



Arkitektene Astrup Og Hellern As  
Postboks 6734 St. Olavs plass  
0130 OSLO

Hanne Embretsen

Vår referanse  
23/8635-9

Saksbehandler / telefon  
Vegard Fagerås Hope /

Dato  
16.04.2024

## Referat oppstartsmøte - Planinitiativ for Industriveien 7A

Møtedato: 09. april 2024

### Tilstede:

#### Fra forslagsstiller/tiltakshaver

Hanne Embretsen, Arkitektene Astrup og Hellern AS  
Kristina Simonsen, Arkitektene Astrup  
Per Bredde, Tom Hagen Eiendom AS  
Per Arne Sanden, Tom Hagen Eiendom AS

#### Fra kommunen

Ivar Vesterik, avdelingsleder, reguleringsavdelingen  
Karin Linda Glorvigen, overarkitekt, reguleringsavdelingen  
Vegard Fagerås Hope, avdelingsarkitekt, reguleringsavdelingen

### Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planen er å omregulere planområdet fra industriformål til tjenesteyting, slik at reguleringsformålet er i tråd med dagens bruk, og at skolen kan forbli i eksisterende lokaler. Det planlegges å effektivisere og utvide skolearealene ved å benytte seg av tredje etasje i bygget. Det legges ikke opp til utvidelse av bebyggelsen, så høyder eller utnyttelsesgrad vil ikke påvirkes. Uteoppholdsarealene skal ha samme plassering som i dag, men utvides og oppgraderes.

### Planstatus:

#### Kommuneplan

I kommuneplan, vedtatt 15. mars 2023 er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg, og ligger under retningslinjeområdet Visperud. Kommuneplanen har blant annet følgende retningslinjer for området, jf. punkt 35.3:

*«Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring».*

*«Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling... Planarbeidet må løse blandt annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk».*

«Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg, og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging».

«Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter».

3. mars 2021 ble «Visjon for Visperud» fremlagt for kommunestyret, sak 14/21, der følgende ble vedtatt:

«1. Fagrapporten og faktagrunnlag fra arbeidet med «Visjon for Visperud» brukes som grunnlag for revisjon av retningslinjer for området i ny arealdel av kommuneplanen. Når kommuneplanens arealdel er vedtatt, kan det varsles oppstart av en områderegeringsplan for Visperud.

2. Videre utvikling av Visperud skal ta utgangspunkt i eksisterende aktører og fremtidens mobilitet, herunder T-baneutbygging og logistikk, med mulighet for introduksjon av boliger og idrettsanlegg som en ny drivkraft for utvikling av området.

3. For en mest mulig helhetlig utvikling av Visperud skal Oslo kommune, evt Lillestrøm kommune, samt Viken fylkeskommune, ved fagmiljøer på plan og næring, inviteres i den videre prosessen.

4. Det bør vurderes å innlemme Robsrudstubben i det videre arbeidet med Visperud.

5. Skole/undervisning vurderes som et av formålene for Visperud».

#### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av eldre reguleringsplan 1977009, Industriområde Røykås, vedtatt 09. september 1977. Planområdet er regulert til industri.

#### Andre overordnede føringer

- Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune)  
Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, bidra til mer effektiv ressursbruk.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2008)  
Hensikten med retningslinjene er å samordne bolig-, areal- og transport-planleggingen. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.
- Strategi for overvann og vassdrag (2017-2026)  
Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995, sist endret 2016)  
Hensikten er å sikre et trygt og godt oppvekstmiljø som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i planleggingen.
- Retningslinjer for bokkvalitet (2020)  
Formålet med retningslinjene er å presentere virkemidler for god bokkvalitet og bidra til forutsigbarhet for forvaltning og praktisering av regelverk. Retningslinjene fokuserer på hvordan man skaper bokkvalitet gjennom våre fysiske omgivelser og er ment som et hjelpemiddel for utbyggere, innbyggere og kommunale myndigheter.

#### **Avklaringer:**

### Plantype

Aktuell plantype er detaljregulering.

### Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

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

*Etterskrift: Dette ble ikke tatt opp under oppstartsmøtet. Dersom forslagsstiller ønsker dette, bes det om at det tas kontakt med reguleringsavdelingen.*

### Planavgrensning

Reguleringsavdelingen mener planavgrensning må endres, og omfatte Industriveien ned mot krysset i Gamleveien. Det vil ses nærmere på behovet for mindre tilpasninger i forbindelse med utarbeidelse av oppstartsvarsel.

### Hovedgrep

Planinitiativet legger opp til å omregulere planområdet fra industriformål til tjenesteyting, slik at dagens bruk til skole og barnehage kan opprettholdes.

Det legges opp til en utvidelse av skolearealet ved å benytte seg av tredje etasje i bygningen, og gjøre mindre endringer i bygget. Planinitiativet legger ikke opp til en utvidelse av bebyggelsen, så høyder eller utnyttelsesgrad vil ikke påvirkes.

Uteoppholdsarealene skal ha samme plassering som i dag, men utvides og oppgraderes. Det fremgår i planinitiativet at østre, nordvestre og sørvestre hjørne av tomten er best egnet til utvidelse. Arealene er sammenhengende. Forutsatt en oppdeling av friminutt mellom barne- og ungdomsskoleelevene, samt anledning for barnehagen til å bruke skolegården, foreslås det 3780 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal /30,5 m<sup>2</sup> per elev for skolen, og ca. 1020 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal /25,5 m<sup>2</sup> pr. barn for barnehagen.

Uteoppholdsarealet nærmest Industriveien, samt halvparten av barnehagens eget areal, har støynivå høyere enn anbefalt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*. Gjennom planarbeidet skal det gjøres en vurdering vedrørende behov for støyreducerende tiltak.

Utvidelse av uteoppholdsareal medfører at noe eksisterende parkering tas bort fra dagens situasjon. Parkering foreslås plassert langs bebyggelsens vestsida, og det fremgår at dette parkeringsarealet vil være tilstrekkelig for å dekke skolen og barnehagens parkeringsbehov. Hente- og bringesonen planlegges å reduseres, og trekkes bort fra hovedinngangen jamfør eksisterende situasjon.

### Reguleringsformål

Reguleringsavdelingen mener planområdet bør reguleres til skole- og barnehage, og ikke tjenesteyting, da dette blir et for generelt arealformål.

Forslagsstiller stiller spørsmål til om det ikke kan settes et bredere arealformål, dersom det skulle være aktuelt med andre formål i bygget. Reguleringsavdelingen informerer om at dersom dette er ønskelig, må det foreslås konkrete arealformål for planområdet, og så kan dette diskuteres senere i planprosessen.

### Utnyttelse

Reguleringsavdelingen stiller spørsmål ved om det er tiltenkt å regulere bebyggelsen med eksisterende BRA, eller om det skal legges til rette for en utvidelse.

Forslagsstiller uttaler at krav til uteområde for skole og barnehage kan skape utfordringer for dette, men at de skal vurdere muligheten.

Dersom det er behov for å ta i bruk ubrukte arealer i bygget til skole og/eller barnehage må dette avklares i planprosessen. Det anbefales også at forslagsstiller vurderer behovet for framtidige bygningmessige utvidelser slik at dette kan tas høyde for i planforslaget.

#### Utforming/estetikk

Planinitiativet legger opp til å bruke eksisterende bebyggelse. Reguleringsavdelingen mener det er viktig at nye tiltak innenfor planområdet spiller på lag med eksisterende bebyggelse og omkringliggende areal, oppgraderer området og skaper et godt miljø for elever og barnehagebarn.

#### Trafikk/adkomst

Planinitiativet legger opp til at eksisterende kjøreadkomst i sør skal videreføres.

Reguleringsavdelingen informerer om at adkomsten er i dag alt for bred, og svært nærme avkjørselen i sør til naboeiendommen (Bring). Avkjørsel bør trekkes lengre nord og utformes iht. kommunens veinorm. Reguleringsavdelingen stiller videre spørsmål ved trafiksikkerheten her, og ber om at dette redegjøres for.

Reguleringsavdelingen informerer om at det må foretas en trafikkanalyse og mobilitetsanalyse.

Det fremgår i planinitiativet at internveien med adkomst i nord som omkranser eiendommen og muliggjør å kjøre rundt bygningen skal bestå, slik at muligheten for å komme til rundt bygget med utrykningskjøretøy, vedlikehold o.l. vil opprettholdes. Reguleringsavdelingen er negativ til dette, og stiller spørsmål ved nødvendigheten av å legge til rette for trafikk rundt hele tomten og bebyggelsen. Reguleringsavdelingen mener det må ses på alternative løsninger som sikrer bedre trafiksikkerhet, uteoppholdsareal m.m., samtidig som krav til bl.a. utrykningskjøretøy ivaretas.

#### Parkering

Reguleringsavdelingen er positiv til intensjonen om å konsentrere parkering til et område. Det henvises for øvrig til parkeringnormen i kommuneplanen. Antall parkeringsplasser per årsverk for skole er 0,6 for bil og 0,8 for sykkel. For barnehage er det 0,7 for bil og 0,8 for sykkel.

Reguleringsavdelingen understreker at trafiksikkerheten for barna er særs viktig, og at parkeringsplassene skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei, et bilfritt utemiljø og medfører minst mulig trafikk i skolens omgivelser.

Reguleringsavdelingen mener foreslått løsning med parkering inntil bebyggelsens østfasade ikke framstår som en ideell løsning, og mener det bør ses på alternative løsninger for å plassere parkeringsplassene vekk fra skolens fasade, f.eks. til nord, slik at dette frigjør og sikrer et bedre og tryggere areal rundt skolen. Dersom parkering skal legges til bebyggelsens østfasade, må det vises til at trafiksikkerheten for myke trafikanter er tilstrekkelig sikret.

#### Hente- og bringeplasser

Det fremgår i planinitiativet at hente- og bringesonen vil være redusert og trukket bort fra hovedinngangen jamfør eksisterende situasjon. Det fremgår dog ikke hvor denne planlegges. Reguleringsavdelingen understreker at det er viktig at også denne plasseres og utformes med særskilt vekt på trafiksikkerhet for myke trafikanter.

#### Framkommelighet for gående og syklende

Fortau fra Røykåsveien i øst til planområdet sikrer trygg adkomst for myke trafikanter. Dette er dog den eneste strekningen på Industriveien som har fortau, og reguleringsavdelingen mener det bør etableres fortau videre sørover mot Gamleveien, med sikker overgang til Gamleveien i krysset. Det informeres om at dette vil settes som et rekkefølgekrav.

#### Uteoppholdsareal

Reguleringsavdelingen er i utgangspunktet positiv til foreslått antall m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per barn og barnehagebarn. Utvidelse av uteoppholdsareal forslås dog i all hovedsak på internveien som omkranser eiendommen. Reguleringsavdelingen informerer om at nødvendig snu- og kjørearaler ikke inngår i minste uteoppholdsareal iht. kommuneplanen. Reguleringsavdelingen kan ikke se at det legges til rette for trygge, gode og trafiksikre uteoppholdsareal i foreslått løsning dersom internveien

skal bestå. Vi mener det derfor må vurderes alternative løsninger, eller vises til hvordan det er tiltenkt at disse to formålene kan kombineres, dersom uteoppholdsareal skal kunne utvides for å imøtekomme en høyere andel elever.

Reguleringsavdelingen er positiv til intensjonen om en oppgradering av eksisterende uteoppholdsareal, da dagens situasjon er sterkt preget av grå flater. Vi mener uteoppholdsarealene må være mer variert, og ha et grønnere preg. Det anbefales videre at randsonene mot tilgrensende industri vegeteres, for å skjerme uteoppholdsarealene i større grad.

#### Naturmangfold

Det er flere store trær innenfor planområdet. Det informeres om at store trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skal bevares iht. kommuneplanen. Øvrige trær som kan bevares bør vurderes bevart.

Videre informerer reguleringsavdelingen om at det går et gammel bekkeløp i rør gjennom nordre del av planområdet. Jf. kommunedelplan for differansiert vassdragsforvaltning skal gjenåpning av lukkede bekkeløp pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbart. Reguleringsavdelingen mener det må ses på muligheten for å gjøre dette, og at naturbaserte, åpne løsninger vurderes.

Forslagsstiller mener at dette bekkeløpet i rør er gravd ned dypt, og at dette kan være utfordrende å få til, men at de skal se nærmere på løsninger.

Reguleringsavdelingen ber forslagsstiller ta kontakt med kommunalteknikk.

#### Hvilke arealer skal være offentlige og private

Avklares i planprosessen. Planen vil hovedsakelig omfatte arealer som vil bli private. Fortau mot Gamleveien vil være offentlig.

#### Støy

Det skal gjennomføres en støyanalyse. Det er viktig at støyanalysen også tar for seg støy mot tilgrensende industri.

Der støyskjerming er nødvendig, skal dette oppføres.

#### Sol-/skygge

Det skal utarbeides analyse som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai. Klokken 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Sol-/skyggeanalyse skal også vise konsekvenser for naboer dersom det legges til rette for mer bebyggelse.

#### Grunnundersøkelser

Det er foreløpig ikke avklart om det må foreligge geoteknisk vurdering ved offentlig ettersyn. Sikkerhet mot kvikkleireskred må avklares iht. NVEs veileder 1/2019. Kommunen er foreløpig usikker på hva som vil være kravet i denne konkrete saken, men forslagsstiller og kommunen kan ha dialog om dette i det videre arbeidet.

#### Kommunalteknikk

Det er gammelt ledningsnett i området. Det er i tillegg dårlig kapasitet på slukkevann. Dette må undersøkes og redegjøres for.

*Etterskrift: Reguleringsavdelingen har ikke lyktes med å komme i kontakt med fagperson for å få avklart dette. Vi vil komme med en tilbakemelding så snart dette foreligger.*

Det må redegjøres for renovasjonsløsning.

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

*Etterskrift: Reguleringsavdelingen informerer om at det er endringer i krav i forhold til retningslinjer for overvann. Det bes ta kontakt med kommunalteknisk for nærmere informasjon.*

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

Vedrørende fortau langs Industriveien, bes det også tas kontakt med kommunalteknikk.

Reguleringsavdelingen oppfordrer forslagsstiller til å ta kontakt med kommunalteknikk tidlig i planprosessen. Kontaktperson: Marte Fagervoll Presthus, [marfyl@lorenskog.kommune.no](mailto:marfyl@lorenskog.kommune.no), tlf. 99374973

#### Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for

- *Antall arbeidsplasser*
- *Trafikk, parkering, adkomst og varelevering*
- *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*
- *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse.

#### Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget.

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 viktig i denne planen å vise skolen med dens uteoppholdsareal sett opp mot tilgrensende næringsbebyggelse.

Reguleringsavdelingen informerer om at det er ønskelig med perspektivtegninger i øyehøyde.

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

#### Rekkefølgekrav

Det kan forventes følgende rekkefølgekrav:

- Etablering av fortau til Gamleveien.
- Trygg kryssing/overgangsfelt i krysset ved Gamleveien

Reguleringsavdelingen tar forbehold om at det kan komme flere rekkefølgekrav i løpet av planprosessen.

#### Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen.

#### Framdrift

Forslagsstiller informerer om at de ønsker å varsle oppstart så snart referat fra oppstartsmøtet foreligger.

Reguleringsavdelingen anbefaler forslagsstiller å ha dialogmøter med reguleringsavdelingen underveis i planprosessen.

#### Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan være aktuelt ved etablering av fortau til Gamleveien.

Reguleringsavdelingen ber forslagsstiller ta kontakt med Per Gunnar Plassen, [perpla@lorenskog.kommune.no](mailto:perpla@lorenskog.kommune.no), tlf: 41545620, for eventuelle spørsmål tilknyttet dette.

Det informeres om at utbyggingsavtale kan med fordel varsles samtidig med oppstart av reguleringsplanarbeid.

#### **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.

Sosi-fil av planområdet sendes til kommunen for godkjenning før det varsles

#### **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 ovennevnte 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:**

Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

## **Administrasjonens foreløpige vurdering:**

Reguleringavdelingen er positiv til en videreføring av planinitiativet. Vi presiserer at det vil være viktig i den videre planprosessen å ha fokus på en helhetlig og god utvikling av planområdet med fokus på trafiksikkerhet, og uteoppholdsareal av høy kvalitet.

### Konklusjon

Planforslaget kan fremmes forutsatt at nødvendige korrigeringer foretas og at forslaget bringes 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.

Med hilsen  
regulering

Ivar Vestervik  
avdelingsleder

Vegard Fagerås Hope  
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent