



Klassering: FA-L12
Arkivsak: 15/5251/107
Saksbehandler: Kaspar Sandaker
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	038/19	04.06.2019
Eldrerådet	026/19	04.06.2019
Teknisk utvalg	042/19	06.06.2019
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	064/19	12.06.2019
Kommunestyret	064/19	19.06.2019
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	040/19	04.06.2019

Detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark, som vist på kart datert 21. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planområdet foreslås i hovedsak regulert til kombinerte formål, bolig og tjenesteyting, med hovedvekt på bolig, samt idrettsformål. Planen muliggjør opparbeidelse av park mot øst, flere fotballflater, og nytt klubbhus i kombinasjon med blokkbebyggelse på opp mot 10 etasjer. Planen omfatter også vei mellom Garchinggata og Ole Reistads vei.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

- 0 Planbeskrivelse120319
- 1 2016-4_plankart
- 2 Planbestemmelser 21052019
- 3 Illustrasjonsplan sept 2018_Koteplan
- 4 Perspektiv volumer
- 4B Perspektiv lokalmiljø
- 5 Sol- og skyggestudie
- 6 ROS-analyse Rolvsrud
- 7 Støyutredning Rolvsrud 120319
- 8 Trafikkanalyse
- 9 Stedsanalyse
- 10 Mulighetsstudie
- 11 Brann notat120319
- 12 Redegjørelse - Overvann og VA
- 13 Illustrasjonsmappe 14 sept
- 14 Sykkelparkering Rolvsrud_rev1
- 15 Samlede snitt_2018
- 16A Oppsummering grunnforhold

Vedlegg:

16B Geoteknisk rapport 11-223 Rapport nr. 2 revisjon 01
17 Trinnvis utbygging revidert
18 Uteoppholdsareal Rolvsrud
19 Parkeringsskisse
20 Varianter gate langs hovedbane
21 Langs Garchinggata_sept 18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 22.03.12 og 28.08.13
2. Akershus fylkeskommune, 28.03.12 og 30.08.13
3. Statens vegvesen, 29.08.13
4. ROAF, 15.03.12 og 30.08.13
5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 07.03.12
6. Rolvsrud 2 Borettslag, 28.08.13
7. Grunneier 102/93, 25.08.13
8. Grunneier 02/92, 29.08.13
9. Grunneier 02/326, 29.08.13
10. Lørenskog Jakt- og Fiskeforening, 02.09.13

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 01.02.2019
2. Akershus fylkeskommune, 08.02.2019
3. NVE, 04.01.2019
4. Statens vegvesen, 11.02.2019
5. NRBR, 09.01.2019
6. ROAF, 31.01.2019
7. Hafslund Nett AS, 29.01.2019
8. Rolvsrud I borettslag 06.02.2019
9. Lørenskog Jakt og Fiskeforening, 08.02.2019

Øvrige dokumenter i saken

Tidligere behandlinger:

1. Teknisk utvalg, 09.04.2014, sak 035/14
2. Kommunestyret, 24.06.2015, sak 060/15
3. Kommunestyret, 16.03.2016, sak 034/16
4. Formannskapet 30.11.2016, sak 068/16
5. Kommunestyret 20.06.2018, sak 076/18
6. Kommunestyret 12.12.2018, sak 152/18

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll/Sweco på vegne av Skårersletta 43 AS. Hensikten med planen er å realisere et boligprosjekt på Skårersletta 43 AS sin eiendom, samt deler av kommunens eiendom, gnr. 102, bnr. 3, som i det vesentlige er en del av idrettsområdet i dag.

Planforslaget legger til rette for etablering av parkdrag i østre del av planområdet, samt flere fotballflater, nytt tribunebygg, og nye garderobefasiliteter og klubbhus. Parkdraget er en del av den «grønne ringen» i VPOR for Lørenskog sentralområde. Nye fotballflater innebærer en 9-erbane og en 5-erbane. Hovedbanen flyttes noe østover, for å gi plass til ny bebyggelse. Klubbhus og tribune vil bli på nordsiden av hovedbanen. Friidrettsplassen og treningsbanen i nord beholdes som i dag.

Parallelt med planarbeidet har det pågått forhandlinger om en utbyggingsavtale som skal sikre opparbeidelsen, samt en salgsavtale for den delen av kommunens eiendom som reguleres til bebyggelse. Oppgradering av idrettsanlegget og parken skal bekostes delvis av utbygger, delvis av kommunen.

Bebyggelsen er planlagt med opptil 10 etasjer, med tjenesteyting i 1. etasje. Planområdet får kjøreadkomst fra Garchinggata med parkering i hovedsak under bebyggelsen. Garchinggata skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet. Det tillates parkering for idrettsområdet på overflaten, og det er lagt til rette for kommunale parkeringsplasser for idrettsformål i garasjekjeller.

Planforslaget omfatter også vei mellom Ole Reistads vei og Garchinggata. Det er intensjonen at denne skal etableres i løpet av byggeprosessen, men det er ikke rekkefølgekrav knyttet til denne.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21. desember 2018 t.o.m. 8. februar 2019. Det ble fremmet innsigelser til planforslaget fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og fra Fylkesmannen i Oslo og Viken. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av støyforhold og NVE på grunnlag manglende dokumentasjon for sikkerhet mot skred. Innsigelsene ble trukket etter ny dokumentasjon og endringer i plankart og bestemmelser. Det er også gjort andre mindre tilpasninger i planforslaget.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse sentralt i Lørenskog. Rådmannen viser til at det har vært jobbet i lang tid med å utvikle et planforslag rådmannen finner tilfredsstillende og som samtidig gir grunnlag for fremforhandlet utbyggingsavtale.

Slik rådmannen ser det er utfordringene først og fremst knyttet til at det er planlagt mange funksjoner på et lite areal. Deler av dagens idrettsområde tas i bruk til bebyggelse samtidig som målet er å få større areal til idrett. Dette har ført til at parken blir smalere enn det som er forutsatt i kommuneplanen og støymessige utfordringer for boligene.

Bymiljø og estetikk

Retningslinjer for sentralområdet i kommuneplanen presiserer at området skal utvikles bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Rådmannen vurderer at planen legger til rette for en slik utvikling.

I løpet av prosessen har forslagsstiller, etter tilbakemelding fra kommunen, redusert volum av bebyggelsen, og grøntarealet på sokkeletasje er i denne forbindelse blitt økt noe. Dette har etter kommunens syn bidratt til bedring av solforhold for leiligheter og uteoppholdsareal.

Bebyggelsen har en lang sammenhengende sokkeletasje langs Garchinggata. Dette fører til en noe monoton utforming, men utadrettet virksomhet og åpne fasader vil begrense dette noe. Den sammenhengende totale lengden kan nok likevel oppfattes som mindre estetisk heldig. Støyskjerming, på toppen av sokkeletasjen, bidrar også til denne effekten. Denne skjermen vil imidlertid kunne beplantes for å gi gaten et grønnere preg.

Parkering i sokkel tillates i utgangspunktet ikke eksponert mot omgivelsene, for å unngå vegger uten innhold mot gaten. Det kan tillates mindre unntak fra dette der terrengtilpasning tilsier det. I slike tilfeller skal det gjøres spesielle tiltak, i form av utsmykning eller lignende, for å sikre en tiltalende fasade. Rådmannen understreker i denne sammenheng behovet for at estetisk utforming tillegges stor vekt i detaljprosjektering og byggesaksbehandling i planområdet. Torget ved innkjøringen til området vil ha beplantning og trær, og vil sammen med parken være positivt for bomiljøet og bidra til en hyggelig adkomst til idrettsområdet.

Byggenes prominente plassering og høyder tilsier et høyt krav til en god arkitektonisk utforming. Bestemmelsene gir derfor føringer med tanke på material og kvalitet, for sikre at bebyggelsen får tilstrekkelig kvalitet.

Planforslaget bidrar til å realisere den såkalte «grønne ringen» i VPOR i form av et parkdrag i nord-sørgående retning gjennom planområdet. Men selve parkdelen blir relativt smal langs østre del av planområdet grunnet etableringen av fotballbanen.

Trafikk og parkering

Rådmannen vurderer at parkeringsdekning er godt sikret i planen. Det er inngått avtale om kjøp av 40 garasjeplasser i den nye bebyggelsen for bruk til idretten i tråd med vedtak ved 1. gangs behandling av planforslaget. For kostnader knyttet til dette henvises det til avtalen. Disse plassene kommer i tillegg til 20 parkeringsplasser på overflaten sentralt i planområdet, og mulig gateparkering i Ole Reistads vei. Bestemmelsene åpner også for at øvrige parkeringsplasser beregnet for boligprosjektet kan brukes til idrettsanlegget. Det innebærer at parkeringsplasser som blir stående usolgt etter leilighetssalg vil kunne selges eller leies ut kommersielt til kommunen eller idrettslagene. Dette gir ytterligere fleksibilitet i planen. Rådmannens vurderer på dette grunnlaget at planen sikrer et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for idretten.

Det er ikke mulig å øke parkeringsarealet på bakken i planområdet uten at dette reduserer arealet til bebyggelse, idrett, eller park. Parken er en helt sentral del av den overordnede grønnsstrukturen i sentrumsområdet, sikret i kommuneplanen og framhevet som et viktig element i VPOR. Parken er for øvrig allerede presset i omfang som følge av idrettsanleggets utbredelse. Rådmannen kan derfor ikke anbefale å øke parkering på bekostning av park- og idrettsområdet. Reduseres arealet til bebyggelse faller også grunnlaget for utbyggingsavtale.

Rådmannen vil også påpeke at det er et mål at transportbehovet i størst mulig grad skal dekkes av kollektivtransport, gange- og sykkel. Rolvsrud idrettspark ligger svært sentralt i kommunen, som har små avstander, og det må anses å være et betydelig potensiale for å øke andelen som går, sykler eller tar kollektivtransport dit.

Rådmannen vurderer de trafikale konsekvensene som akseptable. Planforslaget sikrer at hovedadkomst til idrettsanlegget blir via Garchinggata, istedenfor gjennom småhusområdet i øst som i dag. Dette vil kunne bidra til at trafikken i Skårersletta kan reduseres. Som følge av koblingen Ole Reistads vei – Garchinggata bør det vurderes trafikkregulering for å hindre at Trygves vei og Tormods vei brukes som gjennomfartsårer.

Redegjørelse for nærliggende parkeringsmuligheter

Det ble i forbindelse med 1. gangs behandling oversendt følgende til administrasjonen: *«Rådmannen bes redegjøre for parkeringsmuligheter i nærheten av planområdet før sluttbehandling av reguleringsplanen.»*

Det er ikke gateparkering i nærliggende villaveier til planområdet i dag, grunnet til dels smale veier. Rådmannen vurderer at parkering på nærliggende skoler og ved Skårer kirke kan være aktuelt ved større arrangementer. Parkeringsplassen ved Skårer gård og kirken ligger ca. 650 meter fra planområdet, mens Benterud skole ligger ca. 620 meter fra planområdet. Slike avstander tar ca. 7 minutter å gå med gjennomsnittlig gangfart på 5 km/t. Parkeringen ved Skårer gård har ca. 35 plasser på kommunens tomt, og ca. 50 plasser på kirkens tomt. Parkeringsplassen ved Benterud skole har ca. 70 plasser. Parkering rundt Solheim skole og Kjenn barnehage ligger i tilnærmet samme avstand, ca. 720 meter unna planområdet. Rådmannen mener man bør kunne akseptere slike avstander ved spesielle arrangementer. Om nødvendig må det ved behov avtales nærmere mellom idrettslaget og kommunen om disse plassene skal stilles til disposisjon i forbindelse med turneringer og andre arrangementer som gir stort parkeringsbehov.

På Skårer Vest er det noe gateparkering i offentlige gater som kan benyttes etter til enhver

tid gjeldende vilkår. Etter hvert som utbyggingen av dette området går framover, vil området henge bedre sammen med Rolvsrudområdet. Bl.a. skal Rådmann Paulsens vei forlenges nordover og kobles sammen med Garchinggata.

Parkeringsplasser på Metro og Triaden ligger i underkant av 500 meter fra planområdet. Det er en betydelig parkeringskapasitet i disse kjøpesentrene. Plassene er imidlertid private kommersielle plasser, ment for senterets kunder. De skal derfor benyttes innenfor de retningslinjer og vilkår for bruk som sentrene setter. Rådmannen vil derfor ikke vektlegge dette særlig som en begrunnelse for parkeringsdekning.

Rådmannen vurderer etter en helhetsvurdering at nærliggende kommunale parkeringsplasser sikrer ytterligere kapasitet ved spesielle anledninger.

Uteoppholdsareal for boliger

Privat uteareal for boliger er i hovedsak på sokkel. Grepet bidrar til å skjerme hovedbanen for veistøy, og gir også mulighet for å skjerme uteoppholdsarealet fra aktivitet og støy fra hovedbanen. Det er lagt vekt på å sikre utearealet gode kvaliteter, for å veie opp for plassering på sokkel. Dette er sikret gjennom utbyggingsavtale, bestemmelser og formingsveileder. Kommunen vurderer at tillatelse til å legge uteareal på sokkel tilsier en særlig høy kvalitet på omkringliggende areal, takterrasser og park.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer rådmannen at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Høyder og volum

Høyden på bebyggelsen vil bryte med de omkringliggende forhold til en viss grad. Etasjetallet er høyere i forhold til tilgrensende planer. Kommunen vurderer imidlertid at ny bebyggelse på sydsiden av Garchinggata vil gjøre sammenhengen i området noe bedre. I detaljreguleringsplan 036 Skårer Vest, delområde 3A, 3B, 4 og 10, tilrettelegges det for opptil 8-9 etasjer, men med et gjennomsnitt på 7 etasjer i øst og 5 etasjer i vest.

Blokkene kaster en del skygge på idrettsområdene og parken, mens skyggevirking for boliger utenfor planområdet vil være mindre grunnet avstanden til disse. Kommunen vurderer skyggevirkingen for nabobebyggelse som akseptabel gitt områdets sentrale plassering, og hensynet til utviklingen av området.

Leilighetsfordeling

Leilighetsstørrelsene skal fordeles med maksimum 20 % mellom 30 og 45 m², og minimum 20 % over 80 m². Rådmannen vurderer at foreslått leilighetsfordeling bidrar til variasjon i området, og at en begrensing nedad til 30 m² er fornuftig.

Støy

Området er utsatt for støy fra omkringliggende veier og fra aktivitet på idrettsområdet. For å dempe støyen planlegges det støyskjerming på balkonger og uteareal på sokkel, og det legges opp til en god standard på uteareal for å avbøte noen av ulempene.

Etablering av stille side ved hjelp av fullstendig innglassede balkonger er problematisk. Dette er ikke i tråd med intensjonen i gjeldende retningslinjer og noe som i utgangspunktet kun vurderes unntaksmessig i kommunen. Takterrasser avbøter til en viss grad ulempene ved at balkonger er utsatt for støy. Det er derfor viktig at takterrasser får en god utforming med beplantning og høy kvalitet.

Boligene vil bli utsatt for lyd og støy fra fotballbane og stadionanlegg. De viktigste støykildene er rop/skrik fra utøvere og publikum, og antakelig også dommerfløyter, samt bruk

av høytaleranlegg. Iht. veilederen til retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442), oppstår konflikt ofte ved uskjernet avstand under 200 meter. De fleste boligene ligger betydelig nærmere hovedbanen enn dette. Det er redegjort for dette i støyvurderingen, og rapportens konklusjon er at idrettsanlegget ikke skal volde store plager for beboere. Rådmannen vurderer at tettheten mellom bane, boliger og tilliggende trafikkerte veier/gater er en betydelig utfordring i planen, noe som gir en risiko for at situasjonen vil oppleves ugunstig for framtidige beboere. Det er stor aktivitet på banene fra ettermiddag og hele kvelden alle ukedager, samt store deler av dagen i helgene.

Forslagsstiller har sannsynliggjort at boligene kan bygges i tråd med gjeldende retningslinjer for støy. Løsningene som er valgt er etter kommunens syn ikke ideelle og bør ikke være normgivende for senere plansaker. Rådmannen mener likevel at planforslaget slik det foreligger gjør det beste ut av situasjonen. Etter offentlig ettersyn har det blitt gjort endringer som har bedret støyforholdene grunnet innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Idrettsanlegget

Stadionanlegget vil få en annen utforming enn opprinnelig tiltenkt ved at man ikke bygger ut for 1. divisjonsstandard. Dette har sammenheng med at man har redusert tiltakets omfang for å redusere kostnadene i prosjektet. Det innebærer at tribueanlegget ikke bygges med tak, og med betydelig færre sitteplasser enn vist i enkelte illustrasjoner. Det vises til sak om utbyggingsavtale for nærmere redegjørelse for dette.

Planen fjerner potensialet for en fullverdig friidrettsbane i sentralområdet. I utgangspunktet mener rådmannen en fullverdig løpebane ville vært en stor kvalitet for sentralområdet. Den ville passet godt inn i «den grønne ringen» i VPOR. At kommunen har tilgang til og samarbeid om løpebane/friidrettsanlegg utenfor kommunegrensen er ikke ideelt sett opp mot antall nye beboere i sentralområdet. En løpebane brukes også i stor grad for individuell uorganisert trening, og er derfor et særdeles godt tiltak for folkehelse.

Planen sikrer økte baneflater for fotball, i form av en 9-erbane og en 5-erbane, noe det er et stort behov for. Det bemerkes at den illustrerte 9-erbanen mangler 4 meter i bredden på å være i henhold til fotballforbundets minste anbefalte bredde for slike baner. Dette er imidlertid anbefalte banestørrelser og rådmannen forutsetter at forslagsstiller og idrettslaget har avklart at dette er tilstrekkelig.

Lørenskog friidrettslag sitt behov for lager er løst i tribuebygget. Det er forutsatt sambruk av møterom, kantine, toaletter etc. med Lørenskog Idrettsforening.

Jakt og fiskeforeningens behov

Jakt og fiskeforeningen har klubbhuset stående på kommunens eiendom. Kommunen har gjort interne undersøkelser med tanke på å finne mulige alternativer for klubben. Brakke eller mindre bygg ved skytebanen kan være en mulighet, men dette er avhengig av avtale med grunneier, samt prosess med dispensasjon fra markaloven. Det må da også tas høyde for at man finner en plassering som ikke går ut over de hensyn markaloven skal ivareta (natur, idrett, friluftsliv, landskap). Rådmannen vurderer at et godt alternativ kan være å tilby midlertidige lokaler/møtefasiliteter på Fjellhamar gård. Det er et alternativ som er lite kostnadskrevenende for kommunen. At møtelokaler i Lørenskog hus stilles til disposisjon, sambruk med andre på Sørlihavna, Skårer gård eller i det nye tribuebygget kan også være aktuelle alternativer. Kommunen er i dialog med foreningen om mulighetene. I skrivende stund er også en løsning der foreningen deler lokaler med Lørenskog Turlag under utredning. Det er ikke kommet noen endelig avklaring fra foreningens side på de alternativer som foreligger fra kommunens side.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

04.06.2019 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Eldrerådet fremmet følgende motforslag:

"Eldrerådet tar saken til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av eldrerådet ble enstemmig vedtatt.

ER-026/19 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

04.06.2019 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne**Forslag fremsatt i møte:**

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

Rådet viser til vedtak om handicapparkering i sak 87/18, og ber om at dette tas til følge. Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-040/19 Vedtak:

Rådet viser til vedtak om handicapparkering i sak 87/18, og ber om at dette tas til følge. Saken tas forøvrig til orientering."

04.06.2019 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget**Forslag fremsatt i møte:**

Eiving Coccozza (Frp) fremmet følgende motforslag:

"§ 12 Parkering.

Leiligheter under 65 m2 skal ha 1 parkeringsplass. Leiligheter over 65 m2 skal ha 2 parkeringsplasser. Gjesteparkering kommer i tillegg og skal utgjøre 15% av antall leiligheter. Beachvolleyballbanen tas ut av planen og gjøres om til parkering for idrettsanlegget."

Eivind Coccozza (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"I § 7 bebyggelse og utforming gjøres følgende endring i leilighetsstørrelsene: Minste tillatte leilighetsstørrelse skal være 45 m2."

Votering:

Forslag fremmet av Eivind Coccozza (parkering) ble forkastet med 7 mot 1 stemme (Frp).

Forslag fremmet av Eivind Coccozza (endring) ble forkastet med 7 mot 1 stemme (Frp).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 7 mot 1 stemme (Frp).

KØS-038/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark, som vist på kart datert 21. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

06.06.2019 Teknisk utvalg**Forslag fremsatt i møte:**

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"I § 7 bebyggelse og utforming gjøres følgende endring i leilighetsstørrelsene: Minste tillatte

leilighetsstørrelse skal være 45 m2."

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"§ 12 Parkering:

Leiligheter under 65 m2 skal ha 1 parkeringsplass. Leiligheter over 65 m2 skal ha 2 parkeringsplasser. Gjesteparkering kommer i tillegg og skal utgjøre 15 % av antall leiligheter. Beachvolleyballbanen tas ut av planen og gjøres om til parkering til idrettsanlegget."

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Tillegg til bestemmelsenes § 12, Parkering:

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser."

Votering:

Forslagene fremmet av Cato Ruud (Frp) ble forkastet med 8 mot 1 stemme (Frp).

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen (Ap) ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Frp).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Frp).

TK-042/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark, som vist på kart datert 21. mai 2019, med tilhørende bestemmelser, med følgende endring:

Tillegg til bestemmelsenes § 12, Parkering:

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

12.06.2019 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Tillegg til bestemmelsens § 12, Parkering:

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende motforslag:

"Forslaget til reguleringsplan vedtas ikke.

Avslaget begrunnes i hovedsak med følgende:

Kombinasjonen av boliger og idrettsanlegg anses uheldig for begge formålene og vil med stor sannsynlighet føre til konflikter.

Boområdet oppfyller ikke ønsket bokvalitet, særlig fordi boligene vil være utsatt for støy både fra Nordiveien (trafikk) og fra fotballbanene (konstant høylytt roping), og dermed ikke vil oppfylle intensjonen i gjeldende retningslinjer om at boliger skal ha en stille side. Som det framgår påpekes det i saksframstillingen at vurderingene som er gjort i denne saken ikke bør være førende for seinere reguleringsplaner. Dermed bør slike forhold heller ikke tillates her. Planen foreslår at boliger kan ha en boflate på 30 kvadratmeter. Så små boliger bør ikke tillates.

Idrettsanlegget vil ha boligblokker opp mot ti etasjer i sin grense mot sør og mot vest, hvilket vil føre til ugunstige solforhold, særlig på ettermiddager når banene er mest i bruk for trening. Tilrettelegging for et anlegg for fotball ekskluderer andre idretter, hvor det viktigste vil være at anlegg for løpebane for friidrett ikke vil bli mulig å innpasse på grunn av boligenes plassering. Dette anses særlig uheldig ettersom utøvere av denne idretten dermed henvises til Lillestrøm også for trening.

Andre uheldige konsekvenser av planen er at den grønne ringen, som del av VPOR, blir langt smalere enn forutsatt, og at den naturlige vegetasjonen mot Nordiveien blir sterkt redusert."

Mette Korsrud (LIV) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av (LIV, Ap, V, MDG):
"Planbestemmelser 21.05.2019

§ 5 Plassering og høyder - Bebyggelse og anlegg
Siste setning:

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes slik at det passer til arkitekturen ellers og er minst mulig generende for omgivelsene."

Bjørn Gran (V) fremmet følgende motforslag:
"Detaljreguleringsplan 2016-4 vedtas ikke."

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:
"I § 7 bebyggelse og utforming gjøres følgende endring i leilighetsstørrelse: Minste tillatte leilighetsstørrelse skal være minimum 45 m2."

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende motforslag:
"I § 12 Parkering:
Leiligheter under 65 m2 skal ha 1 parkeringsplass. Leiligheter over 65 m2 skal ha 2 parkeringsplasser. Gjesteparkering kommer i tillegg og skal utgjøre 15 % av antall leiligheter. Beachvoleyballbanen tas ut av planen og gjøres om til parkering for idrettsanlegget."

Votering:

Forslag fremmet av Bjørn Gran ble forkastet med 11 mot 2 stemmer (V, SV).
Forslag fremmet av Martin Bjerke ble forkastet med 11 mot 2 stemmer (SV, V).
Motforslag fremmet av Bjørnar Johannessen ble forkastet med 12 mot 1 stemme (Frp).
Endringsforslag fremmet av Bjørnar Johannessen ble forkastet med 10 mot 3 stemmer (Frp, LIV, SV).
Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer (V, SV).
Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer (V, SV).
Forslag fremmet av Mette Korsrud ble enstemmig vedtatt.

FSBKS-064/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark, som vist på kart datert 21. mai 2019, med tilhørende bestemmelser. Tillegg til bestemmelsens § 12, Parkering:
Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

Planbestemmelser 21.05.2019

§ 5 Plassering og høyder - Bebyggelse og anlegg
Siste setning:

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes slik at det passer til arkitekturen ellers og er minst mulig generende for omgivelsene.

19.06.2019 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Helge W. Braathen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:
"I § 7 bebyggelse og utforming gjøres følgende endring i leilighetsstørrelse: Minste tillatte leilighetsstørrelse skal være minimum 45 m2."

Helge W. Braathen (Frp) fremmet følgende motforslag:

"I § 12 Parkering:

Leiligheter under 65 m² skal ha 1 parkeringsplass. Leiligheter over 65 m² skal ha 2 parkeringsplasser. Gjesteparkering kommer i tillegg og skal utgjøre 15 % av antall leiligheter. Beachvoleyballbanen tas ut av planen og gjøres om til parkering for idrettsanlegget."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende motforslag:

"Forslaget til reguleringsplan vedtas ikke.

Avslaget begrunnes i hovedsak med følgende:

Kombinasjonen av boliger og idrettsanlegg anses uheldig for begge formålene og vil med stor sannsynlighet føre til konflikter.

Boområdet oppfyller ikke ønsket bokvalitet, særlig fordi boligene vil være utsatt for støy både fra Nordiveien (trafikk) og fra fotballbanene (konstant høylytt roping), og dermed ikke vil oppfylle intensjonen i gjeldende retningslinjer om at boliger skal ha en stille side. Som det framgår påpekes det i saksframstillingen at vurderingene som er gjort i denne saken ikke bør være førende for seinere reguleringsplaner. Dermed bør slike forhold heller ikke tillates her. Planen foreslår at boliger kan ha en boflate på 30 kvadratmeter. Så små boliger bør ikke tillates.

Idrettsanlegget vil ha boligblokker opp mot ti etasjer i sin grense mot sør og mot vest, hvilket vil føre til ugunstige solforhold, særlig på ettermiddager når banene er mest i bruk for trening. Tilrettelegging for et anlegg for fotball ekskluderer andre idretter, hvor det viktigste vil være at anlegg for løpebane for friidrett ikke vil bli mulig å innpasse på grunn av boligenes plassering. Dette anses særlig uheldig ettersom utøvere av denne idretten dermed henvises til Lillestrøm også for trening.

Andre uheldige konsekvenser av planen er at den grønne ringen, som del av VPOR, blir langt smalere enn forutsatt, og at den naturlige vegetasjonen mot Nordiveien blir sterkt redusert."

Votering:

Forslag fremmet av Martin Bjerke ble forkastet med 41 mot 4 stemmer (SV, V, MDG).

Formannskapetets innstilling med endring fra Helge W. Braathen til § 7 ble forkastet med 39 mot 6 stemmer (Frp, SV, KrF.)

Formannskapetets innstilling med endring fra Helge W. Braathen til § 12 ble forkastet med 41 mot 4 stemmer (Frp).

Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 38 mot 7 stemmer (V, SV, KrF, Frp).

KS-064/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-4 Rolvsrud idrettspark, som vist på kart datert 21. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Tillegg til bestemmelsens § 12, Parkering:

Gjesteparkering skal være minst 10 % av totalt antall parkeringsplasser.

Planbestemmelser 21.05.2019

§ 5 Plassering og høyder - Bebyggelse og anlegg

Siste setning:

Takoppbygg og tekniske installasjoner skal utformes slik at det passer til arkitekturen ellers og er minst mulig generende for omgivelsene.

Lørenskog, 02.07.2019

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør