



Klassering: FA - L12
Arkivsak: 15/1390/29
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust
Regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Kommunestyret	121/16	12.10.2016
Teknisk utvalg	079/16	22.09.2016
Eldrerådet	035/16	20.09.2016
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	050/16	20.09.2016
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	081/16	21.09.2016
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	121/16	28.09.2016

Detaljreguleringsplan 2011-3 - Skårersletta 50 - vedtak

Vedlegg:

1. Forslag til plankart alternativ 1
2. Forslag til plankart alternativ 2
3. Forslag til bestemmelser
4. Oversiktskart
5. Illustrasjonsplan alternativ 1
6. Illustrasjonsplan alternativ 2
7. Snitt
8. Perspektiver alternativ 1
9. Perspektiver alternativ 2
10. Solstudie alternativ 1
11. Solstudie alternativ 2
12. ROS-analyse
13. Støyutredning
14. Trafikknotat
15. Geoteknisk vurdering
16. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
17. Gjeldende bestemmelser, reguleringsplan
18. Gjeldende bestemmelser, bebyggelsesplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 02.12.2015
2. Akershus fylkeskommune, datert 03.12.2015
3. Statens vegvesen, datert 02.12.2015
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 03.12.2015
5. Nedre Romerike brann - og redningsvesen, datert 22.10.2015
6. Romerike Avfallsforedling, datert 10.11.2015
7. Hafslund Nett, datert 01.12.2015
8. Hvam Invest AS, datert 02.12.2015

9. Salemkirken Lørenskog, datert 03.12.2015
Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

1. Eldrerådet 14.04.2015, sak 17/15
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 14.04.2015, sak 25/15
3. Teknisk utvalg 15.04.2015, sak 35/15
4. Teknisk utvalg 09.06.2015, sak 66/15
5. Teknisk utvalg 07.10.2015, sak 100/15

Sammendrag:

Planforslaget foreligger i to alternativer, alternativ 1, som er forslagsstillers primæralternativ, og alternativ 2 med redusert utnyttelse.

Planforslaget legger opp til en transformasjon av Skårersletta 50 i tråd med gjeldende kommuneplan. Det planlegges en sokkeletasje med næring og forretning mot Skårersletta, og blokkbebyggelse rundt to store gårdsplasser oppå denne. Dette gir rom for realisering av rundt 440 boenheter i alternativ 1, eller rundt 380 boenheter i alternativ 2. Med unntak av utnyttelsesgraden er alternativene like.

Etter offentlig ettersyn er det bestemt å ta delfelt 3, gnr/bnr 101/4 (Salemkirkens tomt) og gnr/bnr 101/21, ut av planområdet. Det er også gjort andre, mindre korrigeringer i bestemmelsene og plankart etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget, alternativ 1, vedtas.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS på vegne av Skårersletta Bolig AS.

Planområdet fremstår i dag som et næringsområde. I gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til sentrumsområde, og planområdet foreslås derfor regulert til blandede formål med hovedvekt på utbygging til boliger. Det åpnes for mindre deler andre nærings- og forretningsformål, hovedsakelig i sokkeletasje ut mot Skårersletta.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 26.09.2011 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Grunneiere, rettighetshavere, berørte parter og naboer er varslet ved brev.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

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

Tiltakene er vurdert til ikke å falle inn under forskriftens oppfangskriterier, da samlet areal for næring ikke overstiger 15.000 kvm og andelen forretning ikke overstiger 3.000 kvm, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Teknisk utvalg 15.04.2015, sak 35/15

Det ble fattet følgende vedtak:

«Saken utsettes til neste møte.»

Teknisk utvalg 09.06.2015, sak 66/15

Det ble fattet følgende vedtak:

«Saken sendes tilbake. Det utarbeides en alternativ plan med lavere utnyttelse av Skårersletta 50. Ca 400 boliger med varierende størrelse. Grøntområdene vurderes økt. Teknisk utvalg behandler det alternative forslaget før begge forslagene legges ut på høring.»

Teknisk utvalg 07.10.2015, sak 100/15

Det ble fattet følgende vedtak:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 08.02.12, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50 ut til offentlig ettersyn i to alternativer, vist på vedlegg 1 og 2, med tilhørende bestemmelser.

De eksisterende boligblokkene som ligger i Skåreråsen i øst som vil bli påvirket av utbyggingen og i størst grad for blokkene som ligger lengst ned mot planområdet i Sigurds vei. For å unngå denne virkningen ber vi om at for de bygg som foreårsaker dette må det reduseres i bygghøyde. Maksimal høyde skal være sokkeletasje + 6 på det høyeste.

Parkering sykler endres som følger:

Leilighet 2-roms 2

Leilighet 3 roms 3

Leilighet 4-roms 4

Sykkelparkering for boliger skal legges under tak bak låsbar dør. Minimum 25% av sykkelparkering for arbeidsplasser skal legges under tak. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

Forøvrig ønskes videreført alternativ II.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.10.2015 t.o.m. 03.12.2015. Det kom inn 9 merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, avgrensing og størrelse.

Planområdet er på ca. 23,5 dekar, og ligger på østsiden av Skårersletta. Det omfatter i hovedsak eiendommen Skårersletta 50, gnr/bnr 101/14 og 101/193. Planområdet omfatter også noen mindre deler av tiliggende eiendommer. Planområdet er avgrenset av Skårersletta i vest, Salemkirken mot nord, Løkenåsveien med bakenforliggende boligblokker mot øst, og næring i syd.

Eiendommene brukes i dag til ulike formål som industri, lager og kontor. Det ble 05.01.2016 også gitt igangsettingstillatelse for å opparbeide omsorgssenter for mindreårige asylsøkere i andre etasje på den nordvestre bygningen i planområdet. I tillegg har Maisenteret etablert seg i første etasje i samme bygning.

Omkringliggende områder

Nærområdet har en blandet arealbruk med en variert bygningstypologi. Mot syd og vest langs Skårersletta finner man flere bygg i forskjellig størrelse for ulike nærings- og tjenesteformål. Nærmest mot nord ligger Salemkirken med sitt kirkebygg, mens lenger bak mot nord og øst ligger det et boligfelt med lavblokker som strekker seg opp mot Skåreråsen. I sydøst ligger det noen få eneboliger.

Topografi, vegetasjon, solforhold og klima

Den største delen av planområdet er relativt flatt og ligger på høyde med Skårersletta. I randsonen mot øst stiger terrenget noe, og stigningen fortsetter videre mot høydedraget Skåreråsen nordøst for planområdet. I sydøst, mellom planområdet og Skårer gård, danner landskapet en markert kolle.

Området har generelt sett gode solforhold, særlig fra syd. Mot øst-sydøst ligger landskapet høyere enn utbyggingsområdet, og dette begrenser den tidlige morgensolen noe. I sommerhalvåret gjelder dette frem til ca. kl. 07:00, med en forskyvning utover høsten frem til ca. kl. 11:00 ved vintersolværv.

Bortsett fra et skogholt som ligger på begge sider av eiendomsgrensene mot øst har planområdet lite naturlig vegetasjon. Deler av tomtearealet er opparbeidet med gressplen, busker og trær.

Grunn- og terrengforhold

I følge løsmassekart fra NGU er det tykk havavsetning langs Skårersletta og bart berg med stedvis tynt dekke mot øst. Det forventes derfor små dybder til berg langs den østre delen av tomten, men med noe større løsmassedybder inn mot Skårersletta.

Det er etter offentlig ettersyn gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Den konkluderte med at det ikke er fare for kvikkleire i området.

Naturmangfold

Det er ingen funn av forekomster med biologisk mangfold i databasen til Miljødirektoratet for tomten. Det er lite sannsynlig at det vil finnes biologisk verdifulle arter her, da planområdet allerede er delvis bebygget.

Kulturminner

Det er ikke bevaringsverdig bebyggelse innenfor planområdet. Videre er det ikke registrert kulturminner på stedet i Riksantikvarens database Kulturminnesøk, eller i kommunens kommunedelplan for bevaring og forvaltning av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Lørenskog kommune.

Eksisterende bebyggelse

Nord på området er det rektangulære kombinasjonsbygg i 2-3 etasjer med flatt tak. Disse er oppført for kontor-, industri- og lagerformål.

Syd innenfor planområdet befinner det seg et kontorbygg i halvannen etasje. Dette er utført med saltak.

Trafikkforhold, adkomst, veisystem

Planområdet har gode adkomstforhold fra omkringliggende veinett med to avkjøringer fra Skårersletta og en adkomst fra Løkenåsveien.

Skårersletta har relativt stor trafikk da den er en av hovedforbindelsene mellom sydlige deler av kommunen og Solheimveien.

Støy

En stripe av planområdet, langs Skårersletta, er utsatt for trafikkstøy og ligger i såkalt rød støysoner i henhold til Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012). Rød støysoner anses i utgangspunktet ikke å være egnet til boligbygging. Det åpnes imidlertid for unntaksområder ved knutepunkter og sentrumsbebyggelse under forutsetning av at det blir funnet frem til gode løsninger for kritiske leiligheter, med blant annet stille side og bygningsmessige tiltak.

Det bemerkes at støyanalysen er basert på en feilaktig forutsetning om Skårerfaret som en

gjennomfartsåre. Analysen er derfor sterkt misvisende når det gjelder støy fra Skårerfareet. Skårerfareet er i dag adkomst for fem eneboliger i tillegg til at det er noe kjøring tilknyttet Skårersletta 60. Den er, og vil fortsette å være, stengt for gjennomkjøring.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Åsen skole. I plan for barnehage og skoleutbygging fra 2015 er det vist til at skolestrukturen i sentralområdet er under planlegging og at det vurderes som hensiktsmessig å gjøre endringer i inntaksområdene etter at skolestrukturen er etablert. Det vises for øvrig til plan for skolestruktur- og skoleutbygging fra 2013 som sier at elevvekst tilknyttet utbygging av Lørenskog sentrum skal gå til Åsen skole.

Det ligger i dag en barnehage tilknyttet Salemkirken like utenfor planområdet. Salemkirken i Løkenåsveien 5 driver også en barne- og ungdomsklubb med 3 deltidsansatte, i tillegg til en varmestue for rusmisbrukere ved hjelp av frivillige. Solheim barnehage ligger også rett ved planområdet, mot nord på andre siden av Løkenåsveien.

Kollektivtrafikk

Fra planområdet er det kort vei til bussholdeplassene Rolvsrud (i Løkenåsveien) og Triaden og Rolvsrud (i Skårersletta). Området betjenes av flere ruter med forbindelse til både Oslo sentrum, Grorud/Blindern, Fjellhamar jernbanestasjon og Lillestrøm.

Planområdet ligger også i gangavstand fra kollektivterminalen i Lørenskog sentrum.

Nærhet til servicetilbud

Triaden storsenter med ca. 80 butikker ligger ca. 250 m sydvest for planområdet. I Solheimveien, ca. 500 m mot nordøst ligger Metrosenteret og Lørenskog hus med bl.a. bibliotek og kino.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er per i dag bebygget, og det er lagt teknisk infrastruktur for den eksisterende bebyggelsen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

EIERFORHOLD

Gnr/bnr.	Størrelse kvm	Eier
101/14	11.032	Skårersletta bolig AS
101/193	11.563	Skårersletta 50 AS
102/184	27	Skårersletta 50 AS
101/71	820	Lørenskog kommune

PLANSTATUS

Planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare,

og være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt til lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk av vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og skal følge opp nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur

Planen gir retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre ut ifra hensynet til en god areal- og transportplanlegging og bærekraftige utbyggingsmønstre.

Planområdet er i fylkesdelplanen ikke definert som en del av Lørenskog sentrum.

Det arbeides nå med en regional plan for handel, service og senterstruktur. Planen gir retningslinjer for lokalisering av kjøpesentre. Den tar utgangspunkt i, og er en revisjon av, gjeldende fylkesdelplan.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Hensikten med planen er å samordne areal og transport i regionen på en måte som gjør at mulighetene som befolkningsveksten gir utnyttes, og regionens mål om konkurransekraft og bærekraft nås. Planen ble vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i desember 2015.

Kommuneplan

I arealdelen er området satt av til framtidig sentrumsformål.

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

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

For retningslinjeområder i kommuneplanen, som sentralområdet, står det at det skal utarbeides helhetlige planer som skal angi en hovedstruktur for offentlige rom og grønnstruktur. Planen vil være retningsgivende for reguleringsforslag som fremmes i de aktuelle områdene.

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i reguleringsplan 33-2-01, Området mellom Skårerveien og Løkenåsveien nord for Skaarer gård, vedtatt 28.03.1977. Formål for planområdet i reguleringsplanen er industri, allmenntillegte formål og isolasjonsbelte (parkbelte).

Bebyggelsesplan

Planområdet inngår i bebyggelsesplan 33-16-01, Skårersletta 50, som trådte i kraft 15.06.1999. I bebyggelsesplanen er området regulert til industri/lager/kontor, parkbelte i industristrøk, felles avkjørsel og felles gangareal.

Tilgrensende områder

Planområdet grenser til detaljreguleringsplan 33-3-16, Skårersletta, vedtatt 06.02.2008. Hensikten med planen er å utvikle Skårersletta til en gate tilpasset en mer bymessig

transformasjon av Lørenskog sentrum og Skårer.

Det er også gjennomført en konseptvalgutredning for utforming av Skårersletta. Beslutning om valg av konsept (BP1) ble behandlet i kommunestyret 25.05.2016.

Pågående planarbeid

Det er igangsatt arbeid med en helhetlig plan for sentralområdet, hvor planområdet for Skårersletta 50 inngår. Helhetsplanen for sentralområdet foreslås utarbeidet som en «veiledende plan for offentlige rom (VPOR)». Dette er en plantype som Oslo kommune benytter mye, og som er egnet for store områder hvor det foregår betydelig utvikling og transformasjon, og hvor det er flere grunneiere og flere reguleringsplaner. Planen vil legge vekt på å utvikle rammer for offentlige rom og fysiske strukturer i sentralområdet, inkludert parker, torg og plasser, samt gater og forbindelser. Planen vil også gi føringer for bebyggelse som danner rammer for offentlige rom. Målet er at planen skal vedtas første kvartal 2017.

Det tas også sikte på å lage en områderegulering for et større tilgrensende område syd for planområdet (Skårer øst).

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGENE

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; boligbebyggelse, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse - kontor, hotell/ overnatting, bevertning og annen næring (håndverksvirksomhet), vei og fortau.

Arealstørrelser

Planområdet i helhet	23.442 kvm
Bebyggelse og anlegg delfelt 1	11.136 kvm
Bebyggelse og anlegg delfelt 2	9.606 kvm
Kjørevei (offentlig)	590 kvm
Kjørevei (felles)	1.094 kvm
Fortau (offentlig)	414 kvm
Fortau (annet)	602 kvm

Grad av utnyttning

Alternativ 1:

Delområdene tillates utbygget med inntil 48 %-BYA over sokkeletasje.

Alternativ 2:

Delområdene tillates utbygget med inntil 44 %-BYA over sokkeletasje.

For begge alternativer gjelder at samlet areal for annet formål enn bolig ikke skal overstige 15.000 kvm BRA. Areal for forretning skal ikke overstige 3.000 kvm BRA. Mørke arealer helt eller delvis under bakken, boder på terreng, og tenkte plan skal ikke medtas i grad av utnyttning.

Plassering og høyder

Plassering og høyder på bebyggelsen er ivaretatt ved byggegrensener og kotehøyder på plankartene.

Bestemmelsene i § 4, avsnitt 3 og 4, gir tillatelse til mindre endringer i forbindelse med rammesøknad, noe som gir fleksibilitet videre i prosjektet.

Det tillates tekniske installasjoner inntrukket fra fasade på tak, og utkraging av balkonger

over formålsgrænse. Balkonger mot Skårersletta kan ikke krage ut over formålsgrænse i 1. boligetasje, og balkonger i øvrige etasjer kan ikke krage ut mer enn 1,5 meter over formålsgrænse.

Elementer som avfallstasjoner, sykkelkur og lignende tillates plassert utenfor byggegrænser.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Skårerfarete (o_veg) skal opparbeides med fortau og trerekke mot boligbebyggelsen. Opparbeidelse er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Felles vei skal opparbeides med kjørefelt i tilstrekkelig bredde, fortau og trerekke. Opparbeidelse sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Antall adkomster til området er vist med piler på plankart. Det er lagt opp til en løsning med 2 innkjøringer fra Løkenåsveien og 2 fra Skårersletta. Byggeplaner av adkomster skal godkjennes av veimyndigheten før det gis igangsettingstillatelse.

Det er satt krav i bestemmelsene om at det skal opparbeides en gangforbindelse fra Løkenåsveien til Skårersletta nord på delfelt 1. Det er også satt krav om gjennomgående kjørbare gangforbindelse mellom Løkenåsveien og Skårerfarete. Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelig og opparbeidelsen er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Parkering

Der er satt krav om at parkering skal løses innenfor planområdet i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Det innebærer at parkering som et hovedprinsipp plasseres under bakken eller innenfor annen bygningsmasse. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes til bruk for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det er satt krav om at minimum 25 % av sykkelparkering skal være overdekket.

Krav til antall parkeringsplasser er differensiert etter formål, og for boenhetsstørrelse innenfor boligformål. Normtall er angitt som minimum-/ maksimumsgrense, eller kun maksimumsgrense.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidige løsninger med parkering på terreng. Disse skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke.

Utforming

Det er satt krav i bestemmelsen § 8 om at bebyggelse og anlegg skal ha et helhetlig preg både innenfor det enkelte delfelt og samlet sett.

Utbyggingen skal ha høy kvalitet i den arkitektoniske, landskapsmessige og tekniske utformingen.

Prosjektet har en lang fasade mot Skårersletta. Det er lagt føringer for en viss variasjon, med sprang i fasadeliv og høy grad av åpenhet på gateplan, for å unngå at denne delen av bygget fremstår lukket og avvisende. Parkeringkjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal.

I § 8, avsnitt 4, står det at svalganger kun tillates dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå. Svalganger skal ikke etableres ut mot offentlige rom. Omfanget av svalganger i prosjektet begrenses til bygningsrekken som ligger ut mot Skårersletta. Svalganger skal utformes med tanke på å minimere innsyn til leilighetene og få best mulig solforhold. Svalgang skal opparbeides fysisk slik at det ikke er naturlig å ferdes inntil fasade utenfor soverom. Maksimum antall boenheter per svalgang er begrenset til 5 stykker. Dersom det er trappadkomst i begge ender av svalgang er antall boenheter begrenset til 10.

Uteoppholdsarealer - utomhusplan

Det er satt krav i § 9 at det skal innsendes utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. For å ivareta helheten og sammenhengen mellom ulike delfelt ved en trinnvis utbygging skal hele planområdet vises.

Det er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene at utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis, men dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig brukstillatelse gis.

I § 5 er det satt krav om at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger, terrasser, hager og fellesarealer i gårdsrom eller på takterrasser. Det skal avsettes min. 25 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Det er tatt med en bestemmelse i § 5 som sikrer at det er nok jordlag til å plante trær i gårdsrommene.

Overvannshåndtering

Det er satt krav i § 13 at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering, noe som også gjelder for anleggsperioden. Overvannshåndtering skal planlegges slik at den kan bli et trivselselement i utearealene.

Renovasjon

Det er under planlegging et avfallssuganlegg som skal betjene den søndre delen av sentralområdet. Dersom anlegget ikke er ferdig ved brukstillatelse må det påregnes midlertidige avfallsløsninger. Bestemmelsene setter som krav at disse ikke må være unødvendig arealkrevende eller sjenerende og skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Støy

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2012, til grunn.

Detaljerte støyberegninger og eventuelle forslag til tiltak skal foreligge ved rammesøknad. I rekkefølgebestemmelsene sikres det at eventuelle støytiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

I § 12, 4. avsnitt, er det satt krav om at leiligheter med fasader i rød sone skal ha stille side. Dette gjelder hovedsakelig bygningsrekken ut mot Skårersletta.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet som konkluderer med fare for uønskede hendelser innenfor to områder; radonstråling og støy.

Sikring mot radonstråling er ivaretatt gjennom gjeldende regelverk i plan- og bygningsloven (TEK 10, § 13-5 for radon). Støy sikres gjennom planbestemmelsene.

Barn og unge

Rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeidelse av fortau langs Skårerfarete.

Opparbeidelse av lekeområder sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Bruk

I § 6, første avsnitt, er det satt krav om at det minimum skal være 20 % boenheter som er fireroms eller større, og maksimum 40 % boenheter som er toroms eller mindre.

Annet formål enn bolig, hotell og kontor er hovedsakelig tenkt plassert i sokkel.

For å oppnå ambisjonen om transformasjon av Skårersletta til en urban strøkgate er det satt

krav om at minimum 75 % av fasadelengde skal være forbeholdt kunde- og publikumsrettet virksomhet.

Eksisterende bebyggelse

Planområdet er så stort at det er sannsynlig med en utbygging over flere år. Det er derfor påkrevet å kunne forvalte og drifte dagens bygningsmasse med nåværende bruk og formål. I § 7 åpnes det derfor for mindre om- og påbygninger av denne i nødvendig grad.

Det settes også krav om at utendørs varelevering til eksisterende næringsbebyggelse skal skjermes for innsyn fra ny boligbebyggelse ved etappevis utbygging.

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav om at geoteknisk undersøkelse skal foreligge feltvis før rammetillatelse kan gis.

Det kan ikke gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Det er satt krav i rekkefølgebestemmelsene at Skårersletta skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før igangsettingstillatelse kan gis. Sikring av opparbeidelse forutsetter utbyggingsavtale om finansiering mellom utbygger og Lørenskog kommune.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

Planforslagene åpner for en høy sokkeletasje med boligblokker plassert over denne. Variasjoner i sokkeletasjen ut mot Skårersletta medvirker til å skape urbane uterom, noe som bidrar til å skape liv på gateplan. Intensjonen er at Skårersletta skal fremstå som en flerfunksjonell gate med bymessige kvaliteter. Det vil bli tilstrebet stor grad av åpenhet i sokkelfasaden slik at kunderettet virksomhet kan eksponeres utad. Intensjonen er å trekke byggene en meter inn fra Skårersletta, slik at balkonger i 1. etasje over lokk ikke går ut over formålgrensen. Hovedforskjellen mellom de to planforslagene er bygningenes fotavtrykk over sokkeletasje/ lokk.

Blokkbebyggelsen over sokkeletasjen er planlagt oppført i en åpen kvartalsstruktur rundt 2 romslige grøntområder for å sikre gode solforhold og utsyn til det omkringliggende landskapet. Det er lagt vekt på å oppnå variasjon i bebyggelsen gjennom ulike størrelser og høyder på blokkene. Etasjeantall ligger i hovedsak på 5-7 etasjer over sokkeletasje. Etasjer over 4. etasje ut mot Skårersletta og etasjer over 5. etasje ellers innenfor planområdet, er delvis inntrukket fra fasade.

Gårdsrommene i prosjektet er romslige, og er tenkt opparbeidet med stort innslag av myke flater og vegetasjon. Åpninger, gløtt og ulike høyder gir utsyn til det omkringliggende landskapet. For å sikre rolige omgivelser for gårdsrom i prosjektet er det av støymessige hensyn lukkede boligblokker mot Skårersletta.

Boligblokkenes innganger legges enten via kjørbare interne veier, eller direkte fra adkomstveiene som etableres rundt prosjektet. Internveier i gårdsrommene vil være kjørbare for nyttetraffic (utrykning, flytting og lignende), men skal i hovedsak være for gående. Intensjonen er å begrense nyttetraffic ved å differensiere materialbruken på gangveier.

Det etableres tre adkomster til planområdet, en fra Løkenåsveien og to fra Skårersletta. Adkomst lengst sør fra Løkenåsveien kobles sammen med adkomst fra Skårersletta med en kjørbare gangforbindelse.

Varelevering er tenkt plassert bak forretnings- og næringsarealene ut mot Skårersletta, med

innkjøring fra felles vei mellom delfelt 1 og 2.

Planområdets størrelse tilsier at det vil være naturlig med en trinnvis utbygging. Per i dag ligger det an til at delfelt 2 realiseres først, og det er lagt vekt på å finne frem til løsninger som sikrer at byggetrinnene kan realiseres trinnvis.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Det skal i henhold til kommuneplanens arealdel gjennomføres en helhetlig plan for offentlige plasser og grønnstruktur i sentralområdet i Lørenskog. Planområdet for Skårersletta 50 ligger innenfor området som skal være en del av denne planen.

Foruten veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for sentralområdet i Lørenskog anses begge alternativ å være i tråd med overordnede planer.

Arealbruk

Planforslaget legger opp til endret arealbruk, der området transformeres fra næringsområde med lager-/ industripreg til sentrumsområde i tråd med kommuneplanens arealdel for 2014 – 2025.

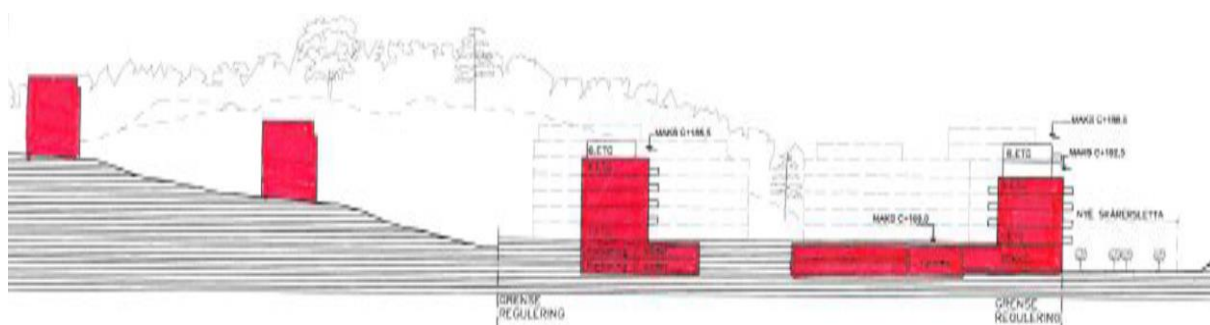
Natur og vegetasjon

Planforslaget vil ikke medføre endringer i det overordnede landskapsbildet, og omfanget av byggeområdet samsvarer i grove trekk med gjeldende regulering. Det er ikke registrert særskilte kvaliteter som verdifulle biotoper etc. på eiendommen. Ved en utbygging vil dagens opparbeidede grøntarealer bli erstattet av nye, men i et noe mindre omfang på grunn av høyere utnyttelse. Planforslagene vurderes samlet sett til ikke å få vesentlige konsekvenser for natur og vegetasjon.

Det er ikke registrert naturmangfoldslokaliteter innenfor planområdet og heller ikke i umiddelbart tilgrensende områder.

Fjernvirkning, sol og skygge

Planforslaget åpner for ny bebyggelse med 5-7 etasjer over sokkeletasje. De eksisterende boligblokkene som ligger i skråningen mot Skåreråsen i øst har i dag jevnt over god utsikt utover Skårersletta. Denne vil bli noe påvirket av utbyggingen, og naturlig nok i størst grad for de blokkene som ligger lengst ned mot planområdet.



Den omkringliggende boligbebyggelsen mot øst-nordøst ligger høyere og til dels mye høyere enn utbyggingsområdet, og solforhold blir derfor i liten grad påvirket av den planlagte utbyggingen.

Alternativ 2 fører til mindre bebyggelse internt på området. Dette kan gi bedre sol- og mindre skyggevirkning internt i prosjektet, og noe større grøntområder.

Støy

Støyutredning ble gjennomført av Sweco Norge AS før det ble lagt opp til felles adkomstvei

mellom delfelt 1 og 2 i planforslaget. Utredningen ansees likevel for å tilfredsstillende vise støysituasjon innenfor planområdet. Mer detaljerte støyberegninger skal utformes i forbindelse med byggesaken.

Støyutredningen konkluderer med at bebyggelsen mot Skårersletta og deler av bebyggelsen mot Løkenåsveien og Skårerfaret vil ligge i rød støysone. Som tidligere nevnt gir ikke støyutredningen et riktig bilde av støy fra Skårerfaret, da det feilaktig er forutsatt at dette er en gjennomgående kjørevei.

For at bebyggelsen skal oppfylle krav i T-1442/2012 må alle boenheter i rød støysone ha stille side. I byggesak må det følges opp med at minst et soverom har vindu mot stille side, og at det må benyttes mekanisk balansert ventilasjon og solavskjerming for rom med fasade kun mot støyutsatt side. Fasadeelementer mot Skårersletta og Løkenåsveien må ha spesielt gode lydisolasjonsegenskaper for å møte krav til innendørs lydnivå.

Trafikk og parkering

Det er utarbeidet et trafikknotat av Sweco Norge AS med prognoser for fremtidig trafikk. Denne baserer seg på trafikkrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med områdeplanen for Skårer syd (Skårer syd områderegeringsplan – trafikale konsekvenser, 28.06. 2013, Sweco Norge AS og Norsam AS). I denne er det allerede tatt høyde for en utbygging av 500 boliger i Skårersletta og ytterligere 400 boliger i tilknytning til Skårer øst.

Trafikknotatet konkluderer, i likhet med trafikkanalysen for Skårer syd, med at de største utfordringene i veinettet er knyttet til situasjonen mot nord, i kryssene mellom Solheimveien og hhv. Skårersletta og Nordliveien. Det nevnes at også kryss lenger syd i Skårersletta vil kunne få avviklingsproblemer, spesielt ved venstresvingende biler fra vikepliktsregulerte sideveier. Det er derfor mindre belastende på trafikkavviklingen at det i planforslaget legges opp til å spre trafikken til og fra planområdet ved hjelp av flere adkomster. Det antas videre at Skårerslettas framtidige utforming vil bedre situasjonen. Foreslåtte avkjørsler er i henhold til reguleringsplan for Skårersletta.

Når Salemkirkens eiendom nå er tatt ut av planområdet, med tilsvarende reduksjon i antall boenheter, kan man vente at trafikkbelastningen vil bli noe mindre enn beregnet i trafikknotatet.

Intensjonen i planforslaget er at parkeringskjellere har to utganger, slik at man kan bruke annen inngang ved uforutsatte hendelser.

Samfunnsmessige konsekvenser

Hovedalternativet legger til rette for opptil 440 boenheter av ulik størrelse, mens alternativ 2 legger til rette for opptil 380 boenheter av ulik størrelse.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Åsen skole. I plan for barnehage og skoleutbygging fra 2015 er det vist til at skolestrukturen i sentralområdet er under planlegging og at det vurderes som hensiktsmessig å gjøre endringer i inntaksområdene etter at skolestrukturen er etablert. Det vises for øvrig til plan for skolestruktur- og skoleutbygging fra 2013 som sier at elevvekst tilknyttet utbygging av Lørenskog sentrum skal gå til Åsen skole.

For ungdomstrinnet tilhører planområdet skolekretsen til Løkenåsen ungdomsskole. Her er det i utgangspunktet lite ledig kapasitet, men Kjenn ungdomsskole ligger også innenfor rimelig avstand og kan være et alternativ. Kjenn ungdomsskole er renoveret og utvidet fra fire til seks paralleller (altså en økning på 60 elever for hvert trinn).

Barnehagetilbudet i Lørenskog kommune består av kommunale (18), private (15), statlige (A-hus) og private familiebarnehager (15). Kapasiteten er tilstrekkelig til å ivareta lovpålagte krav, men har liten ekstra kapasitet utover dette. I barnehagekapasitet og barnehageutbygging

i Lørenskog kommune 2013-2020 konkluderes det med at det bør bygges en barnehage med plass til 70 barn i Lørenskog sentrum i tidsperioden 2013-2016. Det ble varslet oppstart av planarbeid 07.08.2014 for Skårersletta 31, like i nærheten til Skårersletta 50. Kommunen ser på muligheten for å bygge barnehage i dette området. Det er antatt at reguleringsplanen vil bli vedtatt i løpet av 2017.

Formålet tjenesteyting i planforslaget legger til rette for barnehage innenfor delfeltene i planområdet dersom det skulle være behov for dette.

Et grovt anslag for antall arbeidsplasser ved full utbygging, basert på tjenestebasert næring, antas å kunne ligge opp mot 50. Ved etablering av rene kontorarbeidsplasser vil antallet kunne bli høyere.

Juridiske konsekvenser

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

Vedtak av reguleringsplaner gir iht. plan- og bygningsloven § 16-2, andre ledd, hjemmel for ekspropriasjon.

Økonomiske konsekvenser

Utbygger skal gjennom utbyggingsavtalen være med å bidra økonomisk til opparbeidelse av Skårersletta. Alternativ 1 vil gi et høyere bidrag til Skårersletta, mens alternativ 2 har lavere utnyttelse og vil gi et lavere bidrag.

Konsekvenser for barn og unge

Formålet tjenesteyting i planforslaget åpner for at barnehage kan opprettes innenfor begge delfelt dersom det skulle bli behov for dette.

Gårdsrommene skal i utgangspunktet være bilfrie, noe som gir gode forhold for barn med tanke på uteområder og lekeplasser. Selv om planområdet ligger utsatt til i en svært sentral del av kommunen gir opparbeidelsen av gårdsrom på sokkeletasje rolige og skjærmede utearealer.

Opparbeidelsen av fortau langs Skårerfaret gjør at barn som skal til Åsen og Løkenåsen skole får sikrere skolevei.

Universell utforming

Gjeldende forskrifter (TEK 10) setter strenge krav til tilgjengelighet. Realisering av prosjektet vil dermed bidra med et stort tilskudd av moderne leiligheter tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede.

Planområdet er relativt bratt. Både Løkenåsveien og deler av Skårerfaret har en stigning anslått til henholdsvis 1:10 og 1:8. Dette ligger utenfor anbefalte verdier for rullestolbrukere. Det legges opp til supplerende adkomst til planområdet, mellom delfelt 1 og 2, for bevegelseshemmede.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er identifisert fare for uønskede hendelser på to områder, radonstråling og veitrafikkstøy. Strålingen er forårsaket av alunskifer i grunnen og støy er en følge av høy trafikk, spesielt fra Skårersletta.

ROS-analysen henviser til gjeldende regelverk som setter krav om tiltak for begge forhold (jf. TEK 10 § 13-5 for radon og T-1442/2012 for støy). Det er i tillegg lagt inn bestemmelser

som sikrer at problematikken rundt støy er ivaretatt i planforslaget i planbestemmelsene. Det konkluderes derfor med at konsekvens for hhv. liv og helse (radon) og miljø (støy) er liten.

Fremdrift

Tiltakshaver tar sikte på videre planlegging og realisering av første byggetrinn så snart de reguleringsmessige forutsetninger for dette er avklart. Planområdet vil sannsynligvis utbygges i to etapper.

BEMERKNINGER

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn fra 06.10.2015 til 03.12.2015. Planforslaget var lagt ut i to alternativer og det kom inn 9 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 02.12.2015

Behovet for boliger i regionen vokser og fylkesmannen ser derfor positivt på at det legges til rette for transformasjon av Skårersletta.

Planområdet ligger sentralt på Skårersletta innenfor Lørenskog sentralområde, og betjenes av flere bussruter. Den foreslåtte parkeringsnorm for kontorformål anses som ikke tilstrekkelig restriktiv. Fylkesmannen påpeker at parkeringsnorm i nylig vedtatte kommuneplan for kontorformål er fastsatt til 0,7 parkeringsplasser per 100 kvm kontorformål.

Planområdet består av tykk havavsetning og fyllmasse. Regelverket til NVE angående bygging i områder med marine avsetninger ble vesentlig innskjerpet i 2014, og fylkesmannen minner om at den reelle faren for kvikkleireskred skal avklares på reguleringsplannivå.

På grunnlag av høy parkeringsdekning for kontor og mangelfull ROS-analyse angående skredfare fremmet fylkesmannen innsigelse til planforslaget. På bakgrunn av supplerende geoteknisk vurdering, og endrede parkeringsbestemmelser, har fylkesmannen i brev datert 17.02.2016 frafalt innsigelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Etter dialog med kommunen foreslår forslagsstiller en noe mer restriktiv parkeringsnorm for kontor. Denne settes til 0,7 parkeringsplasser per 100 kvm BRA, og er i tråd med parkeringsnorm i nylig vedtatte kommuneplan. ROS-analyse er revidert med en supplerende geoteknisk vurdering.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune, 03.12.2015

Skårersletta har god tilgang til kollektivtilbud, både fra kollektivterminalen i Lørenskog sentrum og fra Skårersletta. Fylkeskommunen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet, og mener begge forslagene som er lagt ut legger opp til tilrådelig høy tetthet.

Parkeringsnormen er i planforslaget formulert som maks/ min. normer. Fylkeskommunen anbefaler at det settes kun maksnormer og at disse er strenge. Det vises til at parkeringsnorm for kontor i kommuneplan for Lørenskog er satt til maksimum 0,7 parkeringsplasser per 100 kvm kontor. Det er ingen grunn til at parkeringsnorm i planforslaget skal fravike kommunens norm på dette punktet.

Det opplyses i planforslaget at det tillates utbygget forretning inntil 3 000 kvm. Innenfor gangavstand fra planområdet ligger to kjøpesentre og flere dagligvareforretninger. Fylkeskommunen mener det er viktig å legge til rette for et handels- og tjenestetilbud der folk bor, men mener også at handelstilbudet ikke skal legge til rette for et regionalt marked. Det anbefales at det utføres en handelsanalyse for området før det avgjøres hvilket tilbud som

skal inn i de planlagte næringslokalene.

Forslagsstillers kommentar

Selv om forskjellen i utnyttelse ikke er stor bør allikevel forslaget med høyest utnyttelse legges til grunn. Det gir grunnlag for å realisere flere leiligheter, og vil derigjennom bidra til å minske utbyggingspresset på andre arealer. Forslagstiller støtter forslag om en redusert parkeringsdekning på 0,7 for kontor, men er skeptisk til å kun legge opp til maksimumskrav. Det er et faktum at mange beboere i en utbygging som på Skårersletta vil ha bil, og dette tilsier at det sikres et minste antall parkeringsplasser i utbyggingen.

Foreslått omfang av næring som ligger i reguleringen, altså 3 000 kvm, berører ikke regelverket som følger av rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Det er ikke lagt opp til noen kjøpesenterstruktur i prosjektet, men det vil bli tilstrebet løsninger hvor forretninger plasseres i sokkeletasjer mot tilstøtende gater og ikke minst mot Skårersletta. I og med at det, som fylkeskommunen påpeker, befinner seg to kjøpesentre innen gangavstand fra planområdet er det i seg selv en utfordring å finne frem til virksomheter i det omfanget reguleringen åpner for. En handelsanalyse vil ikke avhjelpe dette, og det synes derfor lite formålstjenlig å utarbeide dette.

Regelverket vedrørende universell utforming følger av bestemmelsene i plan- og bygningsloven m.m. og vil bli lagt til grunn ved løsninger og utforming av prosjektet.

Rådmannens kommentar:

Parkeringsnorm for kontor endres til maksimum 0,7 parkeringsplasser per 100 kvm.

I § 22.1, femte avsnitt, i bestemmelsene til Lørenskog kommuneplans arealdel står det at videreutvikling av handel i sentrum skal skje i tilknytning til eksisterende kjøpesentre og langs Skårersletta. Handel i første etasje på Skårersletta 50 er dermed i tråd med overordnede planer for sentralområdet. Rådmannen bemerker også at plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å skille mellom typer forretning utover plasskrevende varer og detaljhandel. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen 02.12.2015

Balkonger i rød støysone må innglasses for å oppnå tilfredsstillende lydnivå. Lørenskog sentralområde er i kommuneplanen avsatt som avviksområde i forhold til støy. Blant annet skal alle leiligheter i rød støysone være gjennomgående, med stille side. 50 % av støyfølsomme rom skal vende ut mot stille side og støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstillt.

Det bes om at parkeringsdekningen angis som maksimumsnorm i bestemmelsene og ikke som min./maks. som foreslått.

Lørenskog kommune er i ferd med å utarbeide en konseptvalgutredning for Skårersletta, hvor man ønsker å utforme Skårersletta som bygate. Dersom gata skal opparbeides må dette i stor utstrekning skje gjennom kommunale og private bidrag. Statens vegvesen ber derfor om at det stilles rekkefølgekrav om at gata skal opparbeides til bygate forbi planområdet. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for tiltaket. Dette må sikres gjennom utbyggingssavtale mellom Lørenskog kommune og grunneiere.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller er på det rene med at støynivå i rød sone medfører krav til utforming av leiligheter, bl.a. om at disse skal være gjennomgående. Det er allerede satt krav om dette i bestemmelsenes § 12. Punkt vedrørende 50 % andel av støyfølsomme rom mot stille side, er så vidt forslagsstiller har forstått ikke et eksplisitt krav i T-1442, men nevnt som et eksempel på avbøtende tiltak. Etter forslagsstillers oppfatning legger dette for store begrensninger på utformingen av den enkelte boenhet og også på strukturen i berørte blokker, og vurderer det dithen at det ikke er hensiktsmessig å sette dette som krav i saken. Støynivå for tellende

uteareal vil bli tilfredsstilt i henhold til gjeldende regelverk, og dette gjelder også for balkonger i den grad disse inngår i utearealregnskapet. Fasader mot Skårersletta ligger i stor grad i rød støysone.

Det arbeides med utbyggingsavtale i saken.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen oppfatter kravet om at 50 % av støyfølsomme rom skal vende mot stille side som en lite egnet måte å gi kvaliteter til boenheter på. Minst et soverom skal vende mot stille side, mens de største rommene (stue/kjøkken) som regel bør ligge mot den siden av bygget med mest sol. Rommenes plassering innad i leiligheten bør derfor vurderes forskjellig utfra beliggenhet, leilighetsstørrelse og lokale forhold.

Det er stilt krav i rekkefølgebestemmelsene at Skårersletta skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet for hvert delfelt før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis. Byggeplan for adkomster skal godkjennes av Statens vegvesen og Lørenskog kommune.

Det jobbes nå med en utbyggingsavtale mellom Lørenskog kommune og utbygger. Krav om finansiering av Skårersletta forutsettes løst i utbyggingsavtalen.

4. NVE 03.12.2015

Planområdet ligger delvis i et område med tykke marine avstninger. I alle områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplanen skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen. NVE anser faren for kvikkleire som ikke tilstrekkelig avklart.

Det påpekes også at på kart kan det se ut som det går en bekk i rør langs grensen sør på planområdet. Dersom det ligger en lukket bekk her anbefales det at den ikke blir liggende under ny bygningsmasse.

På grunnlag av mangelfull utredning av kvikkleireskred fremmet NVE innsigelse til planforslaget. På bakgrunn av tilsendt supplerende geoteknisk vurdering, har NVE i brev datert 18.02.2016 frafalt innsigelsen.

Forslagstillers kommentar:

Sweco har utført en supplerende geoteknisk vurdering basert på veileder NVE nr. 7 -2014/ Sikkerhet mot kvikkleireskred. I henhold til de kriteriene som er angitt konkluderer analysen med at det ikke er fare for skred med utbredelse i planområdet.

Spørsmålet om forekomsten av en lukket bekk i området og en evt. konsekvenser for plansaken vil bli fulgt opp overfor kommunen.

Rådmannens kommentar:

I henhold til stedsanalyse for veiledende plan for offentlige rom (VPOR) i sentralområdet, ligger det en bekk i rør langs Skårerfaret, altså sør for planlagt bebyggelse. Eventuell bekk må vurderes videre i byggesaken. Det er sikret i bestemmelsene at man skal prøve å se på overvann som et positivt innslag i planområdet.

5. Nedre Romerike brann og redningsetat (NRBR) IKS 22.10.2015

Brannvesenet ønsker at følgende setning tas med i bestemmelsene: Som hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Vannleveranse til slukkevann er et gjentakende problem i byggesaker i Lørenskog kommune. Vannleveranse bør være avklart på reguleringsstadiet og ikke i forbindelse med byggesaken. Brannvesenet foreslår at det legges inn et avsnitt som sier at det må foreligge

plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak, pluss en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/ adkomst for brannvesenet under § 14 i reguleringsbestemmelsene. Det foreslås også at det tas med en rekkefølgebestemmelse som sier at adkomst og vannforsyning for brannvesenet må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bygg.

I § 9 bør det settes krav til at utomhusplanen bør inneholde adkomster for brannvesenet, angrepsveier, snuhammer, tilgang på brannvann og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelsen av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenet. Dette bør tilføyes under § 9 i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Rekkefølgebestemmelser er supplert med krav om avklaring av slukkevann, adkomst og brannhydranter. Punktet om at adkomst og vannforsyning for brannvesenet må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse, følger etter forslagsstiller oppfatning allerede av annet regelverk, og det skulle dermed ikke være behov for å ta dette med i rekkefølgebestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsene er endret i tråd med NRBRs ønsker, med unntak av punkt om adkomst og vannforsyning, da dette er sikret gjennom annet lovverk.

6. Romerike avfallsforedling IKS, 10.11.2015

Innenfor planområdet er det krav om søppelsug. Det antas derfor at søppelcontainere det henvises til i § 9 er midlertidige. Det anbefales at dette spesifiseres i bestemmelsene.

Forslagstillers kommentar:

Innspillet tas til følge.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsen er endret.

7. Hafslund nett (HN), 01.12.2015

HN ber om at nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra byggegrense og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner bør tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og komme utenom tillatt utnyttelsesgrad.

HN påpeker også at dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye trassèer og/ eller nettstasjon(er), med minst like gode rettigheter for nettselskapet som eksisterende trassèer.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill til reguleringsbestemmelsene tas til følge, med unntak av punkt vedrørende byggegrense på 5 meter rundt nettstasjon, og forutsetning om evt. nettstasjon som tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Det første punktet vil bli vanskelig å praktisere, og det andre er av liten betydning i og med at en nettstasjon utgjør et svært begrenset areal sett i forhold til den utnyttelsesgraden som er satt i prosjektet.

Henvising til regelverk knyttet til endring av eksisterende anlegg tas til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Hvam Invest AS, 02.12.2015

Det tas til orde for at forslaget med høyest utnyttelse legges til grunn for vedtak i saken. Dette begrunnes med minimale konsekvenser for solforhold, tilstrekkelig uteareal i begge forslag, større sikkerhet for realisering av alle delfeltene i prosjektet og rikspolitiske

retningslinjer med føringer for fortetting av sentrumsområder.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller støtter innspill om å legge forslag med høyest utnyttelse til grunn. Tomten har en svært sentral beliggenhet i sentralområdet på Lørenskog, og hensynet til bærekraftig utbygging tilsier at alternativet med høyest utnyttelse bør prioriteres for utbyggingen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen bemerker at Hvam Invest AS har interesse som grunneier i planområdet og viser forøvrig til vurderingen i saken.

9. Salemkirken Lørenskog, 03.12.2015

Det bes om at forslag alternativ 1 utformes med 6 etasjer i buet bebyggelse på delfelt 3.

Rådmannens kommentar:

Salemkirkens tomt er etter offentlig ettersyn tatt ut av saken, etter Salemkirkens eget ønske.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Følgende endringer er gjort i kartet:

Delfelt 3, Salemkirkens eiendom og gnr/bnr 101/21, er tatt ut av planområdet.

Byggegrenser er endret lengst nordøst på delfelt 1. Dette gir mulighet for å bygge sammen bygningene i hjørnet ut mot Skårersletta, noe som kan bli nødvendig for å skjerme utearealet for støy fra Skårersletta.

Det er tegnet inn en ekstra avkjørselpil på delfelt 1, øst på felles veg mellom delfeltene.

Følgende endringer er gjort i bestemmelsene:

I § 3, første avsnitt, er det tilføyd at %-BYA gjelder bebyggelse over lokk.

I § 3 er følgende avsnitt fjernet: «20 % av andre formål enn bolig, hotell/overnatting og kontor tillates bygget ut over sokkeletasje/ lokk, der dette ikke er sjenerende for omgivelsene eller til hinder for god bokvalitet.» Dette temaet er dekket av § 6, avsnitt tre.

I § 4, avsnitt tre, er det tatt med en setning om at byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Murer, terregninggrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, omfattes ikke av regulert byggegrense.

I § 4, avsnitt seks, er det tatt med at trafoer kan tillates oppført utenfor byggegrenser.

I § 4 er følgende avsnitt fjernet, da Salemkirkens område er tatt ut av planen:

«Forsamlingsrom i sokkel tillates med en høyde på 1,5 meter over maksimum gesims på sokkeletasje/ lokk, for å oppnå tilstrekkelig romhøyde. Løsning skal utformes på en estetisk god måte.»

I § 8, første avsnitt, er følgende setning fjernet: «Bygninger mot Skårersletta skal plasseres ved fortau slik at det dannes differensiert fasadeliv med urbane plassrom.»

I § 9 første avsnitt er det spesifisert at oppstillingsplass for eventuelle midlertidige søppelcontainere skal vises i utomhusplan. Utomhusplanen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

I § 9, andre avsnitt, er kravet endret fra at utomhusplanen ved trinnvis utbygging skal vise hele planområdet til at det skal vise hele delfeltet.

I § 10, under avsnitt om parkering, er norm endret fra 0,7 - 1,0 til maks 0,7 plasser per 100

kvm kontor.

I § 11, første avsnitt, er det føyd til en delsetning som sier «*eller senere fradelte parseller av disse*».

I § 11, avsnitt fem, er bestemmelsen endret til at gangforbindelsen skal ligge på bakkeplan nord på delområde 1 i stedet for på sokkel mellom delfelt 1 og 3 (delfelt 3 var Salemkirkens tomt, som nå er tatt ut av planforslaget).

I § 11 er det tilføyd et avsnitt som sier at gangforbindelsene mellom Løkenåsveien - Skårersletta og Løkenåsveien - Skårerfaret skal knyttes sammen langs Løkenåsveien.

I § 11, siste avsnitt, er det tatt med en setning som sier at brannvannsuttak skal etableres med hydranter med mindre annen løsning avklares med brannvesenet.

I § 14, fjerde avsnitt, er bestemmelsen skrevet om slik at tilstrekkelig kapasitet for slokkevann skal være sikret før det gis rammetillatelse innenfor området.

I § 14, sjettede avsnitt, er delsetningen om tilpasning til utforming av Skårersletta tatt med, og byggeplan skal godkjennes er endret frå Statens vegvesen og Lørenskog kommune til gjeldende veimyndighet.

I § 14 er det tatt med et avsnitt som sier at kjøreplan for anleggstrafikk skal være godkjent ved rammesøknad.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Det skal gjennomføres en helhetlig plan for offentlige rom og grønnstruktur i sentralområdet i Lørenskog. Planområdet for Skårersletta 50 ligger innenfor området som skal være med i denne planen. Når man allikevel har valgt å gå videre med planforslaget, uten at retningslinjer i helhetlig plan for sentralområdet er avklart, er det på grunn av at saken har blitt arbeidet med i lang tid. Planarbeidet ble startet opp i 2011, og hadde på dette tidspunktet allerede pågått i flere år, da som en del av et større planområde hvor den videre prosessen av forskjellige årsaker ble lagt på is. Den helhetlige planen for sentralområdet antas videre å få mindre betydning for akkurat dette planområdet.

Planforslaget er i tråd med føringer i overordnede planer og kommuneplan.

Byform

Det er lagt opp til kvartalsbebyggelse rundt to store gårdsrom. Fasaden skal brytes for å åpne opp for små torgrom mot Skårersletta, og det er sikret variasjon av høyder gjennom kotehøyder på plankart. Bebyggelsen er noe lavere mot Skårersletta enn bebyggelse mot øst, der terrenget skråner opp mot Skåreråsen. Fasade i sokkeletasje skal være åpen mot Skårersletta, mens uteareler på lokk blir skjermet fra biltrafikk og menneskemengder ved bebyggelsens plassering og nivåforskjell.

Det legges opp til publikumsrettede virksomheter og små torg langs 1. etasje for å skape byliv langs Skårersletta.

Høyder er de samme i begge alternativene fordi utbygger mente at mindre høyde mot vest ville gi en utflytende gatestruktur for bygaten Skårersletta, og virke skjevt fordelt opp mot bebyggelsen på motsatt side av Skårersletta 50 og på Skårer syd. Vedtak fra teknisk utvalg ba også om et alternativ med økt grøntareal. Lavere høyde vil gå på bekostning av dette.

Utnyttelse

I forhold til beliggenheten og den utviklingen som pågår i sentralområdet, er utnyttelsen i tråd

med det som bør forventes.

Det er i bestemmelsene satt krav om minimum 25 kvm uteoppholdsareal per boenhet, noe som er i tråd med kommuneplanens krav for sentralområdet. Alternativ 2, med lavere utnyttelse, vil gi et beregnet uteoppholdsareal på ca. 30 kvm per boenhet. Utnyttelsesgraden gir etter rådmannens syn et akseptabelt forhold mellom antall boliger og uteoppholdsarealer i sentralområdet.

Trafikk

Rådmannen ser positivt på at adkomst til området er lagt delvis til Løkenåsveien og Skårersletta.

Det er lagt opp til bilfrie gårdstun, men med mulighet for nyttetraffic. Det er også muligheter for å kjøre rundt bebyggelsen ved en kjørbær gangforbindelse, noe som gjør at man slipper arealkrevende vendehammere inne på området. Det er ikke meningen at denne veien skal være en gjennomfartsåre og det er sikret i bestemmelsenes § 10, avsnitt 6, at kjørbær gangforbindelse må utformes med tanke på dette.

Skårerfaret (o_veg) er tenkt som innkjøring til garasjeanlegg for boliger.

Vareleveranse er tenkt lagt i sokkeletasje med adkomst fra felles vei (f_veg). Det er lagt opp til løsning med rygging over fortau i forbindelse med vareleveranse. Rådmannen er i utgangspunktet skeptisk til slike løsninger da det utfordrer sikkerheten for fotgjengere. Felles vei vil i hovedsak bli brukt som intern vei innenfor planområdet og derfor ikke være veldig trafikkert. På nordsiden av veien er det også satt av god plass mellom bygg og vei, noe som gir bedre oversikt. Det er også satt krav i bestemmelsene om at det skal legges særskilt vekt på trafiksikkerhet der vareleveranse skjer over fortau. Dersom tilstrekkelig gode løsninger ikke oppnås i byggesak, kan vareleveranse skje samme sted, men ved at varetransport stopper i gata. Rådmannen mener at uansett løsning, så er dette det beste punktet for varelevering i området. Det kan tenkes at forslagsstillers løsning kan aksepteres i dette tilfellet.

Opparbeidelsen av Skårersletta er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene, men finansiering må avtales i utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Utbyggingsavtale er under behandling.

Støy

Rådmannen mener planområdet, i henhold til kommuneplanen, er akseptert som et område hvor det, under visse forutsetninger, gis anledning til å bygge boliger med fasade i rød støysone. Det vises til områdets plassering innenfor Lørenskog sentralområde, med de retningslinjer og intensjoner som gjelder her.

Svalganger

I bestemmelsene til kommuneplanen spesifiseres det at nødvendig forbindelse mellom inngangsparti og den enkelte bruksenhet skal være klimatisert. I planforslaget åpnes det likevel opp for at det kan anlegges svalganger på visse deler av den bebyggelsen som ligger ut mot Skårersletta (ikke ut mot offentlige arealer). Åpning for svalganger i prosjektet er altså ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser på dette punktet.

Dersom dette ønskes endret i tråd med kommuneplanen kan § 8 fjerde ledd tas ut av bestemmelsene ved vedtak.

Sammenligning av alternativene

I arealstrategien for Lørenskog kommune legges det opp til at storparten av veksten i boliger og arbeidsplasser skal tas gjennom fortetting og transformasjon av byggeområdet, for å skåne LNF-områder, grøntstrukturer og Marka. Rådmannen mener alternativ 1, med høy utnyttelse i sentralområdet med kort vei til knutepunkt, er mest i tråd med denne strategien.

Planområdet har liten innvirkning på nabotomter, og selv om planområdet i alternativ 1 utnyttes høyt har man ikke hatt noen merknader fra naboer ved offentlig ettersyn. Utnyttelsen i alternativ 1 er i tråd med kommuneplanen, og omkringliggende områder.

Rådmannen mener at redusert utnyttelse i alternativ 2 ikke fører til vesentlig høyere kvalitet på prosjektet. Selv om lavere utnyttelse fører til noe mindre skygge innad i prosjektet og mer uteoppholdsareal, så er uteoppholdsarealet i begge alternativene i tråd med kravet i kommuneplanen og solforholdene er ikke vesentlig bedre i det lave alternativet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslag, alternativ 1, vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 1, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16, med tilhørende bestemmelser.

20.09.2016 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Aina Bøen (Ap) fremmet følgende motforslag på vegne av et felles eldreråd:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtatt detaljreguleringsplan 2011-3 Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kartet datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16, med tilhørende bestemmelser."

Votering:

Motforslag fremmet Aina Bøen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.

ER-035/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtatt detaljreguleringsplan 2011-3 Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kartet datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16, med tilhørende bestemmelser.

20.09.2016 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org.) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Motforslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-050/16 Vedtak:

Saken tas til orientering.

21.09.2016 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Helge Braathen (Frp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Frp og H:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser.

I bestemmelsene gjøres følgende endringer:

I § 4 strykes avsnitt fire som begynner med balkonger, karnapper osv.

I § 6 første avsnitt endres til maksimalt 10% boenheter som er to-roms eller mindre innenfor hvert delfelt.

I § 6 andre avsnitt endres til minimum 60% boenheter som er fire-roms eller større innenfor hvert delfelt.

I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.

I § 10 første avsnitt strykes: eller delvis skjulte. Setningen det kan tillates kantparkering langs f_vei strykes.

I § 14 siste avsnitt endres til: Før det gis igangsettelse i planområdet skal Skårersletta være ferdig vedtatt som bygate og finansiering av denne må være på plass.

I § 14 nytt avsnitt: Før byggetillatelse gis, må skolesituasjonen og barnehage området være avklart. Tilstrekkelig kapasitet både på barne og ungdomstrinnet være tilstede.

I § 4 legges det til at det maks skal tillates bygging av 6 etasjer.

Utbygger bes utføre en handelsanalyse for området før det avgjøres hvilket tilbud som skal inn i de planlagte høringslokalene. Det bør spesielt vurderes kafeer, restauranter, barer, nisjebutikker og sosiale møteplasser."

Stian Løken (Ap) fremmet følgende motforslag på vegne av Ap, MDG, V og SV:

"KØS-utvalget anbefaler teknisk utvalg å vedta detaljreguleringsplan 2011-3 Skårersletta 50, alternativ 1, sist vist på kart datert 08.09.2015, som revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser, med følgende endring til § 8: fjerde avsnitt endres til: svalganger tillates ikke."

Frode Hofset (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

"I reguleringsbestemmelsene skal tilføyes:
Forretningene i 1. etg skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta."

Frode Hofset (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Rådmannen bes kartlegge ulykkessituasjonen langs Skårersletta og foreslå tiltak for å bedre denne."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Endringsforslag fremmet av Helge Braathen om alternativ 2 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 1 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 2 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 3 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 4 fremmet av Helge Braathen ble enstemmig vedtatt.
Endringsforslag punkt 5 fremmet av Helge Braathen ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Ap).
Endringsforslag punkt 6 fremmet av Helge Braathen ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Ap, MDG og SV).
Endringsforslag punkt 7 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 8 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 9 fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Motforslag fremmet av Stian Løken ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Tilleggsforslag fremmet av Frode Hofset ble enstemmig vedtatt.

KØS-081/16 Vedtak:

I bestemmelsene gjøres følgende endringer:

§ 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.

I § 10 første avsnitt strykes: eller delvis skjulte. Setningen det kan tillates kantparkering langs f_vei strykes.

I § 14 siste avsnitt endres til: Før det gis igangsettelse i planområdet skal Skårersletta være ferdig vedtatt som byggate og finansiering av denne må være på plass.

KØS-utvalget anbefaler teknisk utvalg å vedta detaljreguleringsplan 2011-3 Skårersletta 50, alternativ 1, sist vist på kart datert 08.09.2015, som revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser, med følgende endring til § 8: fjerde avsnitt endres til: svalganger tillates ikke.

I reguleringsbestemmelsene skal tilføyes:
Forretningene i 1. etg skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta.

Rådmannen bes kartlegge ulykkessituasjonen langs Skårersletta og foreslå tiltak for å bedre denne.

22.09.2016 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Aina Bøen (Ap) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2011-3 Skårersletta 50 alternativ 1, som vist på kart datert 08.09.2016, sist revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser, med følgende endringer til § 8 i fjerde avsnitt endres til: svalganger tillates ikke."

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Frp og H:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser.

I bestemmelsene gjøres følgende endringer:

1. I § 4 strykes avsnitt fire som begynner med balkonger, karnapper osv. I § 4 tilføyes det tillates bygging av maksimalt 6 etasjer inkl. sokkeletasje. Bruksutnyttelsesgraden reduseres tilsvarende.
2. I § 6 første avsnitt endres til maksimalt 10% boenheter som er to-roms eller mindre innenfor hvert delfelt.
3. I § 6 andre avsnitt endres til minimum 60% boenheter som er fire-roms eller større innenfor hvert delfelt.
4. I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.
5. I § 10 første avsnitt strykes: eller delvis skjulte. Setningen det kan tillates kantparkering langs f_vei strykes.
6. I § 14 nytt avsnitt: Før byggetillatelse gis, må skole og barnehagesituasjonen i området være avklart. Tilstrekkelig kapasitet både på barne og ungdomstrinnet må være tilstede.

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Motforslag fremmet av Aina Bøen ble forkastet med 7 mot 2 stemmer (Ap).
Endringsforslag fremmet av Cato Ruud om alternativ 2 ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Ap).
Endringsforslag punkt 1 om balkonger mv. fremmet av Cato Ruud ble enstemmig vedtatt.
Endringsforslag punkt 1 om maks 6 etasjer fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).
Endringsforslag punkt 2 fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og

H).

Endringsforslag punkt 3 fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).

Endringsforslag punkt 4 fremmet av Cato Ruud ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag punkt 5 fremmet av Cato Ruud ble forkastet 5 mot 4 stemmer (Frp og H).

Endringsforslag punkt 6 fremmet av Cato Ruud ble vedtatt 5 mot 4 stemmer (Ap, MDG og V).

TK-079/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.2016, med tilhørende bestemmelser.

I bestemmelsene gjøres følgende endringer:

1. I § 4 strykes avsnitt fire som begynner med balkonger, karnapper osv.
2. I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.
3. I § 14 nytt avsnitt: Før byggetillatelse gis, må skole og barnehagesituasjonen i området være avklart. Tilstrekkelig kapasitet både på barne og ungdomstrinnet må være tilstede.

28.09.2016 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av alle partier:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16.

I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke."

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

"I § 4 strykes avsnitt fire som begynner med balkonger, karnapper osv. I § 4 tilføyes "det tillates bygging av maksimalt 6 etasjer inkl. sokkeletasje". Bruksutnyttelsesgraden reduseres tilsvarende.

I § 6 første avsnitt endres til maksimalt 10 % boenheter som er to-roms eller mindre innenfor hvert delfelt.

I § 6 andre avsnitt endres til minimum 60 % boenheter som er fire-roms eller større innenfor hvert delfelt.

I § 10 første avsnitt strykes: eller delvis skjulte. Setningen "det kan tillates kantparkering langs f_vei" strykes.

I § 14 nytt avsnitt: Før byggetillatelse gis, må skole og barnehagesituasjonen i området være avklart. Tilstrekkelig kapasitet i barnehage både på barne- og ungdomstrinnet må være

tilstede."

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Ap, MDG, LIV og SV:

"I reguleringsbestemmelsene skal tilføyes:
Forretningene i 1. etg. skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende endringsforslag:

"Reguleringsbestemmelsen § 4, femte avsnitt, siste setning, endres til: Balkonger mot Skårersletta tillates ikke utkraget over formålsgrensen."

Votering:

Forslag fremmet av Bjørnar Johannessen (endringsforslag på vegne av alle partier) ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Bjørnar Johannessen (endringsforslag på vegne av H og Frp) ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Martin Bjerke ble enstemmig vedtatt.

FSBKS-121/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16. I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.

I reguleringsbestemmelsene skal tilføyes:

Forretningene i 1. etg. skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta.

Reguleringsbestemmelsen § 4, femte avsnitt, siste setning, endres til: Balkonger mot Skårersletta tillates ikke utkraget over formålsgrensen.

12.10.2016 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Frp, H, KrF og Fristilt:

"I bestemmelsene gjøres følgende endringer:

I § 4 strykes avsnitt fire som begynner med Balkonger, karnapper osv.

I § 4 tilføyes Det tillates bygging av maksimalt 6 etasjer inkl. sokkeletasje.

Bruksutnyttelsesgraden reuseres tilsvarende.

I § 5 siste avsnitt endres til: det skal avsettes min 30 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Setningen som begynner med "uteareal på balkonger" strykes. Felles grøntområder på tak tillates.

I § 6 første avsnitt endres til maksimalt 10 % boenheter som er to-roms eller større innenfor hvert delfelt.

I § 6 andre avsnitt endres til minimum 60 % boenheter som er fire-roms eller større innenfor hvert delfelt.

I § 10 første avsnitt strykes: eller delvis skulde. Setningen Det kan tillates kantparkering langs f_vei strykes.

I § 14 nytt avsnitt: Før byggetillatelse gis, må skole- og barnehagesituasjonen i området være avklart. Tilstrekkelig kapasitet i barnehage og både på barne og ungdomstrinnet må være tilstede."

Frode Hofset (V) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«For å øke kollektivandelen i området foreslås at rådmannen tar initiativ for å etablere en bussholdeplass i Skårersletta nærmere nr. 50.
Denne bør stå ferdig før innflyttingen begynner i dette prosjektet."

Votering:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag punkt 1 ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (Frp, H. KrF, Fristilt).
Forslag punkt 2 ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (Frp, H. KrF, Fristilt).
Forslag punkt 3 ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (Frp, H. KrF, Fristilt).
Forslag punkt 4 ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Forslag punkt 5 ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Forslag punkt 6 ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (Frp, H. KrF, Fristilt).
Forslag punkt 7 ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (Frp, H. KrF, Fristilt).
Oversendelsesforslag fremmet av Frode Hofset ble vedtatt oversendt administrasjonen.

KS-121/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2011-3, Skårersletta 50, alternativ 2, som vist på kart datert 08.09.2015, sist revidert 02.05.16.
I § 8 fjerde avsnitt endres til: Svalganger tillates ikke.

I reguleringsbestemmelsene skal tilføyes:
Forretninene i 1. etg. skal ha publikumsinngang mot gangarealet i Skårersletta.
Reguleringsbestemmelsen § 4, femt avsnitt, siste setning endres til: Balkonger mot Skårersletta tillates ikke utkraget over formålsgrensen.

Oversendelsesforslag:

For å øke kollektivandelen i området foreslås at rådmannen tar initiativ for å etablere en bussholdeplass i Skårersletta nærmere nr. 50.
Denne bør stå ferdig før innflyttingen begynner i dette prosjektet.

Lørenskog, 18.10.2016

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør