

Til naboer, berørte parter
og høringsinstanser

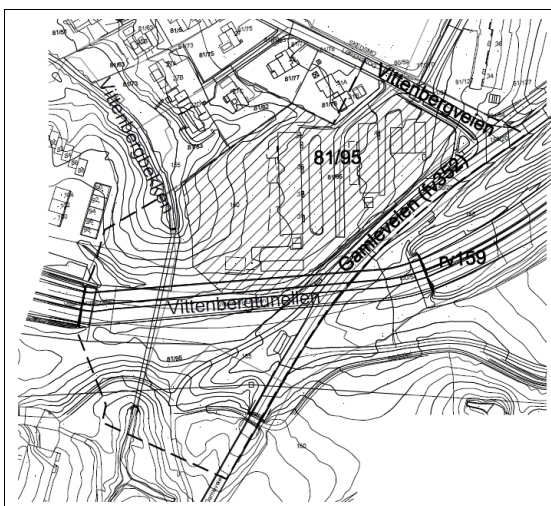
vår dato
19.02.2016
deres dato

vår referanse
2016.055RAS
deres referanse

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nedre Bårlibakken, Lørenskog kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-8 varsles det på vegne av Bårlibakken Eiendom AS om oppstart av arbeid med detaljregulering for borettslaget Bårlibakken 1, eiendom 81/95 mfl., beliggende på Bårlibakken i Lørenskog kommune.

Oppstartsmøte for igangsetting av detaljregulering for Nedre Bårlibakken ble avholdt 03. feb 2016. Lørenskog kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeidet og ønsket boligfortetting i tilknytning til eiendom 81/95 anses å være i samsvar overordnede planer og føringer om økt fortetting. I forhold til forestående regulering har Lørenskog kommune anmodet om at planområdet utvides til også å omfatte deler av tilliggende offentlige friområder og samferdselsanlegg.



Kart over planområdet med planavgrensning 81/95 skravert)

Planområdet/avgrensning:

Planområdet utgjør et samlet areal på 29 daa, og omfatter eksisterende boligområde (gnr 81/bnr 95), tilliggende del av Vittenbergveien og Gamleveien (fv352) samt del av offentlig friområde (naturområde/parkdrag) langs Vittenbergbekken, Gamleveien (fv352) og over Vittenbergtunellen (rv159) med tilhørende gang-/sykkelveinett.

Tilliggende offentlig friområde og samferdselsanlegg er medtatt for å sikre tilknytning til overordnet gang- og sykkelveinett, samt opprydning/justering av eldre regulering i forhold til dagens situasjon.

Boligområdet i tilknytning til borettslaget Bårlibakken 1 (gnr 81/bnr 95) utgjør et areal på 12,0 daa (skravert del av kartet), hvor det i dag er oppført to lavblokker i 3 etasjer samt frittliggende mindre garasjeanlegg. Eiendommen har store ubebygde arealer, og i tilknytning til ubebygde skrånende område i vest er det ønskelig å åpne for boligfortetting.

Planområdet grenser i nord til småhusbebyggelse langs Vittenbergveien, i vest til Vittenbergbekken/off. friområde, i nordøst blokkbebyggelse (Øvre Bårlibakken brl) og Strømmen stadion, i sør og øst tilliggende off. friområde og rv 159/tunellkulvert.



Planstatus for området:

I kommuneplanens arealdel for 2014-2025, av 19.05.2015, er planområdet vist som nåværende boligbebyggelse, grønnstruktur og trafikkareal. I kommuneplanen åpnes det for boligfortetting, og føringer for nye boligområder vil bli lagt til grunn ved boligfortetting/omregulering i tiknytning til Brl. Bårlibakken 1.

Planområdet berører flere reguleringsplaner, herunder

- Reguleringsplan for Nedre Bårlibakken (PlanID: 35-4-01E) fra 1974, som i hovedsak omfatter eiendom 81/95, hvor arealene er avsatt til område for boliger (blokkbebyggelse), garasjer, fellesatkomst, offentlig gang/sykkelvei og kjørevei. Planen har ingen bestemmelser og tillatt bebyggelse er inntegnet på plankart med omriss av bebyggelsen, herunder to blokker samt frittliggende garasjebygg.

- Reguleringsplan for Sentralsykehuset i Akershus (PlanID: 35-2-011), en større plan hvor berørte deler omfatter arealer regulert til offentlige friområder (park/friområde) og gangveiforbindelser.

- Reguleringsplan for rv159 (PlanID: 20-3-14), hvor berørte deler omfatter trafikkareal rv159/fv352, Vittenbergtunellen og friområder over og langs tunnel.

- Reguleringsplan for Øvre Bårlibakken (Plan ID: 35-4-02), hvor berørt del omfatter del av Vittenbergveien.

Gjeldende arealbruk vil i hovedsak bli videreført ved omregulering av området.

Formålet med reguleringsarbeidet/redegjørelse av ønsket utvikling/særskilte forhold:

Hovedformålet med planarbeidet for Nedre Bårlibakken er å legge til rette for boligfortetting og oppføring av leilighetsbebyggelse med garasjekjeller i vestre del av eiendom tilhørende borettslaget Bårlibakken 1.

Eksisterende boligområde disponerer i dag 11,2 daa, hvor det er oppført to lavblokker i 3 etasjer med til sammen 40 leiligheter. Med tomtens størrelse og beliggenhet anses den godt egnet for fortetting, og det er inngått avtale med borettslaget om fradeling av en tomt på 2,9 daa for oppføring av leilighetsbebyggelse.

Omregulering av eiendom 81/95 for innpassing av ytterligere lavblokkbebyggelse vil i hovedsak kun medføre en økning av grad av utnytting samt at området får egne reguleringsbestemmelser.

Detaljregulering av boligområdet og avklaring/regulering av tilliggende offentlige trafikkareal og friområder vil skje i tett dialog med Lørenskog kommune.

Som forarbeid til forestående reguleringsprosess er det utarbeidet et mulighetsstudie (vedlegg 2), som angir konsept for ønsket boligutvikling/fortetting i vestre del av eiendom 81/95. Det foreslås i utgangspunktet innpasset en lavblokk i tre etasjer med underliggende garasjekjeller.

Skissert bygningsstruktur sikrer åpenhet mellom bebyggelsen og mot omgivelsen, samt gode lys- og solforhold både hva gjelder eksisterende og nye boliger, uteoppholdsareal og tilliggende miljøer.

Eksisterende boligområde har med sin orientering mot syd og vest gode lys- og solforhold det meste av dagen. Området har ellers kort gangavstand til tilliggende offentlige idrettsanlegg og grønt-/rekreasjonsområder.

Fortetting i vestre del av boligområdet anses i begrenset grad å komme i konflikt med tilliggende grøntdrag/Vittenbergbekken eller vernesone langs vassdraget.

Ved ytterligere utbygging av boligområdet vil tilgjengelige uteoppholdsareal være felles, og kunne benyttes av både fremtidige og dagens beboere. Tilgjengelig felles uteoppholdsareal innenfor boligområdet, vil fortsatt ligge godt over overordnet krav om 35 m² pr boenhet. I tillegg eier og vedlikeholder borettslaget arealer ned mot Vittenbergbekken i vest samt inn mot Vittenbergtunellen i sør. Angitte areal er regulert til andre formål, men benyttes også som uteoppholdsareal (ref illustrasjon 1 og 2 vedlegg 2).

Ihht. overordnet støysonekart langs fv352/rv159 er det kun deler av boligområdet som er støyutsatt (gul sone). Støyproblematikk i vestre del av boligområdet er begrenset, da rv159 er lagt i tunell på denne delstrekningen. Eksisterende støyskjerm langs fv352 samt at borettslagets uteoppholdsareal ligger lavere i terrenget, bidrar også til å redusert støybelastning. Som et ledd i videre planarbeidet vil det bli foretatt konkrete støyvurderinger for området, for å avklare om det vil være påkrevd med støytiltak hva gjelder fasader og uteoppholdsareal.



Utførte grunnundersøkelser i tilknytning til vestre del av boligområdet har ikke avdekket forekomster av kvikkleire eller bløte masser, og dybde til fjell varierer fra 7-21 meter. Ved oppføring av ny leilighetsbebyggelse er det vurdert at det kan benyttes standard fundamentering uten pæler til fjell.

Statens vegvesen har i forhåndsmøte angitt at byggegrense på 15 meter fra ytterkant Vittenbergtnellen (rv159) bør være tilstrekkelig. Selv om deler boligtomta ligger innenfor restriksjonssone på 50 meter langs rv159, angir Statens vegvesen at utbygging i området bør være uproblematisk så lenge en tar nødvendig hensyn ved gjennomføring av grunnarbeidene.

Vurdering av behov om konsekvensutredning:

Forestående planarbeid er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven §§ 2 – 4. Siden ønsket utvikling/regulering anses å være i samsvar med overordnede planer og føringer, er planarbeidet vurdert at ikke omfattes av krav om konsekvensutredning jfr. forskriftens § 2 og 3.

Varsling/svarfrist:

Varsel om oppstart er kunngjort i Romerikes Blad 19.02.2016, og tilsendte varslingsdokumenter vil også ligge ute på hjemmesiden til Lørenskog kommune i varslingsperioden, <https://www.lorenskog.kommune.no>
Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad, (tlf. 45 95 34 55) eller r.slaastad@enerhaugen.com

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad, pb.6645 Rodeløkka, 0502 Oslo, eller post@enerhaugen.com **innen 19. mars 2016.**
Kopi sendes til Lørenskog kommune, Planavdelingen, Pb 304, 1471 Lørenskog, eller postmottak@lorenskog.kommune.no.

Innkommne merknader vil bli referert og kommentert når saken legges fram til politisk behandling. Det oppfordres til å gi uttalelser/synspunkter allerede i denne fasen av planprosessen, da det vil gi et bedre grunnlag for forestående regulering/boligutvikling knyttet til området

Med vennlig hilsen

Rune A. Slaastad
Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tlf 45 95 34 55 / r.slaastad@enerhaugen.com

Vedlegg:

- 1_Avgresning av planområdet (A2L)_1-1500_.pdf (Nedfotografert ved tilsendt papirformat)
- 2_Illustrasjoner - mulighetsstudie_.pdf
- 3_Kunngjøring i Romerikes Blad