



PLANINITIATIV FOR
Industriveien 7a, gnr/bnr 104/237

Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	<i>Ansvarlige</i>	3
2	Planområdet.....	4
2.1	<i>Eksisterende situasjon</i>	5
2.2	<i>Formål med planen</i>	7
2.3	<i>Omkringliggende områder</i>	7
2.4	Gjeldende planstatus og forhold til overordnede planer.....	9
3	Medvirkning	13
4	Konsekvensutredning	14
5	Temaer som skal utredes/beskrives i planen	14
5.1	<i>Særskilte delutredninger/fagnotat</i>	14
5.2	<i>Planfaglig temaer</i>	14

1 Bakgrunn

Industriveien 7a huser virksomhet som kommer inn under definisjonen tjenesteyting. Det er ikke et reguleringsformål i reguleringsplanen av 1977, men kommuneplanen vedtatt 15. mars 2023 åpner opp for formålet. Eier av Industriveien 7a ønsker å bringe reguleringsformålet for eiendommen i tråd med vedtatt kommuneplan.

Lørenskog Friskole og Regnbuen barnehage har hatt dispensasjon fra reguleringsplan for å bli værende i Industriveien 7a frem til 30. juni 2021. Den siste dispensasjonen ble gitt med merknad om at det ikke ville bli innfridd ytterligere dispensasjoner. I den forbindelse har skolen vært på søken etter nye lokaler. Det er vanskelig å finne et nytt egnet sted, da det ikke er realisme i kost for nybygg.

Dagens lokaler for skole og barnehage ble godkjent av Statsforvalteren i 2012 og etter gjeldende regler trenger ikke godkjenningen å fornyes.

15. mars 2023 ble ny arealdel i kommuneplanen vedtatt. Her åpnes det opp for en mer variert funksjonsblanding på Visperud. Dette innebærer blant annet mulighet for tjenesteyting i området.

Forslagstiller ønsker derfor å få gjennomført en omregulering av gjeldende reguleringsplan slik at skolen og barnehagen kan forbli på området.

På vegne av om Hagen Eiendom AS oversendes med dette planinitiativ for forslag til omregulering av industriveien 7a.

1.1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma:	Arkitektene Astrup og Hellern AS
	Adresse:	Munchs gate 5b, 0165 Oslo
	Org.nr.:	945 479 965
	Kontaktperson:	Hanne Embretsen
	E-post:	hem@aaoh.no
	Telefon:	473 24 941
Forslagsstiller	Firma:	Tom Hagen Eiendom AS
	Adresse:	Hornerudveien 25, 1461 Lørenskog
	Org.nr.:	916 975 538
	Kontaktperson:	Per Bredde
	E-post:	pobredde@gmail.com
	Telefon:	918 32 510
Hjemmelshaver	Navn:	Tom Hagen Eiendom AS
	E-post / Telefon:	pobredde@gmail.com /918 32 510

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Tom Hagen Eiendom AS, Hornerudveien 25, 1461 Lørenskog,
Org.nr. 916 975 538

2 Planområdet

Planområdet er sammenfallende med tomtegrensen for gnr/bnr. 104/237 og er 8 577,5 m². Innenfor planavgrensningen ligger eksisterende bebyggelse for Regnbuen barnehage og Lørenskog Friskole med tilhørende uteområder.

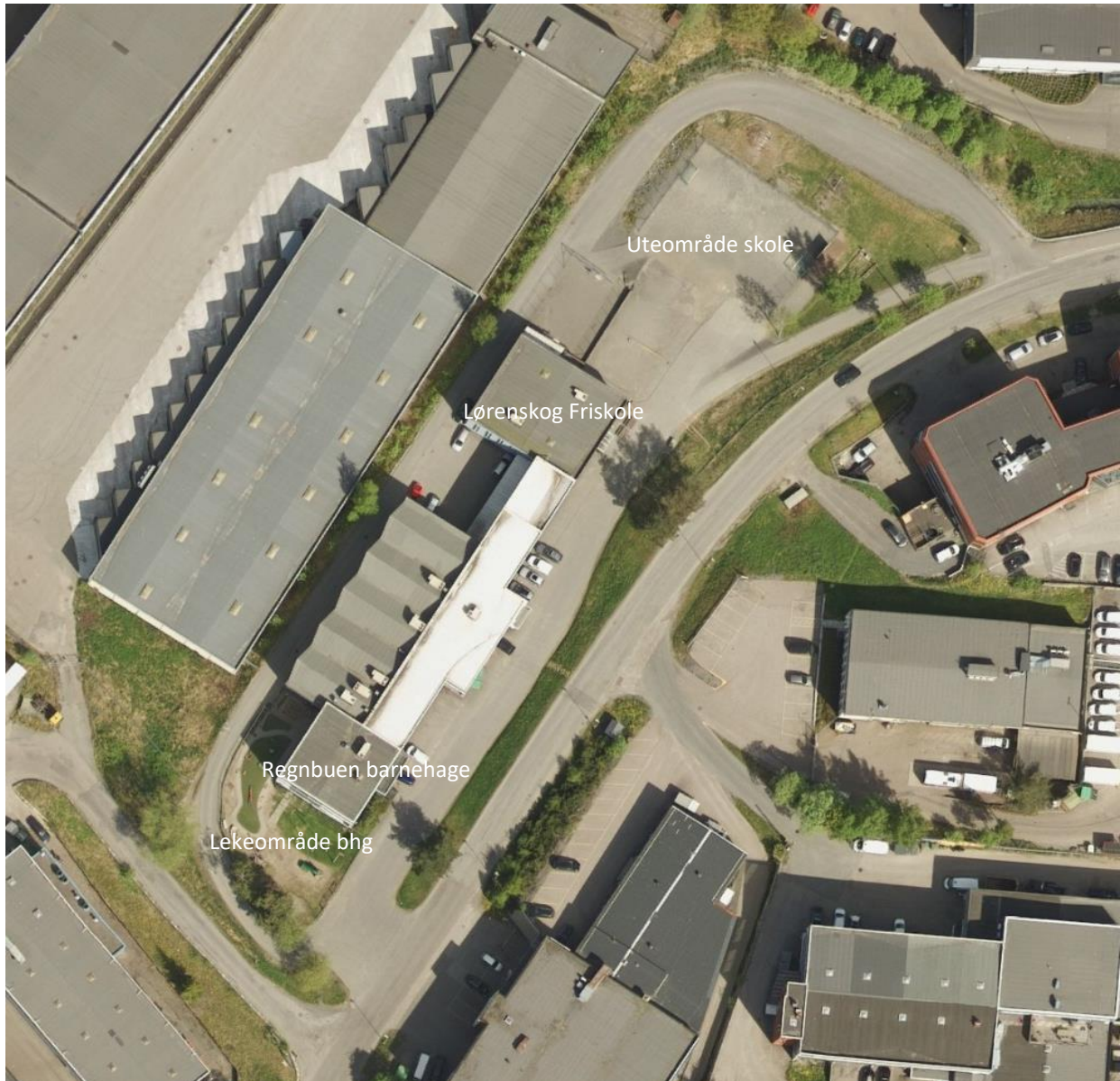


Figur 1 Planavgrensning

2.1 Eksisterende situasjon

Lørenskog Friskole holder til i den nordlige delen av bygget mens Regnbuen barnehage har den sørlige delen. Skolen og barnehagen holder til i 1 og 2 etasje.

I 3. etasje finnes det kontorlokaler som er uavhengig av skolens og barnehagens drift, disse står tomme i dag. Lokalene er uendret fra de stod ferdig i 2012. Ferdigattesten fastslår at lokalene tilfredsstillende de byggt tekniske kravene til lokaler som skal anvendes til dette formålet. Kravene for universell utforming er ivare tatt.



Figur 2 Eksisterende situasjon



Figur 5 Inngang og uteområde Lørenskog Friskole



Figur 3 Inngang og uteområde Regnbuen barnehage



Figur 4 Flyfoto Lørenskog friskole og Regnbuen barnehage

2.2 Formål med planen

Planinitiativet søker å endre reguleringsformålet til dagens bruk, slik at skolen kan forbli i eksisterende lokaler. Ettersom skolen har økende mengde søkere, er det også et ønske om å effektivisere arealene og utvide skolearealene. Dette kan enkelt gjøres ved å benytte seg av tredje etasje, og gjøre mindre endringer av planløsning i andre etasje.

Det er ikke planlagt utvidelse av bebyggelsen, så høyder eller utnyttelsesgrad vil ikke påvirkes. Uteoppholdsarealene skal ha samme plassering, men utvides og oppgraderes. Dette er tidligere diskutert med kommunen og redegjøres for i eget vedlegg. Bestemmelser og plankart vil bli oppdatert med formålet tjenesteyting og minstekrav til UA. Kvalitetskrav for utearealene vil være iht. ny kommuneplan. Utover dette vil det ikke være behov for endringer.

Målet med planen er å kunne trygge elevenes skolegang og tilby en forutsigbar fremtid. Det er et betydelig antall barn som er knyttet til skolen. Lørenskog kommune opplever sterk vekst og følgelig forsterkes behovet for skoleplasser, deriblant behovet for friskoler som tilbyr et alternativ for skolebarn. Omregulering for å beholde skolen på Visperud vil være av allmenn interesse. Det vil gi skolen og elevene som går der forutsigbarhet og følgelig et godt læringsmiljø.

2.3 Omkringliggende områder

Lørenskog friskole og Regnbuen barnehage ligger på Visperud.

Visperud er et næringsområde, men ikke preget av industri med mye tungtrafikk. I forbindelse med etablering skolen og barnehagen ble det bygget et fortau fra Røykåsveien til skolebygningen for å ivareta myke trafikanters sikkerhet. Det er gode bussforbindelser til og fra Oslo og Romerike, og det er lagt til rette for levering og henting av elever.

Nord for området går Strømsveien som hovedvei gjennom Lørenskog mot Lillestrøm. I sør og vest er det etablerte boligområder. Røykås trafosatsjon ligger i nær tilknytning til området. Verdien på magnetfeltet for den aktuelle tomten overskrider ikke grenseverdiene satt av Statens Strålevern.

Flytoget er merket med stiplet linje og går under den sørlige delen av planområdet. Ettersom bebyggelsen ikke skal endres i særlig grad, vil ikke dette få konsekvenser for omreguleringen.

Kommuneplanen viser ny t-banetrase som er planlagt nord for område (lilla stiplet linje) med holdeplass i nærheten av Visperud (lilla ring).

Det er mange elever som kommer til skolen med kollektivt. Fra planområdet er det forbindelse for fotgjengere til bussholdeplass langs Røykåsveien (gul linje). Dette gir sikker ferdsel for elevene som kommer med buss og fra boligområdet i vest. Omreguleringen vil ikke påføre det omkringliggende område negative konsekvenser.



Figur 6 Visperud og omkringliggende områder

2.4 Gjeldende planstatus og forhold til overordnede planer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen er opptatt av at planlegging skal fremme bærekraftig utvikling. Det skal legges til rette for at det utvikles gode lokalsamfunn i bygd og by, med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.

Syklende og gående skal ha høy prioritet i planleggingen og skal inkluderes i en helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig og attraktiv. Det skal også legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med variert tilbud for lek og opphold i ulike aldersgrupper. Ved planlegging av barnehager og skoler vurderes lokalisering og arealbehov tidlig i planprosessen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å:

- Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov
- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

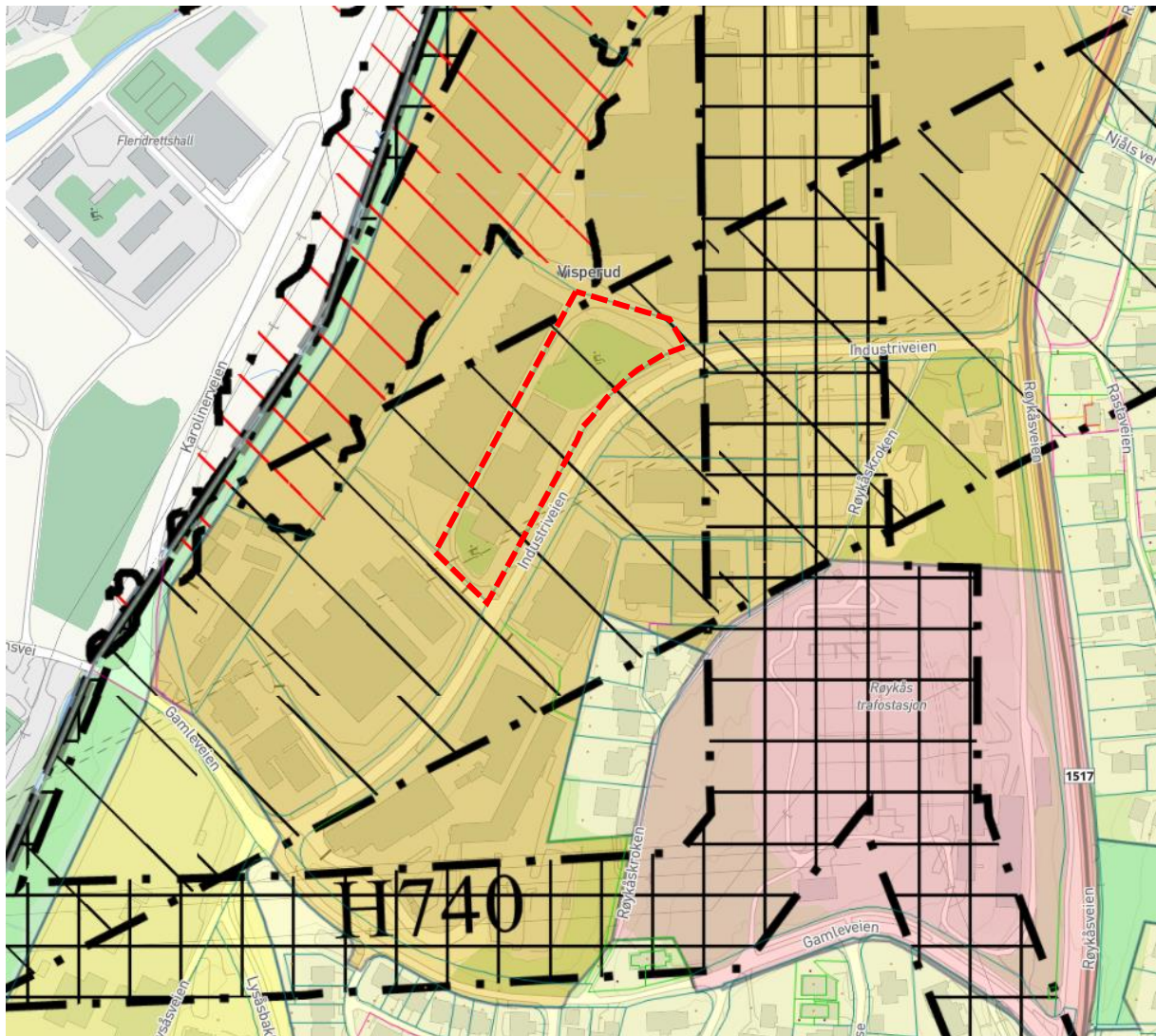
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å sikre at arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige og kompakte byer og tettsteder som reduserer transportbehovet.

Flere av retningslinjene er relevante for Lørenskog. I 4.2 heter det at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I retningslinje 4.3 heter det at i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Videre heter det at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg og berøres av hensynssone H190_2 Sikringszone tunneler i kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger på Visperud, som er definert som et utviklingsområde i Lørenskog kommune. I kommuneplanen heter det at Visperud skal utvikles som et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring. Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet. I kommuneplanen heter det også at det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling og muligheten for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur bør utredes. Det er utarbeidet en rapport, visjon for Visperud, som bør være retningsgivende for arbeidet.



Figur 7: Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

Relevante bestemmelser fra kpa:

5.3.2 Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner skal det legges ved i byggesøknad.

9. Parkering

Antall parkeringsplasser skal beregnes per årsverk hhv 06 for bil og 0,8 for sykkel. Parkeringsplassene skal rundes opp til nærmeste hele plass.

Sykkelparkingsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god trafiksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

10.1 Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstillende. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider

grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

10.2 Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist i Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

11.1 Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealer er egnet for formålet. I disse områdene skal et godt inn klima vektlegges.

Minste uteoppholdsareal for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

23. Sikringszone tunneler (H190_2). Innenfor H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- Sprengningsarbeider
- Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog 2019:

Lørenskog kommune har en målsetting om å ha en skoleutbygging som ligger i forkant av elevtallsveksten, jf. «Skolestruktur- og skoleutbyggingsplan for 2014-2017», som ble vedtatt i kommunestyret i sak 062/13. Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog påpeker at det er viktig at denne målsetningen nå følges opp og realiseres på grunn av den høye utbyggingstakten i Lørenskog, og det store behovet for nye skoleplasser i årene fremover.

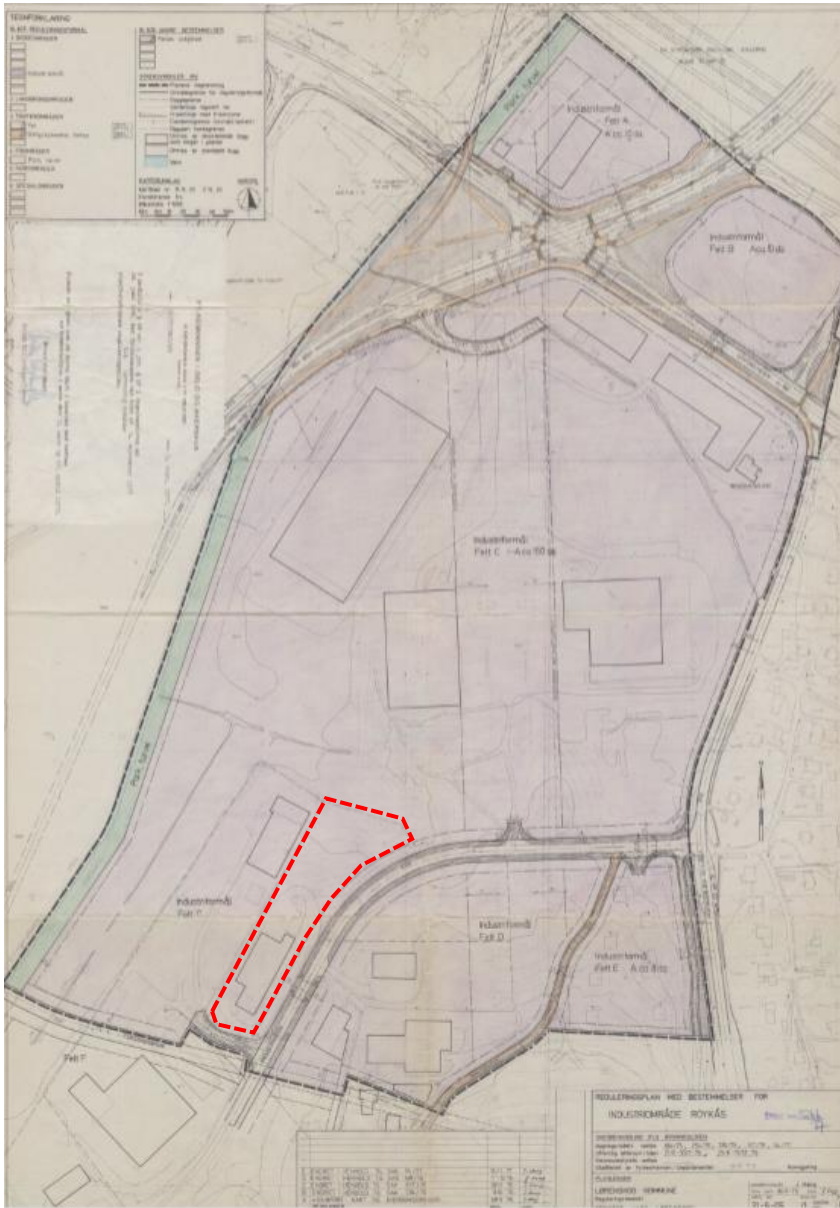
Visjon for Visperud 2021:

Rapporten har som hensikt å vise mulige fremtidsbilder for Visperud som næringsområde i Lørenskog og Oslo-regionen. Rapporten fremlegger ulike mulighetsstudier som ser på utviklingspotensialet til området.

Ruter har planer om å forlenge T-banetraseen fra Ellingsrudåsen til Lørenskog. Visperud er forespeilet en egen stasjon. Dette utgjør utgangspunktet for mulighetsstudien. Felles for plangrepene som presenteres i rapporten er at de legger opp til økt mobilitet for myke trafikanter i områder. De legger også opp til mer funksjonsblanding ved å introdusere boliger og økt grad av tjenesteyting. Dette skaper et knutepunkt langs T-banen. Det er forespeilet et mer urbant liv og flere bruksområder enn kun industri og logistikk.

Gjeldende reguleringsplan:

Detaljreguleringsplan for Industriområde Røykås, vedtatt 1977 er gjeldende plan for område i dag. Den aktuelle tomten er regulert til industriformål som skal nyttes til produksjon, lager, verksted m.v.



Figur 8 Gjeldende reguleringsplan med område foreslått til endring markert med rød stiplest linje

Planinitiativets forhold til overordnede planer og retningslinjer

Gjeldende arealformål er ikke i tråd med ønsket tiltak. Forslagstiller ønsker derfor å endre formål for å kunne fortsette driften av skole og barnehage.

Ønsket om omregulering til tjenesteyting er i tråd med det brede bygg- og anleggsformålet i kommuneplanens arealdel. Omreguleringen er også i henhold til arealdelens kategorisering av Visperud som et utviklingsområde hvor det egner seg med sosial infrastruktur. Forslagstiller mener derfor dette kan gjøres som en endring av detaljreguleringsplanen.

I Visjon for Visperud er området forespeilet en større grad av funksjonsblanding med boliger og tjenesteyting. En omregulering av planområdet til skole vil være i tråd med utviklingen som er forespeilet.

Omregulering er også i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Skolen vil ha nærhet til nåværende og fremtidig kollektivknutepunkter. I tråd med retningslinje 4.3 utnyttes potensialet for transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Ved å beholde tilbudet om Friskolen støttes nasjonale forventninger og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Friskolen tar imot mange barn fra andre skoler som har utfordringer med mobbing og tilpassing på annen skole. Skolen har en god plassering i nærheten av busstrasé og fremtidig T-bane. Det er i tillegg gangforbindelse fra busstopp til skolen.

3 Medvirkning

Planen er i tråd med dagens situasjon og ønske til skolens og barnehagens brukere.

I tillegg til naboer og gjenboere, skal berørte offentlige instanser og andre interesserte varsles ved oppstart.

I samråd med kommunen vil det vurderes om det bør avholdes et informasjonsmøte i forbindelse med plansaken.

Offentlige instanser som skal varsles:

- SVV
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Akershus fylkeskommune
- Statnett
- Hafslund nett
- Ruter
- Nedre Romerike brann og redningsvesen
- NVE

Listen vil bli komplettert etter lister fra Lørenskog kommune.

4 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke innenfor kravet om konsekvensutredning.

5 Temaer som skal utredes/beskrives i planen

5.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

I henhold til ny kommuneplan må det gjøres en vurdering av støy og luftkvalitet. I tillegg er det krav om overvannsrapport og ROS-analyse.

Sammen med kommunen må det vurderes om det er behov for ytterligere utredninger.

5.2 Planfaglig temaer

Planbeskrivelsen vil følge Lørenskog kommunes mal og blant annet beskrive eksisterende forhold som:

- Konsekvenser for barn og unge
- Sol skygge forhold
- Uteoppholdsarealer
- Universell utforming
- Parkering
- Avfallshåndtering
- Kollektivdekning
- Miljøutfordringer
- Overvann

Lørenskog Friskole, Regnbuen barnehage og eiendommens eier, Tom Hagen Eiendom AS håper å samarbeide med Lørenskog kommune om å legge til rette for at skolen og barnehagen kan bli værende. Dette gjennom en omregulering av den eldre reguleringsplanen som gjelder for området.

27.11.23

Hanne Embretsen