



## Områderegulering 2019-2, Benterud skole - utvidelse, 2. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	050/21	18.11.2021
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	066/21	18.11.2021
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	072/21	23.11.2021
Teknisk utvalg	085/21	25.11.2021
Formannskapet	263/21	08.12.2021
Kommunestyret	158/21	15.12.2021
Kommunestyret	173/21	21.12.2021

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

### Sammendrag:

Planforslaget legger opp til en utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall. Utvidelsen innebærer en økning fra 395 til 805 elever og fra to til fire parallelle klasserækker, med en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov. Det tilrettelegges også for nytt idrettsbygg/svømmehall og ny barnehage. I tillegg sikres eksisterende grøntområde sør for skolen, som i dag er regulert til veiformål, som et offentlig friområde.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

### Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjoner
5. Illustrasjonsplan fase 1
6. Illustrasjonsplan fase 2
7. ROS-analyse
8. Sol-skygge eksisterende
9. Sol-skygge fase 1
10. Sol-skygge, fase 1 kveld juni
11. Sol-skygge fase 2
12. Faktaark
13. Forurenset grunn notat
14. Grunnundersøkelse - geoteknikk
15. Grunnundersøkelse datarapport
16. Vurdering områdestabilitet

**Vedlegg:**

17. Trafikkutredning
18. Støyutredning
19. Luftforurensing notat
20. Renovasjonsteknisk notat
21. VAO rammeplan
22. VAO Tegninger

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

- 1.Ruter AS – 06.01.2020
- 2.Plan- og bygningsetaten Oslo – 07.01.2020
- 3.Hafslund Nett – 08.01.2020
- 4.Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS – 15.01.2020
- 5.Sverre Knutsen - 07.01.2020, 18.01.2020 og 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 – 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

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

- 1.Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen IKS - 28.06.2021
- 2.Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE) - 09.07.2021
- 3.Ruter AS - 14.07.2021
- 4.Lørenskog kommune, v/kultursektoren - 24.08.2021
- 5.Viken fylkeskommune - 03.09.2021
- 6.Statsforvalteren i Oslo og Viken – 09.02.2021
- 7.Lørenskog Landbruksforening v/Tore Ruud - 24.08.2021
- 8.Lørenskog Elveforum, v/Tommy Finsand - 23.08.2021
- 9.Tunveien Velforening, v/ Jan Arild Aaserud – 28.08.2021
- 10.Sameiet Benterud II, v/Ronny Selvaag - 31.08.2021
- 11.Vinh Khac Du, Tunveien 7 - 28.08.2021
- 12.Helle Bergsjø - 02.09.2021
- 13.Tor Kristiansen - 02.09.2021
- 14.Berit Løkenhagen Skiaker - 02.09. og 03.09.2021
- 15.Lene Finstad og Furrakh Iqbal - 02.09.2021
- 16.May Britt Finstad - 02.09.2021
- 17.Sverre og Mette Knutsen - 03.09.2021
- 18.Ingrid Ruud - 03.09.2021
- 19.Advokatfirmaet Økland og Co - 03.09.2021
- 20.Per Arne Karlsen - 02.09.2021

Øvrige dokumenter i saken.

**Tidligere behandlinger:**

1. Eldrerådet - 03.06.2021
2. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse – 03.06.2021
3. Ungdomsrådet – 03.06.2021

4. Klima-, økologi og samferdselsutvalget – 08.06.2021
5. Teknisk utvalg – 10.06.2021
6. Formannskapet – 16.06.2021

## **Saksopplysninger:**

### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av AT Plan og Arkitektur AS på vegne av Lørenskog kommune. Planområdet er på 59 daa og er i dag regulert til offentlig bebyggelse (skole, barnehage og helsestasjon) og boliger. Noen av boligeiendommene er uregulert, mens grøntarealet i sør er regulert til veiformål.

I kommuneplanens arealdel (2015-2026) er planområdet i hovedsak avsatt til nåværende tjenesteyting og nåværende boligbebyggelse. Planforslaget foreslår å omregulere arealer som er vist med boligformål til offentlige formål og er dermed i strid med gjeldende kommuneplan.

Planforslaget er en oppfølging av sak 36/19 i kommunestyret 3. april 2019 der det ble vedtatt at det skulle igangsettes arbeid med regulering for en utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, ny barnehageutvidelse samt mulighet for en fremtidig svømmehall som del av skolens idrettsfunksjoner i tillegg til folkebadfunksjon.

Kommunestyret vedtok 3. april 2019, som sak 36/19, følgende:

- «1. Det igangsettes forprosjekt for utvidelse av Benterud skole til fire parallelle klasserækker, samt en spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov.
2. Skolens behov for kroppsøvingarealer 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».

### Planinitiativ

Planinitiativet ble sendt inn 20. august 2019. I referatet fra oppstartsmøtet 24. september 2019, ble det anbefalt at planområdet ble utvidet slik at det også omfattet Nordliveien etappe 3, vedtatt i kommunestyret som sak 94/102, 14. desember 1994. Ved rullering av kommuneplanen i 2015 ble det besluttet at denne veien ikke lenger anses som aktuell, og den ble derfor tatt ut av arealdelen. Området er i dag del av et større grøntdrag.

Revidert planinitiativ med utvidet planområde ble sendt inn 21. oktober 2019, og behandlet i Formannskapet 27. november 2019, sak 60/19. Følgende vedtak ble fattet:

«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».

Igangsetting av planarbeid ble kunngjort 20.12.2019 i Romerikes Blad og kommunens nettside. Grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble varslet ved brev.

### Beskrivelse av planforslaget

For mer detaljert beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsens kapittel 4.

Planarbeidet legger til rette for en utvidelse av Benterud skole med flerbrukshall, for en økning i elevkapasiteten fra 395 til ca 805 elever, inkludert spesialpedagogisk base for ca. 20 barn med særskilte behov. Skolen vil etter utvidelsen få fire parallelle klasserrekker, mot to i dag. Antall ansatte vil øke fra 60 til 115. 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. Nytt skolebygg blir oppført som et tilbygg til eksisterende skole mot vest.

Planforslaget legger opp til en utvikling i to faser. For å svare på behovet for flere skoleplasser allerede fra høsten 2023, er det ønskelig å sikre skoleutvidelsen og flerbrukshallen som en første fase (jfr. BOP1 i vedlagte plankart). Intensjonen har vært at de tiltakene som omfattes av første fase skal reguleres på et detaljeringsnivå som er tilstrekkelig for å gå direkte fra områderegulering til byggesøknad. Mens realisering av ny svømmehall og ny barnehage, fase to, ligger noe lenger fram i tid og reguleres mer overordnet, med tilhørende krav om det skal foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan skje. Ved detaljregulering av ny svømmehall skal det vurderes atkomstløsning fra Gamleveien for å få en hensiktsmessig og trafikksikker løsning, blant annet for myke trafikanter. Ved detaljregulering av ny svømmehall skal også adkomst for hele planområdet revurderes.

Nytt skolebygg og flerbrukshall bygges på kommunens egen tomt, mens regulering av svømmehall, ny barnehage og supplerende utearealer for skole og barnehage, betinger at kommunen erverver de private boligeiendommene som blir berørt.

Forslaget er delvis i strid med gjeldende kommuneplan.

### Første gangs behandling

Formannskapet vedtok 16. juni .2021, i sak 135/21, å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet:

- «1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områderegulering, 2019-2, Benterud skole - utvidelse, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.*
- 2. Kommunedirektøren starter med reelle forhandlinger med de berørte eiendommene for å se om det er mulig å komme frem til frivillig innløsning.*
- 3. Kommunedirektøren bes fremlegge en plan for anleggstrafikken som i størst mulig grad hensyntar støv, støy og de myke trafikantene i anleggsperioden for utvidelse av Benterud skole. Planen skal fremlegges senest i forbindelse med BP2-saken for utvidelsen».*

### Merknader ved offentlig ettersyn

Det kom inn merknader fra 19 ulike avsendere ved offentlig ettersyn. Det ble ikke fremmet noen innsigelse til planforslaget. Bemerkningene er oppsummert med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer i planbeskrivelsens kapittel 6.2.

### Endringer i bestemmelsene etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort (overstrykning betyr fjernet og tilføyelser er vist i kursiv):

#### 3. Plankrav

«Før det kan igangsettes tiltak innenfor BOP2, BOP3, BOP4, BOP5 og område GF skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Eventuell bruk av deler av BOP 5 som uteoppholdsareal for

skole er unntatt fra plankrav».

Sikring av fortsatt bruk av del av BOP5 som uteareal for skolen I fase 1, og slik det er i dag, er flyttet til punkt 6.1.3:

*«BOP 5 tillates utnyttet til barnehageformål. I fase 1 tillates det å videreføre dagens bruk på del av BOP 5 som uteareal for skolen».*

#### 6.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bygge- og anleggsfasen

Henvisningen til T-1442/2016 er oppdatert og endret til T-1442/2021.

#### 6.1.2 Offentlig tjenesteyting – undervisning – BOP 1

Plassering

*«Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankartet. Det tillates avvik på inntil 2 meter. Mindre konstruksjoner som overdekning over sykkelparkering, letak for opphold, tak over innganger, støyskjermingstiltak for ny lekeplass vest for skoleutvidelsen, nedkjøringsrampe til parkering under flerbrukshallen som vist på plankartet, tillates utenfor omriss for planlagt bebyggelse».*

Endringen innebærer en presisering av hvilke mindre elementer som tillates utenfor omriss av planlagt bebyggelse, tillatte avvik er endret fra en meter til to meter.

Høyder

*«Det tillates tekniske installasjoner inntil 4 meter over maks kotehøyde, trukket minimum 1,5 meter tilbake fra gesimskant. Maksimale kotehøyder er vist på plankartet. Det tillates etablert solcelleanlegg på taket av flerbrukshallens hovedvolum. Solcelleanlegg over regulert kotehøyde skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra gesimskant».*

Første del av bestemmelsen er fjernet og nødvendige tekniske installasjoner er sikret på kartet i stedet. Det er også sikret mulighet for solcelleanlegg.

Utforming skole

*«Deler av takflaten til skolens hovedvolum skal tilrettelegges som takterrasse for skolen».*

Endringen er et svar på kommentarer innkommet ved offentlig ettersyn, blant annet fra Statsforvalteren om å ta i bruk tak som uteoppholdsareal for skolen.

Utforming flerbrukshall

*«Flerbrukshallen skal ha to hovedinnganger, én mot skolesiden og en mot Gamleveien. Hallen skal forholde og henvende seg både til skoleanlegget og fremtidig gate i Gamleveien. Materialbruk og detaljering skal underbygge dette, og hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner skal tydeliggjøres i fasaden. I fasaden skal det brukes ulike materialer for å skape variasjon, med bruk av trepanel nederst. Mot Gamleveien skal deler av fasaden være åpen og transparent og speile de bakenforliggende funksjonene».*

Endringen er en presisering av at det skal være inngang til flerbrukshallen både fra skolesiden og Gamleveien. Det er også presisert at det skal være variasjon i materialbruk i fasaden, med tre nederst, i menneskehøyde.

Parkering

*«Parkering for skole og flerbrukshall skal i hovedsak løses under bakken. Det skal etableres parkeringskjeller under flerbrukshallen med minimum 30 parkeringsplasser. I tillegg tillates noen få langsgående plasser for HC/korttidsparkering ved innkjøringen til flerbrukshallen».*

Endringen er en presisering av hva som tillates av parkering på terreng i tillegg til parkeringskjelleren.

Øvrige mindre justeringer

Det er i tillegg gjort enkelte mindre disposisjonsmessige korrigeringer i bestemmelsene.

#### Endringer i plankartet etter offentlig ettersyn:

Det er:

- lagt inn en stiplet linje for avgrensning av kotehøyde k+183 på flerbrukshallen.
- gjort enkelte mindre justeringer i linjen «planlagt bebyggelse».
- lagt inn linjer for teknisk rom på tak. (I stedet for i bestemmelsene, som det var til offentlig ettersyn).
- justert plassering av nettstasjon.
- utvidet midlertidig bygg og anleggsområde, men innenfor området som ble varslet.

#### Frivillig innløsning av berørte eiendommer

Kommunedirektøren viser til punkt 2 i formannskapet vedtak 16. juni .2021, sak 135/21:

*Kommunedirektøren starter med reelle forhandlinger med de berørte eiendommene for å se om det er mulig å komme frem til frivillig innløsning.*

Prosjektet om utvidelse av Benterud skole gjennomførte 16. august 2021 et møte med berørte grunneiere av reguleringsplanen. Det ble i møtet informert om vedtaket om å gå i dialog om innløsning av eiendommene. I etterkant ble det sendt en invitasjon til samtaler om frivillig innløsning til den enkelte grunneier. Per 26. oktober 2021 har ingen av de berørte grunneierne som man ikke allerede var i dialog med, respondert på henvendelsen.

Forut for møtet har Lørenskog kommune i lengre tid vært i forhandlinger med eier av Gamleveien 77, 79 og 81 angående kjøp. Grunneier er villig til å selge, men man har pr i dag ikke kommet frem til en enighet om pris.

#### **Vurdering:**

##### Overordnede planer

##### *Kommuneplanen*

Planforslaget er delvis i strid med arealformål i kommuneplanen. Da kommunestyrets vedtak om skoleutvidelse med flerbrukshall, idrettsbygg og barnehage innebærer et arealbehov utover kommunens egen tomt, mener kommunedirektøren at omregulering er nødvendig konsekvens av dette. Utvidelsen vil gi tiltrengte skole- og barnehageplasser i et allerede etablert skole- og barnehagemiljø. Det foreslåtte planområdet gir et godt utgangspunkt for å etablere et funksjonelt og helhetlig skole- og barnehageområde med gode uteområder og som en viktig lokal møteplass.

##### Hovedgrep

Helhetsgrepet, både for fase 1, men også for ferdig utbygget område, bygger veldig direkte på dagens situasjon. Det vil bli utarbeid detaljregulering før utbygging i fase 2 som også vil se nærmere på noen mulige helhetsløsninger der man videreutvikler de gode kvalitetene området allerede har.

##### Utforming og utearealer

Iht. formannskapets vedtak 27. november 2019, sak 60/19, skal muligheten for å etablere uteareal eller skolehage på tak vurderes. En slik mulighet ble ikke vist i forslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Flere merknader til offentlig ettersyn tok opp dette, og blant annet så ber Statsforvalteren i sin merknad at det vurderes på nytt om takarealene også bør tas i bruk, slik at hver elev får mer uteareal. Forslagsstiller har sett på dette etter høringen og har foreslått å avsette en del av taket til en takterrasse, der det vil bli tilrettelagt for en mindre skolehage og uteundervisning. Det legges opp til at takterrassen vil være tilgjengelig for skolen for

læringsaktiviteter og opphold, og at den kommer i tillegg til det oppgitte uteoppholdsarealet.

#### *Utforming av bebyggelse og utearealer fase 1*

Eksisterende skoleanlegg innehar tydelige arkitektoniske kvaliteter, og har mottatt anerkjennelse i form av arkitekturpriser. Det er derfor en intensjon at skoleutvidelsen utformes med respekt for dette. Skolen er del av barns oppvekstmiljø, og det er viktig å sikre gode kvaliteter. Foreslåtte reguleringsbestemmelser for skolen sikrer at eksisterende skolebygg bevares, med unntak av gymsalen, som tillates revet. Det nye tilbygget skal utformes med klare skiller mellom eksisterende og nytt bygg slik at eksisterende skoles kvaliteter fremheves. Det arkitektoniske uttrykket skal gjenspeile skoleformålet, detaljering og farger skal skape identitet og variasjon, og utformingen skal være tilpasset barns målestokk. Foreslåtte bestemmelser sikrer at flerbrukshallen skal forholde seg både til skoleanlegget og henvende seg mot fremtidig gate i Gamleveien (iht VPOR og gatebruksplanen). Materialbruk og detaljering skal underbygge dette. Her skal fasaden være åpen og transparent på gateplan og speile de bakenforliggende funksjonene og tydeliggjøre hovedinnganger og utadvendte fellesfunksjoner.

Bestemmelsene sikrer at minste uteoppholdsareal pr. elev skal være 17 m<sup>2</sup>. Dette ligger under anbefalt størrelse, men over minimumskravet på 15 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren vurderer at 17 m<sup>2</sup> pr elev er akseptabelt under forutsetning av det kompenseres med god kvalitet og at det tilrettelegges for god og variert aktivitet.

Bestemmelsene stiller krav om at skolens utearealer skal være et attraktivt målpunkt for barnefamilier og andre aldersgrupper i lokalmiljøet, med god tilgjengelighet og 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 offentlig rom.

#### *Utforming og utearealer fase 2*

Reguleringsbestemmelsene fastslår at det er kommende detaljregulering som skal redegjøre for dette.

#### Trafikk og adkomst

Planforslaget har hatt utfordringer knyttet til foreslåtte trafikk- og adkomstløsninger, men planforslagets rammer gir mulighet for å løse dette på en tilfredsstillende måte. I mulighetsstudien som ble utarbeidet i innledende fase av planarbeidet ble det vist to ulike adkomstløsninger. I tillegg til foreslått kjøreadkomst fra Tunveien ble det vist en mulig kjøreadkomst fra Gamleveien, noe som blant annet kunne skille myke og harde trafikanter. Overordnede veimyndigheter har ikke kunnet godta en slik ny avkjøring fra Gamleveien i dagens situasjon. Dagens adkomst fra Tunveien er derfor opprettholdt i planforslaget fase 1.

#### *Adkomst fase 1*

Adkomst fra Tunveien foreslås med fortau for myke trafikanter inn på skoleområdet og innkjøring for bil til parkeringskjeller under flerbrukshallen. Foran flerbrukshallen er det avsatt vendehammer for renovasjonsbil, buss og varelevering.

Det legges opp til at henting og bringing til skolen med bil skjer ved rundkjøringen mellom skolen og Tunveien. Dette er en videreføring av dagens løsning. På samme sted skal

adkomst til barnehagens parkering opprettholdes. Ved videre detaljprosjektering vil det bli vurdert løsninger innenfor planforslagets rammer for adkomst til alle deler av planområdet, med spesielt fokus på forhold for myke trafikanter. I det videre arbeidet bør det også jobbes med tiltak for å fremme bruk av gange og sykkel som foretrukket transportform til og fra skolen for å redusere biltrafikken. Planområdet ligger sentralt og er i utgangspunktet godt tilkoblet omkringliggende gang-/sykkelveinett. Det ligger slik sett godt til rette for at behov for adkomst med bil kan reduseres.

#### *Adkomst for nytt bygg for idrett/svømming i fase 2*

Det er foreslått nytt idrettsbygg/svømmehall på BOP2 (se plankart) i fase 2. Adkomst til anlegget er ikke løst i forslaget til områderegulering, men er forutsatt løst i kommende detaljregulering. Det vil også bli vurdert alternativer til adkomst via Tunveien, da dette vil gi en ytterligere trafikkbelastning gjennom skoleområdet. Ved eventuell adkomst via Tunveien, vurderer kommunedirektøren at det kan bli behov for å se på endringer i forhold til det som legges opp til for fase 1.

Veiledende plan for offentlige rom, Lørenskog sentralområde (VPOR) og gatebruksplanen har som intensjon at Gamleveien skal ombygges til gate. Dette ligger imidlertid fram i tid. I forbindelse med en slik fremtidig ombygging vil det være aktuelt å vurdere å etablere adkomst til nytt idrettsbygg/svømmehall fra Gamleveien.

Det vil som nevnt over bli utarbeidet detaljregulering for ny barnehage. I fase 2 vil det bli regulert arealer langs Tunveien som kan gi mulighet for bedre trafikk løsninger, med avvikling av en større del av trafikk nær avkjørsel fra Tunveien, slik at en mindre del av trafikken trekkes inn i skole- og barnehageområdet. Dette utredes i kommende detaljregulering.

#### Flom og overvann

Planforslaget legger opp til lokal overvannshåndtering, med forsenkninger i terrenget, der det er mulig. Resterende overvann går i fordrøyningsmagasin under bakken.

Kommunedirektøren vurderer løsningen som tilfredsstillende og har ingen ytterligere kommentarer til dette.

#### Parkering

Planforslaget legger opp til at parkering for skole og flerbrukshall i hovedsak løses under bakken. Parkeringskjeller under flerbrukshallen skal i henhold til bestemmelsene ha minimum 30 plasser. Parkering skal i all hovedsak foregå i parkeringskjeller. I tillegg tillates noen få langsgående plasser for HC/korttidsparkering ved innkjøringen til flerbrukshallen. Maksimalt tillatt antall er 0,5 plass per ansatt innenfor planområdet. Parkeringsbehov for fase 2 skal løses under bakken, med unntak av et mindre antall plasser på terreng for bringing og henting av barn i barnehagene. Kommunedirektøren vurderer at foreslått parkeringsandel og krav om plassering under terreng er i tråd med overordnede føringer.

#### Støy

All ny støyfølsom bebyggelse blir liggende utenfor rød støysone. Nordvendt fasade for skoleutvidelsen blir liggende innenfor gul støysone ( $L_{den} > 55$  dB). Ny barnehage i alternativ med full utbygging har beregnet utendørs støynivå opp mot  $L_{den}$  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 sikres i bestemmelsene vil ikke få støy over fastsatte grenseverdier. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til støy er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### Grunnforhold

De utførte grunnundersøkelsene har ikke avdekket fare for skred eller tilsvarende hendelser som følge av ustabile grunnforhold, men presiserer at det uansett vil være nødvendig å vurdere lokalstabiliteten i sammenheng med fyllinger/ utgravinger. Planforslaget følger opp dette ved å stille krav om utfyllende geoteknisk vurdering og prosjektering ved søknad om igangsettelsestillatelse. Kommunedirektøren vurderer at hensynet er tilstrekkelig ivaretatt i



planforslaget.

#### Naturmangfoldloven

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt.

#### 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 ble gjennomført et informasjonsmøte for berørte grunneiere, og et åpent informasjonsmøte i forbindelse med at forslaget lå ute til offentlig ettersyn.

#### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

## **Behandling av saken i andre utvalg**

### **18.11.2021 Eldrerådet**

#### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i eldrerådet, sak 050/21:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

### **18.11.2021 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse**

#### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.  
Tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 066/21:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

Under punkt 3 Planbeskrivelse:

Punkt 5.6 Universell Utforming: Rådet for personer med funksjonsnedsettelse forutsetter at planen om bruk av uteareal også gjøres universell utformet.

#### Protokolltilførsel:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse stiller spørsmålstegn ved om Basen for funksjonshemmede får nok lagringsplass til hjelpemidlene som brukes på uteområdet og hvor mye lagringsplass som er nødvendig.

### **23.11.2021 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget**

#### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i klima-, økologi- og samferdselsutvalget, sak 072/21:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel fra Høyre:

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved en skole skal det være maksimum 0,8 parkeringsplasser per ansatt ved en skole. For Benterud skole skulle det tilsi maksimum 92 plasser. Reguleringsplanen definerer at det skal være minimum 30 parkeringsplasser, 0,26 per ansatt.

Lørenskog Høyre er bekymret for med så få parkeringsplasser kan skolen få vanskeligheter med å ansette tilstrekkelig kvalifiserte lærere.

## **25.11.2021 Teknisk utvalg**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Celine Vår Sollie fikk 4 stemmer (H, FRP, SP) og falt.

Tilleggsforslag fra Monika Dahl fikk 4 stemmer (H, FRP, SP) og falt.

### **Vedtak i teknisk utvalg, sak 085/21:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

### Protokolltilførsel fra H, FRP og SP:

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved en skole skal det være maksimum 0,8 parkeringsplasser per ansatt ved en skole. For Benterud skole skulle det tilsi maksimum 92 plasser. Reguleringsplanen definerer at det skal være minimum 30 parkeringsplasser, 0,26 per ansatt.

Lørenskog Høyre, FRP og Senterpartiet er bekymret for at med så få parkeringsplasser kan skolen få vanskeligheter med å ansette.

## **08.12.2021 Formannskapet**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

### Berit Broch (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, V, FrP, KrF og SP:

Det bes om at utbygger oppretter en kommunikasjonskanal med naboer og foresatte hvor det er en aktiv dialog rundt problemstillinger relatert til utbyggingen.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

### Berit Broch (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, FrP, V, KrF og SP:

Kommunedirektøren bes fortsette å skape dialog med innbyggerne, man bør bestrebe å komme til gode løsninger med innbyggerne.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

### Protokolltilførsel fra H, SP, FrP og KrF:

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved en skole skal det være maksimum 0,8 parkeringsplasser per ansatt ved en skole. For Benterud skole skulle det tilsi maksimum 92 plasser. Reguleringsplanen definerer at det skal være minimum 30 parkeringsplasser, 0,26 per ansatt.

H, Frp, SP og KrF er bekymret for med så få parkeringsplasser kan skolen få vanskeligheter

med å ansette tilstrekkelig kvalifiserte lærere.

#### **Vedtak i formannskapet, sak 263/21:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.
2. Det bes om at utbygger oppretter en kommunikasjonskanal med naboer og foresatte hvor det er en aktiv dialog rundt problemstillinger relatert til utbyggingen.
3. Kommunedirektøren bes fortsette å skape dialog med innbyggerne, man bør bestrebe å komme til gode løsninger med innbyggerne.

#### **21.12.2021 Kommunestyret**

##### **Møtebehandling:**

##### Formannskapets innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.
2. Det bes om at utbygger oppretter en kommunikasjonskanal med naboer og foresatte hvor det er en aktiv dialog rundt problemstillinger relatert til utbyggingen.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

3. Kommunedirektøren bes fortsette å skape dialog med innbyggerne, man bør bestrebe å komme til gode løsninger med innbyggerne.

Votering:

For: 43 (Ap, R, SV, FrP, H, V, KrF, SP, Cato Werner Monrad - fristilt)

Mot: 4 (MDG, Ap - Tor Einar Ljønes)

*Vedtatt.*

##### Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende protokolltilførsel fra H, SP, FrP og KrF:

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved en skole skal det være maksimum 0,8 parkeringsplasser per ansatt ved en skole. For Benterud skole skulle det tilsi maksimum 92 plasser. Reguleringsplanen definerer at det skal være minimum 30 parkeringsplasser, 0,26 per ansatt.

H, Frp, SP og KrF er bekymret for med så få parkeringsplasser kan skolen få vanskeligheter med å ansette tilstrekkelig kvalifiserte lærere.

#### **Vedtak i kommunestyret, sak 173/21:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas områderegulering 2019-2, Benterud skole, med tilhørende bestemmelser.
2. Det bes om at utbygger oppretter en kommunikasjonskanal med naboer og foresatte hvor det er en aktiv dialog rundt problemstillinger relatert til utbyggingen.
3. Kommunedirektøren bes fortsette å skape dialog med innbyggerne, man bør bestrebe å komme til gode løsninger med innbyggerne.

##### Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende protokolltilførsel fra H, SP, FrP og KrF:

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved en skole skal det være maksimum 0,8 parkeringsplasser per ansatt ved en skole. For Benterud skole skulle det tilsi maksimum 92 plasser. Reguleringsplanen definerer at det skal være minimum 30 parkeringsplasser, 0,26 per ansatt.

H, Frp, SP og KrF er bekymret for med så få parkeringsplasser kan skolen få vanskeligheter med å ansette tilstrekkelig kvalifiserte lærere.

Lørenskog, 10.01.2022  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk