



Klassering: GBNR - 103/24
Arkivsak: 15/11062/31
Saksbehandler: Kaspar Sandaker
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Kommunestyret	038/18	25.04.2018
Teknisk utvalg	031/18	12.04.2018
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	024/18	10.04.2018
Eldrerådet	014/18	10.04.2018
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	025/18	11.04.2018
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	038/18	18.04.2018

Detaljreguleringsplan 2016-7 - Gamleveien 3C - vedtak

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planforslaget legger opp til en utbygging av Gamleveien 3C i tråd med gjeldende kommuneplan. Det planlegges 30 rekkehus på tre rader. Området får to avkjørsler, fra Lysåsbakken og privat sidevei til Lysåsbakken.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart datert 27.10.2017
2. Forslag til planbestemmelser
3. Oversiktskart
4. Illustrasjonsplan
5. Snitt og fasader
6. Perspektiver
7. Sol- og skyggestudie
8. Støyrapport
9. Rapport overvannshåndtering
10. Grunnundersøkelser
11. ROS-analyse
12. Gjeldende regulering
13. Gjeldende bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 12.12.2017

2. Akershus fylkeskommune, 23.01.2018
 3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 3.01.2018
 4. Statens vegvesen, 10.01.2018
 5. Hafslund Nett, 17.01.2018
 6. Naturvernforbundet i Lørenskog, 21.01.2018
 7. Ruter, 22.01.2018
 8. Tove Kandola og Bjørn Hauge, Lysåsbakken 39, 23.01.2018
- Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

1. Eldrerådet 21.11.2017, sak 72/17
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 21.11.2017, sak 103/17
3. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 22.11.2017, sak 95/17
4. Teknisk utvalg 23.11.2017, sak 93/17

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektene Dahl & Myrhol AS i samarbeid med Grøterud prosjekt AS, på vegne av Lysås Eiendom AS.

Planområdet er på ca. 9 dekar og regulert til industri. Eiendommen er bebygget med en gammel låve, som benyttes som lager. Tomten er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bebygge eiendommen med 30 rekkehus i størrelsesorden 125-160 m².

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23.11.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere, naboer og berørte parter er varslet ved brev datert 23.11.2016.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel, og anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Teknisk utvalg 23.11.2017, sak 93/17

Det ble fattet følgende vedtak:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.2016, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.12.2017 t.o.m 23.01.2018. Det kom inn 8 merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Tomten ligger vest i Lørenskog, nær grensen mot Oslo. Området avgrenses av Lysåsbakken

i øst, med bakenforliggende boligbebyggelse. Mot sør grenser tomten til et vegetasjonsbelte med bakenforliggende boligfelt. Mot nord og vest grenser tomten til industriområder bebygget med lagerbygninger. Industriområdene er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Topografi, solforhold og klima

Planområdet ligger i et vestvendt skrånende terreng, med gode sol- og utsiktsforhold. Sørfra renner det en liten bekk i rør inn på planområdet.

Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser som viser 3,0 – 9,7 meter dybde til fjell. Rapporten konkluderer med relativt kort avstand til faste masser. Det foreslås ekstra grunnundersøkelser etter at låven er revet, fordi det er marin leire på hele eiendommen og det ikke har vært mulig å bore der låven står nå.

Det har ikke vært forurensende virksomhet på eiendommen.

Natur- og ressursgrunnlag

Planområdet ligger i nærheten av marka, med gode muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv. Sør på tomta ligger det en bekk i rør.

Naturmangfold

Det eksisterer i dag noen trær og kratt på tomten, samt et beskjedent innslag av engblomster. På artskart.no og på Miljødirektoratets naturbase vises ingen funn, verken av rødlistede eller svartlistede arter, i eller i nærheten av planområdet.



Eksisterende bebyggelse

Det står en låve på eiendommen. Utover låven er det ikke bebyggelse på tomten.

Kulturminner

Det er ikke registrerte fornminner innenfor plangrensen. Akershus fylkeskommune, som har befart området, opplyser at: «potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt grunnet stedets topografi og til dels opparbeidede karakter. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig». Låven som står på tomten er fra 1928, og er ikke ansett som bevaringsverdig.

Adkomst og trafikk

Tomten har i dag adkomst fra privat vei via eiendommene Gamleveien 1 og 3B.

Kollektivtrafikk

Nærmeste busstopp mot Oslo er i Røykåsveien, og mot Lillestrøm i Solheimveien. Gangavstand til holdeplassene er ca. 15 minutter.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for tiltaket. Den konkluderer med at støyforholdene på tomten ikke vil overstige anbefalte støygrenser i T-1442/2016.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for tiltaket. Den konkluderer med at eventuell ras- og utglidningsfare må redegjøres mer for etter at bygget som står på tomten er revet.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen til Rasta skole.

Nærmeste barnehager er Regnbuen barnehage i Industriveien 7A og Takt og tone musikkbarnehage, avdeling Røykås i Vestaveien 29E.

Rasta senter ligger i 10-15 minutters gangavstand fra planområdet. Senteret inneholder butikker, kontorlokaler og legesenter.

Juridiske forhold

Eiendommen har tinglyst adkomst- og vann/ kloakk-rettigheter over naboeiendommer.

EIERFORHOLD

Gnr/Bnr	Eier	Ca. kvm
103/55	Lørenskog kommune	59
103/24	Lysås Eiendom AS	7 589
103/23	Gamleveien 3 B AS	350
103/14	Strada Vecchia AS	1 075
	Samlet	9 073

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje innenfor bebygde områder. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter, samt hensynet til gode bomiljøer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare, og være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt til lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Kommunedelplanens formål er å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med kommunens vassdrag. I fellesbestemmelsene til kommunedelplanen står det at gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk

gjennomførbart.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av reguleringsplan 31-6-05, Industriområde Røykås, vedtatt 1977, og er regulert til industriformål.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til bolig - konsentrert småhusbebyggelse, vei og grønnstruktur.

Arealstørrelser

Bygeområde for bolig	7 140 kvm
Veg	1 704 kvm
Grønnstruktur	229 kvm
Planområdet i helhet	9 073 kvm

Grad av utnytting

Totalt tillatt bebygd areal %-BYA = 31 %.

Plassering og høyder

Maksimum høyde innenfor planområdet er en gesimshøyde på opptil 8 m og mønehøyde på opptil 11 m, fra gjennomsnittlig planert terreng. Siden flesteparten av byggene har flatt tak, og dermed i utgangspunktet kun har en gesimshøyde, tillates det for bygg med flate tak oppbygg på tak opptil 11 m, dersom oppbygg ikke er større enn halve takflaten.

Byggegrense er angitt på plankart og angir i hovedsak hvor bebyggelse skal ligge. Andre tiltak, som ikke er bygninger, tillates utenfor byggegrense. Frittstående garasjer mot Lysåsbakken tillates utenfor byggegrense, men kan ikke ligge nærmere enn 1 meter fra eiendomsgrensen.

Utforming

Det er satt krav om at bebyggelsen skal ha god arkitektonisk og landskapsmessig utforming, samt detaljering og materialvalg. Det skal legges vekt på landskapstilpassning og kvalitet på uteoppholdsarealer. Det skal redegjøres for de arkitektoniske kvalitetene i prosjektet ved søknad om tillatelse til tiltak.

Støttemur mot adkomstvei vest i planområdet kan ikke være høyere enn 1 meter, og skråningen fra muren og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Parkering

Det skal opprettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet i garasje eller på bakkeplan. Dette inkluderer gjesteparkering. Ved parkering på bakkeplan, medregnes 18 kvm per parkeringsplass i tomteutnyttelsen. Det skal tilrettelegges parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne og elbiler. Det skal opprettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Vei og adkomst

Adkomstvei mot Lysåsbakken er angitt på plankart med pil.

I forbindelse med oppgradering av eksisterende privat adkomstvei, skal det bygges et fortau som knytter seg til eksisterende fortau langs Lysåsbakken og Gamleveien. Fortauet skal minimum være 1,75 meter bredt og ha kantstein av granitt.

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

Uteoppholdsarealer

Det settes et krav på minimum 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Bratte arealer og kjøreveier skal ikke regnes med i uteoppholdsarealene.

Sentralt på området skal det opparbeides et fellesområde for alle boligene på minimum 200 kvm. Her skal det etableres lekeplass med apparater og sitteplasser.

Sør på planområdet ligger det en bekk i rør som skal åpnes i forbindelse med tiltaket. Det er satt krav om at området rundt bekken skal ha en god utforming og beplantes.

Det eksisterer enkeltstående trær på tomten i dag. Det er satt krav om at utbygger i forbindelse med utomhusplan skal redegjøre for eksisterende vegetasjon, og hvilke trær man klarer å beholde.

Overvannshåndtering

På grunn av flom skal det ikke bygges kjellerrom eller garasjekjeller med overkanten av dekket lavere enn kotehøyde + 165,5.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for planforslaget, også for bygge- og anleggsperioden. Ved rammesøknad skal det foreligge detaljert plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen og vise løsninger for framtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet under eller etter utbygging av tiltaket.

Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen gjøres gjeldende for utendørs støynivå, innendørs støynivå og i byggetiden.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en plan for utomhusområdene innenfor planområdet. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsområdene være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Bekk i rør skal være åpnet før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.

Det skal utføres en enkel dokumentasjon av eksisterende låve før det gis rivningstillatelse.

Byggeplaner av kjøreadkomster skal godkjennes av kommunen. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i planområdet.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer.

Illustrasjonsplanen viser 30 rekkehus, i størrelsesorden 125 – 160 kvm, og garasjer. Hovedtanken bak plasseringen av boligene er at alle skal få best mulige sol- og utsiktsforhold uten at dette går på vesentlig bekostning av gode uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplanen viser boliger fordelt på tre rekker i vestvendt skråning, sentrert rundt et fellesområde. Tomten skråer 2-3 meter der boligene er plassert, slik at boligene får utgang til terreng fra to etasjer. Boligene får også en tilbaketrukket toppetasje, med takstue og utgang til vestvendt takterrasse. De tre boligrekkene bindes sammen med interne gangveier og

grøntområder.

For å benytte minst mulig av eiendommen til veier, og for å fordele biltrafikken til og fra tomten, får boligområdet to adkomster.

Øvre husrekke:

Den øvre husrekken består av 9 boliger og er plassert på den østligste delen av tomten. Disse husene har adkomst fra Lysåsbakken. Den øverste boligrekken har færrest boliger og størst mellomrom mellom husene for å gi eksisterende bakenforliggende husrekke langs Lysåsbakken bedre utsikts- og solforhold. Øvre husrekke har frittstående garasjer mot Lysåsbakken, også dette for å unngå å lage en tett vegg mot Lysåsbakken med bakenforliggende boliger.

Hustypen har tre etasjer med kjøkken, oppholdsrom, 4-5 soverom, våtrom og boder, samt tilbaketrunket oppbygg på taket med takstue og utgang til stor takterrasse. Boligene har solrike vestvendte hager i tillegg til terrasser.

Midtre husrekke:

Den mellomste husrekken består av 9 boliger. Disse er mer komprimert enn øvre husrekke og ligger på hver side av det sentrale fellesområdet. Husene har adkomst via privat adkomstvei og garasjer i underetasje mot vest.

Hustypen har to boligetasjer med kjøkken, oppholdsrom, 3-4 soverom, våtrom og boder, samt tilbaketrunket oppbygg på taket med takstue og utgang til stor takterrasse. Underetasjen inneholder garasje, boder, inngangsparti og våtrom. Boligene har mulighet for små hager/ platting mot vest, mens hoveddelen av uteoppholdsarealet ligger mot øst og er mer skjermet.

Nedre husrekke:

Den nederste husrekken består av 12 boliger, og har adkomst via privat adkomstvei over nabotomter. Nederste husrekke er mest komprimert og har flest boliger. Disse boligene er en etasje lavere enn de øvre rekkene for å gi best mulig solforhold inn på området, og for å gi en variasjon i boligstørrelser. Under bygningene planlegges det felles underjordisk garasje med innkjørsel direkte fra adkomstvei. Fellesgarasjen har plass til en bil per bolig i den nederste rekka, samt gjesteparkering for alle boligene med adkomst fra privat adkomstvei.

Hustypen har to boligetasjer med kjøkken, oppholdsrom, 3 soverom, våtrom og boder, samt oppbygg på taket med takstue, soverom og utgang til takterrasse. Boligene har uteplasser på bakkeplan både mot øst og vest.

Felles uteareal:

Det er planlagt et sentralt plassert felles uteareal, i tillegg til gode private utearealer ved boligen. I tilknytning til felles uteareal, blir det bygget interne gangstier som legger til rette for rask gangforbindelse mellom de tre boligrekkene.

Det sørvestlige området, der bekken renner inn på eiendommen, tenkes benyttes som leke- og rekreasjonsareal for litt større barn og voksne. Bekken foreslås å renne åpent ned til privat adkomstvei. Dersom forslagsstiller får tillatelse fra eierne av parkbeltet mot sør ønskes det å heve bekkefarene noe slik at det er mulig å lage et lite vannspeil i dette området.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer.

Stedsutvikling

Tomten ligger et stykke fra Lørenskog sentrum og i et område som består av mye etablert småhusbebyggelse. Rekkehusbebyggelse anses derfor å passe godt inn i området.

Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert verdifulle arter eller økosystemer på tomten. Planområdet bærer preg av å ha vært benyttet til menneskelig aktivitet over lang tid, og det er derfor sannsynlig at planforslaget vil gi små konsekvenser for natur og miljø.

I forbindelse med planforslaget skal det gjenåpnes en lukket bekk på tomtens sørlige del. Gjenåpning av bekk vil sannsynligvis være positivt for det biologiske mangfoldet i området.

Kulturminner:

I henhold til Akershus fylkeskommunes uttalelse til saken anbefales det at det skal foretas en enkel dokumentasjon av låven før riving. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene. Låvebygningen er ikke verneverdig.

Samfunnsmessige konsekvenser

Med et gjennomsnitt på 3 personer per boenhet vil det ved bygging av 30 boenheter bli anslagsvis 90 nye innbyggere i området. Om det legges til grunn en faktor på 0,9 barn per boenhet, kan utbyggingen gi 27 barn fordelt på barnehage, barneskole og ungdomsskoletrinn. Av disse 27 kan man anta at ca. halvparten vil være i grunnskolealder. Tallet kan inkludere barn som flytter innenfor inntaksområdet eller fra andre inntaksområder.

Eiendommen ligger innenfor inntaksområdet til Rasta skole. Rasta skole har per i dag dårlig kapasitet til å ta imot flere skoleelever. I sak 74/17 til kommunestyret 21.06.2017, Straksløsning for økt skolekapasitet, ble det vedtatt at det skal startes opp forprosjekt for etablering av utvidet skolekapasitet på Rasta skole. Beslutning om gjennomføring ble behandlet i kommunestyret 14.03.2018 som sak 31/18.

Størrelsen på planlagte paviljonger vil tilsvare 8 klasserom, som innebærer en utvidelse på 4 klasserom, og planlegges ferdigstilt til skolestart 2018.

Med planvedtak første halvår i 2018, påfølgende detaljprosjektering, byggesaksbehandling og byggeperiode, antas boligene å tidligst kunne ferdigstilles i 2019.

Nærmeste barnehager er Regnbuen barnehage i Industriveien og Takt og tone musikkbarnehage, avdeling Røykås i Vestaveien.

Adkomst og trafikk

De 9 øverste boligene vil få adkomst fra Lysåsbakken. Lysåsbakken er en kommunal vei med opparbeidet fortau på østre side. Videre i detaljplanleggingen må det ses på hvordan man kan etablere trygg overgang fra planområdet til eksisterende fortau.

Eksisterende adkomstvei, som kobler seg til nedre del av Lysåsbakken, vil bli oppgradert med gunstigere stignings- og svingforhold. Adkomstveien vil få fortau for å sikre trafiksikkerheten til gående. Fortauet må knytte seg til eksisterende fortau langs Lysåsbakken og Gamleveien for å sikre trygg gangforbindelse.

Parkering

Parkeringsdekning er på 1,5 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Øvre husrekke har frittstående garasjer mot Lysåsbakken og gjesteparkeringsplasser mellom garasjene. Midtre husrekke har garasjer i underetasje mot vest. Nederste husrekke har felles underjordisk garasje under bebyggelsen. Gjesteparkering for alle boligene er tenkt plassert i

fellesgarasjen.

Støy

Vedlagte støyrapport konkluderer med at det ikke er påkrevet med noen tiltak for å tilfredsstille Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Solforhold

Solforhold for omkringliggende bebyggelse vil ikke bli særlig påvirket av planforslaget. Denne bebyggelsen har avstand til planområdet, og ligger noe høyere i terrenget. For rekkehusene på planområdet, vil plasseringen i et skrånende terreng gi gode solforhold på uteområder og terrasser.

Teknisk infrastruktur

Utbygger ønsker i utgangspunktet å legge nytt vann- og avløpsanlegg i tilførselsvei over Gamleveien 1, samt å benytte eksisterende vanntilførsel fra Lysåsbakken. Det vil bli montert brannhydranter i henhold til brannvesenets anbefaling.

Renovasjon

Løsning for avfallshåndtering er basert på fellesløsninger, der det plasseres avfallsbrønner ved begge adkomster til eiendommen. Ved utkjøring til Lysåsbakken plasseres 2 stk. avfallsbrønner for restavfall. Ved privat vei, i Gamleveiens forlengelse, plasseres 2 stk. avfallsbrønner for restavfall og papp/papir, samt brønn for glass/metall.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger til rette for et attraktivt og trygt bomiljø for barn og unge, og utbygger anser at nye rekkehus på eiendommen vil være attraktive for småbarnsfamilier. Det kan anses som positivt for barn i omkringliggende områder at tomten blir omregulert fra industri til bolig. Industri med lagervirksomhet genererer som oftest mer tungtransport og støy. Tomten slik den framstår i dag er dårlig egnet for lek og opphold.

Universell utforming

Det legges til rette for adkomst for bevegelseshemmede til inngangsparti og uteområder.

Grunnforhold

Rapport om grunnforhold konkluderer med relativt kort avstand til faste masser. Det foreslås ekstra grunnundersøkelser etter at låven er revet, fordi det er marin leire på hele eiendommen, og fordi det ikke har vært mulig å bore der låven står nå.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen konkluderer med at det er middels stor sannsynlighet for masseutglidning, da man ikke har fått tatt grunnprøver der låven står i dag. Det er lagt til i bestemmelsene at det skal gjøres grunnundersøkelse der låvebygningen står før det gis rammetillatelse for bygging.

Sikring mot radonstråling er ivaretatt gjennom byggteknisk forskrift (TEK-17).

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av planforslaget medfører ikke direkte kostnader for kommunen. Alle kostnader knyttet til gjennomføring forutsettes dekket av utbygger.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-4, 5. ledd, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert før avgjørelse av byggesøknad.

Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Vedtak av reguleringsplaner gir iht. plan- og bygningsloven § 16-2, andre ledd, hjemmel for ekspropriasjon.

Fremdrift

Tiltakshaver tar sikte på videre planlegging og realisering av planområdet så snart de reguleringsmessige forutsetninger for dette er avklart.

BEMERKNINGER

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn fra 04.12.2017 til 23.01.2018. Det kom inn 8 merknader i perioden.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har i brev, datert 12.12.2017, ingen konkrete merknader til planforslaget.

2. Akershus fylkeskommune

Automatisk fredede kulturminner

Akershus fylkeskommune har i brev datert 23.01.2018 påpekt at selv om det ikke er stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet, ber fylkeskommunen om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom man støter på et fornminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrante steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Barn og unges interesser

Fylkesrådmannen ber om at hensynet til trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter er sikret før boligene tas i bruk – særlig mellom utbyggingsområde og omkringliggende sosial infrastruktur.

Parkering

Fylkesrådmannen oppfordrer til at fremlagt parkeringsnorm på 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet inklusiv gjesteparkering, endres til maksimumsnorm for å stimulere til redusert bilbruk og bidra til å tilpasse fremtidig transportvekst til omkringliggende veinett.

Masseforvaltning

Det vises til Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt av fylkestinget 24. oktober 2016. Det oppfordres til at retningslinjene for langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket legges til grunn for håndtering av masser i det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Det forutsettes at utbygger tar hensyn til eventuelle ukjente fornminner i henhold til kulturminneloven. Det anses som unødvendig å medta dette i reguleringsbestemmelsene, siden det allerede finnes lovverk som ivaretar dette forholdet. Trygge ferdselsårer for myke trafikanter er ivaretatt i reguleringsbestemmelser. Parkeringsdekning på 1,5 parkeringsplasser pr boenhet inklusiv gjesteparkering er innenfor de rammer som er satt gjennom Lørenskog kommunes kommuneplan. Det forutsettes at utbygger forholder seg til Akershus kommunes retningslinjer for håndtering av gravemasser ved igangsetting av byggearbeider.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Øst

NVE har i e-post datert 3. januar 2018 informert om at de på grunn av store saksmengder ikke har hatt ressurser til å behandle arealplanen for Gamleveien 3C. De viser til tidligere oversendt brev datert 29.09.2017 («NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen»), samt at plan og bygningsloven og tek17 setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved utbygging. NVE har utarbeidet sjekklister som er ment brukt som generelt hjelpemiddel for å tilfredsstille dokumentasjon av relevante forhold knyttet til faren for flom, erosjon eller skred.

Forslagstillers kommentar:

Forslagsstillers konsulenter har utarbeidet geoteknisk rapport, og har i samarbeid med kommunens avdeling for tekniske tjenester, prosjektert en detaljert løsning som forutsetter å ivareta flomtiltak.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

4. Statens vegvesen

Statens vegvesen har i brev datert 10.01.2018 ingen merknader til planforslaget.

5. Hafslund Nett AS

Hafslund Nett har i brev datert 17.01.2018 påpekt at utbygger må vurdere effektbehovet ved planlegging av 30 nye rekkehus, og at det kan bli behov for ny nettstasjon for strømforsyning. Hafslund nett bemerker at kjøreadkomstene må tilfredsstille konfliktfri avstand mellom vei og nettstasjon, og at det må tas hensyn til nettstasjonene og el-anlegg ved eventuell graving og sprenging i nærområdet.

Forslagstillers kommentar:

Ved eventuell etablering av ny nettstasjon, vil utbygger dimensjonere og plassere denne i samråd med Hafslund Nett. Det anses som unødvendig å medta dette i reguleringsbestemmelsene, siden det finnes forskrifter og rutiner som ivaretar dette forholdet.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. Naturvernforbundet i Lørenskog

Naturvernforbundet i Lørenskog har i e-post datert 21. januar 2018 ikke innvendinger til planforslaget.

7. Ruter AS

Ruter AS påpeker i e-post datert 22.01.2018 at planområdet ligger rundt 500 meter fra nærmeste holdeplass Røykås nordre med begrenset bussavgang i retning Triaden og Lørenskog. Nærmeste bussholdeplass med Oslorettet buss er rundt 750 meter fra planområdet. Dette tilsier at bebyggelsen vil få lavere kollektivandel enn ønskelig, og vil ikke bidra til nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Forslagstillers kommentar:

Rekkehusbebyggelse er mer arealkrevende enn høyhusbebyggelse, og vil normalt få lenger avstand til trafikknutepunkt enn tettere bebyggelse. Lørenskog har de senere årene hatt mye ny blokkbebyggelse. Det er fra kommunens side ønskelig med variert bebyggelsesstruktur. Gamleveien 3C er omgitt av eneboliger og rekkehus. Flere boliger i dette området vil kunne gi grunnlag for bedre kollektivtilbud. Opparbeidede parkeringsplasser på planområdet vil bli tilrettelagt for el-lading. For reisende med tog, finnes innfartsparkering ved Lørenskog stasjon.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

8. Tove Kandola og Bjørn Hauge, Lysåsbakken 39

Beboerne Tove Kandola og Bjørn Hauge i Lysåsbakken 39 har i e-post datert 23.01.2018 krevd at Lørenskog kommune må stille krav til støy- og lokal trafikkbelastning for naboer i Lysåskroken og Lysåsbakken under arbeid med riving og bygging av rekkehus i Gamleveien 3C. De viser til T-1442 og hevder at kommunen skal kreve, vurdere og eventuelt approbere «støysonekart», samt varsle naboer om stipulert periode for støyende aktivitet (kalenderdager), og daglig arbeidstid og type aktivitet. De påpeker at Lysåsbakken og Gamleveien mellom Lysåsbakken og Industriveien ikke må blokkeres i anleggsperioden.

Forslagstillers kommentar:

Det presiseres at det finnes retningslinjer for støybelastning i byggeperioden. Her benyttes normalt grenseverdiene for anleggsstøy angitt i «Retningslinje for arealplanlegging (T-1442)». Det forutsettes at eksisterende retningslinjer for midlertidig støybelastning ivaretar naboers sikring mot helsefarlig støy, og at det er unødvendig med ytterligere skriftlig presisering av dette i reguleringsplanen. Det må forutsettes at utbygger sørger for at veiene ikke blokkeres unødvendig i anleggsperioden.

Rådmannens kommentar:

Utbygger må forholde seg til gjeldende bestemmelser angående støy i kommuneplanens § 11 og §14.2. Grenseverdiene fremkommer av T-1442. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter mellom kl. 19 og kl. 07. Det vises også til forslagsstillers kommentar.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er ikke gjort endringer i plankartet. Det er gjort små språklige rettinger i bestemmelsene.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Rådmannen vurderer forslaget å være i tråd med overordnede planer og mål. Rådmannen anser det som positivt at industriområdet, som er avsatt til bolig i kommuneplanen, omreguleres.

Samfunnsutvikling

Rådmannen vurderer rekkehusbebyggelsen som passende for området, og at bebyggelsen tilfører kommunen en positiv variasjon i boligtyper.

Uteoppholdsareal

I henhold til illustrasjonsprosjektet har boligene uteoppholdsareal på rundt 100 kvm per boenhet, og i tillegg store takterrasser. Rådmannen mener mengden uteoppholdsareal på tomten er god. I planbestemmelsene er det satt en nedre grense på 50 kvm uteoppholdsareal per bolig, noe som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Trafikk og adkomst

Privat adkomstvei fra nedre del av Lysåsbakken er en privat felles kjørevei. Det er likevel satt krav til opparbeidelse av fortau på minimum 1,75 meter, for å sikre trafiksikkerheten for myke trafikanter. Opparbeidelse av denne veien er ikke i henhold til kommunal standard, og dersom kommunen på et senere tidspunkt ønsker å overta må veien oppgraderes til kommunal standard. Dette kan være en mulighet når omkringliggende industritomter på et senere tidspunkt reguleres til bolig i tråd med kommuneplanen. For utbygging i henhold til foreliggende planforslag er det ikke vurdert som hensiktsmessig med kommunal overtakelse av veien. Rådmannen vurderer at deling av adkomst til feltet er positivt for utnyttelse og trafikkavvikling.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

10.04.2018 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende forslag:

"Tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-014/18 Vedtak:

Tas til orientering.

10.04.2018 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende forslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-024/18 Vedtak:

Saken tas til orientering.

11.04.2018 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Helge Braathen (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2016-7 vedtas ikke. Området settes på vent til neste rullering av kommuneplan. Dette område ses da i sammenheng med resten av Gamleveien 1 og 3."

Votering:

Motforslag fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 5 mot 2 stemmer (Frp og V). Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (Frp og V).

KØS-025/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser.

12.04.2018 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2016-7 vedtas ikke. Området settes på vent til neste rullering av kommuneplan. Dette område ses da i sammenheng med resten av Gamleveien 1 og 3."

Votering:

Motforslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 7 mot 2 stemmer (Frp og MDG).
Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Frp og MDG).

TK-031/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser.

18.04.2018 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker**Forslag fremsatt i møte:**

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2016-7 vedtas ikke. Området settes på vent til neste rullering av kommuneplanen. Dette området ses da i sammenheng med resten av Gamleveien 1 og 3."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endring i planbestemmelsens § 6 (utomhusområder):

Tredje avsnitt endres til:

"Eksisterende vegetasjon skal i prinsippet beholdes. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal framgå ved innlevering av plan for utomhusområdene og vurderes av utbyggingstjenesten."

Votering:

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling fra formannskapet.

FSBKS-038/18 Vedtak:**25.04.2018 Kommunestyret****Forslag fremsatt i møte:**

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2016-7 vedtas ikke. Området settes på vent til neste rullering av kommuneplanen. Dette området ses da i sammenheng med resten av Gamleveien 1 og 3."

Bjørn Gran (V) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2016-7 Gamleveien 3 C vedtas ikke. Nullvekstmålet for personbiltrafikken vil ikke nås. Det er ikke utviklet et tilstrekkelig robust kollektivdekning i området."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endring i planbestemmelsens § 6 (utomhusområdet) i fjerde avsnitt: Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal fremgå ved innlevering av utomhusplan."

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endring i planbestemmelsens § 6 (utomhusområder):

3. avsnitt endres til:

"For ubebygde deler av planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal framgå ved innlevering av utomhusplan."

Votering:

Forslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 42 mot 5 stemmer (Frp).

Forslag fremmet av Bjørn Gran ble forkastet med 43 mot 4 stemmer (1 Frp, MDG, V).
Forslag fremmet av Martin Bjerke ble forkastet med 42 mot 5 stemmer (MDG, V, SV, LIV).
Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble vedtatt med 37 mot 10 stemmer (Frp, MDG, V, SV, LIV).

KS-038/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser og følgende endring i planbestemmelsens § 6 (utomhusområder):

For ubebygde deler av planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Begrunnelse for at deler av vegetasjonen ikke lar seg bevare, skal framgå ved innlevering av utomhusplan.

Lørenskog, 04.05.2018

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør