



Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår referanse
22/5779-4

Saksbehandler / telefon
Andreas Fossnes / 907 83 505

Dato
03.10.2022

Referat fra oppstartsmøte - reguleringsplan for Åsen og Løkenåsen skoler

Møtedato: 05.09.2022

Tilstede:

Fra forslagsstiller/tiltakshaver

Jannicken Throndsen, arealplanlegger, Asplan Viak
Tale Desserud Noer, arealplanlegger, Asplan Viak
Fredrik Åsatun Solheim, prosjektleder, prosjektavdelingen Lørenskog kommune
Zhjanna Willumsen prosjektleder, prosjektavdelingen Lørenskog kommune

Fra kommunen

Ivar Vestervik, avdelingsleder, reguleringsavdelingen
Tove Ursin Hellebust, overarkitekt/saksbehandler, reguleringsavdelingen
Andreas Fossnes, avdelingsarkitekt/saksbehandler, reguleringsavdelingen

Hensikten med planarbeidet:

Planarbeidet skal legge til rette for utvidelse av Åsen og Løkenåsen skoler. Planarbeidet er en oppfølging av kommunestyrets vedtak i sak, 030/22, 27.04.2022.

Planstatus:

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel (2015-2026) er området i hovedsak avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Deler av Nordlifaret er avsatt til nåværende boligformål og enkelte deler i randsonen mot jordbruksområdene i øst er avsatt til LNF-formål.

Kommunedelplaner som berøres

Kommunedelplan for Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

VPOR

Planområdet grenser til, men er ikke en del av VPOR for Lørenskog Sentralområde.

Regulerings- og bebyggelsesplaner

Detaljreguleringsplan 33-7-11, Skåreråsen øst, vedtatt 06.02.1991 (skoleområdet)
Detaljreguleringsplan 33-7-06, Skåreråsen barneskole, vedtatt 28.02.1974 (deler av Nordlifaret)
Detaljreguleringsplan 33-4-03, Del av Løkenåsen, vedtatt 18.05.1965 (deler av Nordlifaret)

Rikspolitiske retningslinjer/ bestemmelser eller regionale planer som er spesielt relevante

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer 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. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Avklaringer:

Plantype

Planen utarbeides som en områderegeringsplan med krav om detaljregulering for den delen av planområdet som planlegges i detalj senere.

Konsekvensutredning

Reguleringsavdelingen tolker KU-forskriften slik at denne planen faller inn under forskriftens oppfangskriterier og utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

Dette er basert på bebyggelsens areal som overstiger 15000 m² BRA, samt at det er mye bebyggelse på tomten som ikke er konsekvensutredet tidligere.

Forslagsstiller var opptatt av å få klarhet i hvilke temaer som skal konsekvensutredes. Det var enighet om at forholdet til barn og unge, trafikk, adkomst for myke trafikanter, samt prosjektets tilpasning til terreng, omgivelser, fjernvirkning, volumer blant annet vil være viktige temaer å få med i en KU.

Kommunen har også etterspurt en stedsanalyse. Utbygger påpeker at de i hovedsak kommer til å fokusere på en fysisk stedsanalyse, og ikke en som går på sosiale forhold. Kommunen er enig i at dette kanskje ikke er nødvendig da hovedformålet er skole.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Felles behandling er sannsynligvis ikke aktuelt i denne saken.

Planavgrensning

Forslagsstiller stilte spørsmål om det var fornuftig å utvide planområde slik at det også inkluderer muligheten for en midlertidig anleggsvei samt rigg-/anleggsområde på jordbruksområdene i nord-øst mot gjenvinningsstasjonen.

Dette kan også bidra til å regulere og bygge de delene av gang-/ sykkelveisystemet som mangler på denne siden av planområdet. Hvis dette arealet skal inkluderes i planområdet, må det forventes at det kan komme krav om nærmere utredninger og undersøkelser av forurenset grunn. Arealet omfattes av et gammelt søppeldeponi der det er fare for grunnforurensning. Det er usikkert hvor det gamle deponiet ligger og hvilken utstrekning det har hatt.

Det ligger også en fjellhall inne i Skåreråsen. Det vil være naturlig at denne legges innenfor planavgrensningen og at den på en eller annen måte reguleres inn på et nivå nummer to, sammen med en eventuell ny felles parkeringsløsning under bakken.

Utforming/estetikk

Utforming og estetikk skal så langt det lar seg gjøre, vises i illustrasjonsmaterialet. Utforming og estetikk forventes sikret via planbestemmelser.

Hvilke arealer skal være offentlige og private

Hele området skal være offentlig tilgjengelig

Støy

Planforslaget må sikre tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer og undervisningsrom må plasseres slik at de ikke er utsatt for fasadestøy. Grenseverdiene skal være i henhold til T-1442/2021.

Planområdet er sannsynligvis lite støyutsatt.

Sol-skygge

Det skal utarbeides en analyse som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai. Tidspunkt som skal illustreres er kl. 9, 12, 15 og 18.

Sol-skyggeanalyse skal også vise konsekvenser for naboer.

Grunnundersøkelser

Forslagsstiller skal utarbeide et geoteknisk notat. I den forbindelse gjøres en vurdering av geotekniker om det er behov for å utføre grunnundersøkelser i plansaken og hvilket omfang disse bør ha.

Kommunalteknikk

Overvannshåndtering skal redegjøres for iht. egen sjekklister. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen, Skedsmo.

Rammeplan vei/VA skal følge reguleringsaken og godkjennes av kommunalteknikk.

Asplan Viak tar kontakt med kommunalteknikk og kaller inn til et møte.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for

- Antall arbeidsplasser
- Trafikk, parkering, adkomst og varelevering
- I samrådsmøtet ble barnetråkk nevnt. Gjort i forbindelse med VPOR. Kan brukes i dette tilfellet.
- Framkommelighet for syklende og gående
- Skolekapasitet, inntaksområde og skolevei
- Konsekvenser for barn og unge
- Uteoppholdsareal, kvalitet og kvantitet
- Grøntområder, parker, friområder
- Flom
- Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger
- Renovasjon
- Kulturminner
- Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden
- Luftkvalitet
- Forurensning i bakken
- Naturmangfold
- Universell utforming
- Fjernvarme (innenfor konsesjonsområde for fjernvarme)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Hvis det f.eks. er aktuelt med solceller eller liknende på taket bør det redegjøres for i planen.

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse.

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget. I denne saken vil det være aktuelt å illustrere den delen som omfatter Åsen skole mer detaljert enn den delen som omfatter Løkenåsen.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes.

Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Det er store terrengvariasjoner i området så det vil være behov for noen snitt/oppriss som en del av illustrasjonsmaterialet.

I tillegg er det viktig at fasader og volumet på det som planlegges illustreres. Fjernvirkning og perspektiver (gjelder detaljreguleringen på Åsen).

Illustrasjonsmaterialet må allikevel vise sammenhengen med Løkenåsen, men denne kan vises med enklere volummodeller. Bestemmelser om materialbruk i forhold til eksisterende bygg osv., kan være en del av illustrasjonsmaterialet.

Tekststørrelser må være tilstrekkelige til at det fortsatt er godt lesbart i A3- eller A4-format, selv om dette ikke gir riktig målestokk.

Rekkefølgekrav

Krav om rekkefølgekrav knyttet til utbedring av relevant infrastruktur som for eksempel vei, kan komme. Dette bør diskuteres med kommunalteknikk i møtet de skal ha med forslagsstiller.

Medvirkning

Det har blitt gjennomført noe medvirkning i forbindelse med romprogrammet. Forslagsstiller har ikke sett for seg noe medvirkning utover de formelle høringsrundene gitt i pbl.

Forslagsstiller var samtidig åpen for at det kan arrangeres medvirkningsmøter i forbindelse med utforming av skolens utomhusområder. De har også vurdert muligheten for et åpent møte og et medvirkningsverksted med elevrådet. Dette har vært gjort på andre skoler..

Kommunen understreket at det er i de formelle høringsrundene at innspill kommer. Kommunen tror det vil være positivt at ytterligere medvirkning gjøres tidlig slik at eventuelle føringer man mener er viktig å sikre kommer inn i planen.

Forslagsstiller har tatt kontakt med rektorene ved skolene for å få til en befaring med prosjektgruppa.

Framdrift

Prosjektgruppen har et mål om å levere et komplett planforslag før sommeren 2023. Det ligger en smertegrense våren 2024 for vedtatt plan og muligheten til å sette i gang med bygging.

Hvis man tenker at det er aktuelt med paviljong, må det inngå som en del av redegjørelsen for hvordan man ser for seg byggeprosessen.

Det ble avtalt et nytt møte mellom kommunen og forslagsstiller 26. september kl. 12.

Utbyggingsavtale

Ikke aktuelt.

Annet

Miljøambisjoner for prosjektet og andre miljøkrav som er forankret politisk vil redegjøres for i planprogrammet.

Varsling:

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklister. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa.

Innsendelse av planforslag:

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i PDF- og sosiformat
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av overnevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Planarbeidet gebyrlegges og faktureres på samme måte som ved privat detaljreguleringsplanforslag. Dette må avklares internt i kommunen, mellom de ulike avdelingene. Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmesider.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Konklusjon

Planforslaget kan fremmes forutsatt at forslaget er i tråd med føringer fra oppstartsmøtet, kommuneplanens bestemmelser, med mindre unntak fra dette er avtalt, og øvrige krav. Det tas forbehold om problemstillinger som ikke er avdekket i forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte og forutsetninger som ikke er kjent på nåværende tidspunkt.

Etterskrift

I etterkant av oppstartsmøtet er det besluttet at planarbeidet ikke trenger en prinsippavklaring.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Andreas Fossnes
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Sjekkliste overvannshåndtering reguleringsplaner

Vedlegg 2 - Mal for ROS-analyse

Vedlegg 3 - Mal for planbeskrivelse

Vedlegg 4 - Faktaark

Brevet er også sendt til:
Fredrik Åsatun Solheim
Ivar Vestervik
Tove Ursin Hellebust
Zhjanna Willumsen