefaler at denne markeres i plankartet</p>		

som et arealformål med nødvendige byggegrensener for å ivareta allmenne natur- og friluftinteresser.

c) Støy

Fylkesmannen viser til tilsendt planinitiativ hvor det ble påpekt å utrede støyforholdene tilknyttet vegtrafikkstøy fra Gamleveien og Tunveien. Her anbefaler fylkesmannen at det angis konkrete bestemmelser og at aktuelle avbøtende tiltaks tegnes inn i plankartet.

Fylkesmannen viser avslutningsvis til relevante planretningslinjer for planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

a) Barn og unge

Forslagsstiller viser til planbeskrivelsen hvor forhold tilknyttet barn og unge er utredet og ivaretatt. Det vises videre til planforslagets vedlagte trafikkutredning hvor trafiksikkerheten er nærmere utredet.

b) Naturmangfold og vassdrag

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Bekk sør i planområdet vil ikke berøres da planområdet er avsatt til friområde. Det vises videre til planforslaget som spesifiserer ønsket bruk for avsatt formål.

c) Støy

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til planforslagets vedlagte støyutredning som utreder tematikken. Eventuelle støykrav er videre sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

a) Barn og unge

Det er en forutsetning at skolen utformes med trafiksikre løsninger.

b) Naturmangfold og vassdrag

Bekken inngår i formål offentlig friområde og hensynssone H560, bevaring av naturmiljø, og vil på den måten ivareta de viktige natur- og friluftinteressene.

c) Støy

Det vises til forslagsstillers kommentar.

9

Ronny Selvaag (nabo)

27.01.2020

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller er styreleder for borettslaget på eiendom Gnr. 100 Bnr. 600 som grenser til planområdet. Merknadsstiller har kommet med innspill per telefon, og oppsummerer dette per e-post med følgende innspill til planoppstart:

Merknadsstiller er bekymret for plasseringen av flerbrukshallen hvor det her henvises til tidligere utarbeidet mulighetsstudie for kommende planarbeid. Mulighetsstudiet viser et alternativ hvor flerbrukshallen er plassert på nåværende parkeringsplass tett opp mot merknadsstillers bebyggelse. Dette vil ifølge merknadsstiller ramme beboere ved at de blir skjermet for ettermiddags- og kveldssol, og mener det er en uheldig plassering av en flerbrukshall.

Det vises også til at parkeringsplassen i området har dårlige grunnforhold, og at denne derfor har måttet bli gravd opp flere ganger. Merknadsstiller mener videre at en slik hall heller bør plasseres slik at det fungerer som en støyskjerm mot Gamleveien, alternativt opp mot framtidig svømmehall.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar innspillet til orientering og påpeker at utarbeidet mulighetsstudie ikke er juridisk bindende og er laget som en idestudie uten hensyn til teiggrensener o.l. Endelig utforming og plassering av flerbrukshallen fremgår av planforslaget. Konsekvenser av ny bebyggelse er dokumentert i planforslaget. Det ble også avholdt møte 22.01.2021 med representanter fra styret hvor det ble informert om oppdaterte planer for skoleutvidelse og flerbrukshall.

Kommunedirektørens kommentar:

Foreslått plassering langs Gamleveien og ved siden av fremtidig idrettsbygg/svømmehall vil gi støyskjermingseffekt for skoleområdet. Sol- og skyggestudiene viser at flerbrukshallen vil gi noe skyggelegging på ettermiddag/kveld på kortfasaden på Gamleveien 38. Nordre del av rekken langs Tunveien vil få noe skygge på uteområder og deler av fasaden ettermiddag/kveld, særlig i mai, når solen står lavt. Studiene viser at i juni vil skyggeeffektene av flerbrukshallen kun berøre mindre del av uteområdet kl 6. Det er ikke vist skygge på fasaden. Kommunedirektøren vil peke på at skyggeeffektene er relativt små da flerbrukshallen er et lavt bygg sammenlignet med for eksempel nye boligblokker.

10	Advokatfirmaet Økland, på vegne av Brødrene Benterud	30.01.2020
-----------	---	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller, advokatfirmaet Økland, representerer Håkon og Fredrik Benterud, eierne av Gnr. 100 Bnr. 4/779/780 i Lørenskog. Merknadsstiller viser til at hans klienter blir sterkt berørt av reguleringen.

Merknadsstiller påpeker forhold som det i lang tid har vært kontakt om tilknyttet det aktuelle areal som ledet hen til bygging av Benterud skole. Her vises det til avtaler som kommunen i den anledning har trådt inn i, hvor det har blitt etablert rettigheter for det gamle tunareal tilhørende merknadsstillers klienter. Disse rettighetene gikk blant annet ut på rett til å vederlagsfritt knytte seg til avløpssystem og videre adkomst til Vallerudveien/Tunveien. Merknadsstiller ønsker å gjøre kommunen og plankonsulent kjent med disse forhold, noe det påpekes at kommunen har vært vel kjent med gjennom den kontakt de hadde med MOS/Benterud gjennom 1990-tallet. Dersom det blir behov for detaljerte opplysninger tilknyttet dette finner merknadsstillers klient det riktig at det avholdes et møte for nærmere avklaring.

Merknadsstiller påpeker videre at en utbygging vil påvirke bruk av arealet betydelig, og dersom det kun blir delvis utbygget må det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bruk av eiendommen. Avslutningsvis ber merknadsstiller om å bli holdt orientert om forhold som påvirker klientenes tomteareal.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar overnevnte forhold til orientering. Det er også holdt dialog mellom merknadsstiller og eiendomsavdelingen i kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren forutsetter at det føres en god dialog mellom forslagsstiller og eier av eiendommen ved deres advokat, med løpende orientering om forhold som påvirker eier/eiendommen i reguleringsprosessen.

11	Viken fylkeskommune	10.02.2020
-----------	----------------------------	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

a) Medvirkning

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging.

b) Samordnet areal- og transportplanlegging

Fylkeskommunen mener utvidelse av Benterud skole er i tråd med målsetningene i den regionale planen.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Fylkeskommunen viser videre til planens alternativsvurderinger av hovedadkomst til skolen. Fylkeskommunen er klar på at et alternativ fra Tunveien vil være den beste løsningen. En eventuell adkomst fra rundkjøringen vil ifølge fylkeskommunen redusere kapasiteten i rundkjøringen og dermed fremkommeligheten til bussene, fremme ytterligere biltrafikk til området, samt bidra til å endre reisemiddelfordelingen i Lørenskog. Dersom det skulle bli aktuelt med adkomst fra rundkjøringen vil fylkeskommunen, som eier av Gamleveien, ta endelig stilling til adkomstløsning hvor det må foreligge tegningsgrunnlag ved offentlig ettersyn av planen.

d) Parkering

Fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer for å stimulere til bruk av gange- sykkel- og kollektivtransport.

e) Gang- og sykkelvei

Det anbefales at det etableres trygge og effektive forbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt, samt at tilgjengeligheten ivaretas gjennom hele anleggsfasen.

f) Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er oppdratt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold og forventer at kommunens krav til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn i det videre arbeidet. Det minnes også om at det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres (Rundskriv T-2/08).

g) Vannforvaltning og overvannshåndtering

Fylkeskommunen viser til at tiltaket ligger innenfor vannområdet Leira-Nitelva med ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at planen legger til rette for å ikke forringe tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

h) Masseforvaltning

Det forutsettes at retningslinjene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus legges til grunn i det videre planarbeidet.

i) Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

j) Nyere tids kulturminner

Fylkesmannen viser til SEFRAK-registrert bolighus innenfor planområdet på gnr/bnr 100/4 som er det tidligere våningshuset til gården Benterud. Dette er vurdert til bevaringskategori C og kulturminnevernplanen anbefaler at huset og tuntreet så langt det er mulig bør vurderes opprettholdt som element som gir området tidsdybde. Dette anbefales vurdert en regulering til bevaring med tilhørende bestemmelser eller gjennom andre bestemmelser som sikrer kulturminneverdiene. Fylkeskommunen kjenner ikke til ytterligere nyere tids kulturminner innenfor planområdet, men ber kommunen vurdere om kulturminneverdier bør inngå i den planlagte konsekvensutredningen.

Forslagsstillers kommentar:

a) Medvirkning

Forslagsstiller tar merknaden til orientering og viser til kommunens medvirkningsansvar. Medvirkning er først og fremst sikret i innledende fase av planarbeidet gjennom kunngjøring av planoppstart. Det er videre avholdt egne møter med berørte naboer og borettslag. Disse møtene har i stor grad vært tilknyttet skoleutvidelsen og dennes konsekvenser for berørte parter. Det har i tillegg vært gjennomført en medvirkningsprosess med felles informasjonsmøter, individuelle informasjonsmøter, telefonsamtaler og informasjon på kommunens hjemmesider, blant annet for berørte naboer og grunneiere. Det er også planlagt nytt informasjonsmøte for berørte grunneiere i forbindelse med offentlig høring.

b) Samordnet areal- og transportplanlegging

Forslagsstiller tar merknaden til følge.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Forslagsstiller tar merknaden til følge og viser til planforslagets vedlagte trafikkutredning og endelig valg av adkomstløsning med alternativet fra eksisterende adkomst på Tunveien.

d) Parkering

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til planbestemmelsene tilknyttet parkering og krav til antall.

e) Gang- og sykkelvei

Forslagsstiller tar merknad til etterretning og viser til planforslaget hvor overnevnte forhold er ivaretatt.

f) Barn og unges interesser

Merknaden tas til etterretning og viser til planforslaget i sin helhet.

g) Vannforvaltning og overvannshåndtering

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Planforslaget og planlagte tiltak vil ikke forringe tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

h) Masseforvaltning

Forslagsstiller tar merknaden tas til orientering.

i) Automatisk fredete kulturminner

Forslagsstiller tar merknaden tas til orientering.

j) Nyere tids kulturminner

Forslagsstiller tar merknaden til orientering. Verneverdien og kategorien avsatt i kommunes kulturminneplan er vurdert i planforslaget. Kulturminnene er ikke vurdert til å være av regional eller nasjonal interesse. Planforslaget har lagt til grunn av bebyggelsen innenfor BOP2 rives.

Kommunedirektørens kommentar:

a) Medvirkning

Forslagsstiller har dokumentert at det har vært utført medvirkning i planprosessen. Kommunedirektøren forutsetter at medvirkning følges opp i videre planprosess, mot ulike grupper som er berørt samt sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging.

c) Infrastruktur/ fylkesvei

Planforslaget legger opp til adkomst fra Tunveien som anbefalt, i fase 1. I forbindelse med detaljregulering for fase 2 skal det vurderes adkomst på nytt. Dette vil være aktuelt i forbindelse med at intensjoner i kommunens Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) og Gatebruksplanen om omlegging av Gamleveien til gate på denne strekningen realiseres. Alle trafikale forhold rundt en slik fremtidig adkomst fra Gamleveien skal utredes i fremtidig detaljregulering.

d) Parkering

Det er satt maksimumstall for bilparkering i planforslaget på 0,5 pr ansatt.

j) Nyere tids kulturminner

Kommunens behov for økning i skoleplasser ved Benterud skole og kommunestyret vedtak om utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, ny barnehageutvidelse samt mulighet for en fremtidig svømmehall utløser et arealbehov som tilsier at Benterud gård rives.

Utover punkt a, c, d og j viser kommunedirektøren til forslagsstillers kommentarer.

12	Lørenskog Elveforum	17.02.2020
<p>Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller påpeker at det er viktig å ta hensyn til avrenning i planen grunnet klimaendringer og drenering til Finnstadbekken som igjen renner ut i Losbyelva. Deler av Finnstadbekken i syd-øst inngår i planområdet, og det påpekes at det er viktig at bekken forblir åpen samt at kantvegetasjon sikres.</p> <p>Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til etterretning og viser til plankart hvor denne delen av planområdet er avsatt til grønnstruktur. Det vises videre til VA-rammeplan som sikrer trygge flomveier i forbindelse med økt andel tette flater som skoleutvidelsen medfører.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Bekken med tilliggende kantsone langs bekken foreslås regulert til hensynssone bevaring – naturmiljø, med bestemmelser som sikrer kantvegetasjonen ivaretas.</p>		

Sammendrag

Ruter AS

Ber om at fremkommeligheten for kollektivtrafikken vurderes som en del av arbeidet med avkjørsel til utvidet skole og flerbrukshall.

Hafslund nett

For å sikre strøm til ny bebyggelse kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Mener det bør være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.

Sverre Knutsen (nabo) pr. e-post

Merknadsstiller er hjemmelshaver for eiendom Gnr. 99 Bnr. 2 som en del av varslet planområde. Det vises til konsekvenser for deres tomt hvor adressen Vallerudveien 2B blir kraftig berørt, noe som bekymrer han selv og familiemedlemmer som bor der. Merknadsstiller ber derfor om å vite hvor stor del av hans eiendom som blir berørt.

Merknadsstiller støtter opp under alternativet med adkomst fra Tunveien og begrunner dette med trygg skolevei, kostnadsbildet og en eventuell kostbar ekspropriasjon dersom det går ut over deres eiendom.

Norges handikapforbund

Ønsker at det avsettes plass til handikapparkering ved nærmeste hovedinngang.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen viser til bekk som renner i nedre del av planområdet som må sikres, hvor det anbefales at denne markeres med arealformål og nødvendige byggegrenser i plankartet.

Ronny Selvaag (nabo)

Merknadsstiller er styreleder for borettslaget på eiendom Gnr. 100 Bnr. 600 som grenser til planområdet. Merknadsstiller er bekymret for plasseringen av flerbrukshallen tett opp mot merknadsstillerens bebyggelse (mulighetsstudiet).

Advokatfirmaet Økland, på vegne av Brødrene Benterud

Merknadsstiller påpeker forhold som det i lang tid har vært kontakt om tilknyttet eiendommen som ledet hen til bygging av Benterud skole: avtaler som kommunen i den anledning har trådt inn i, hvor det har blitt etablert rettigheter for det gamle tunareal tilhørende brødrene Benterud. Det påpekes videre at en utbygging vil påvirke bruk av arealet betydelig, og dersom det kun blir delvis utbygget må det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bruk av eiendommen.

Viken fylkeskommune

Infrastruktur/ fylkesvei: Fylkeskommunen viser til planens alternativsvurderinger av hovedadkomst til skolen og er klar på at et alternativ fra Tunveien vil være den beste løsningen.

En eventuell adkomst fra rundkjøringen vil redusere kapasiteten i rundkjøringen, fremme ytterligere biltrafikk til området, samt bidra til å endre reisemiddelfordelingen i Lørenskog.

Parkering: Anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer for å stimulere til bruk av gange- sykkel- og kollektivtransport.

Kulturminner: Viser til SEFRAK-registrert bolighus innenfor planområdet på gnr/bnr 100/4 som er det tidligere våningshuset til gården Benterud og anbefaler at huset og tuntreet så langt det er mulig bør vurderes opprettholdt som element som gir området tidsdybde.

Lørenskog Elveforum

Påpeker at det er viktig å ta hensyn til avrenning i planen grunnet klimaendringer og drenering til Finnstadbekken som igjen renner ut i Losbyelva. Deler av Finnstadbekken i syd-øst inngår i planområdet, og det påpekes at det er viktig at bekken forblir åpen samt at kantvegetasjon sikres.