

Arkivsak: 19/5797-128
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Detaljreguleringsplan 2021-3 - Gamleveien 3B - 2. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	033/23	27.04.2023
Eldrerådet	020/23	27.04.2023
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	025/23	02.05.2023
Teknisk utvalg	021/23	04.05.2023
Formannskapet	074/23	10.05.2023
Kommunestyret	057/23	15.05.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse på et område som ligger rett sør for retningslinjeområdet for Visperud. Det planlegges inntil 20 boliger i tre til fire etasjer innenfor planområdet. Boligene planlegges i rekker med tre til fire boenheter i hver rekke. Feltet vil få tilnærmet likt formspråk som boligene sør for planområdet, og det vil også etableres interne forbindelser for gående og syklende mellom de to feltene.

Planområdet planlegges som et bilfritt område med to felles lekeplasser/møteplasser for beboerne i området. All parkering er lagt i parkeringskjeller under boligfeltet som vil få innkjøring fra Lysåsveien. Det vil også etableres en avkjøring fra Lysåsbakken for utrykningskjøretøy samt for eventuelle behov for kjøring til eiendommene.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Plankart Gamleveien 3B
Reguleringsbestemmelser Gamleveien 3B
Planbeskrivelse Gamleveien 3B
Illustrasjonsplan - Gamleveien 3B
Illustrasjonsprosjekt - Gamleveien 3B
Sol- og skyggediagram Gamleveien 3B
ROS-analyse - Gamleveien 3B
Støyrapport - Gamleveien 3B
Overvannsnotat - Gamleveien 3B
VA-rammeplan - Gamleveien 3B

Vedlegg:

VA-rammeplan kart - Gamleveien 3B

Geotekniske vurderinger - Gamleveien 3B

Geoteknisk datarapport - Gamleveien 3B

Miljøteknisk grunnundersøkelse - Gamleveien 3B

Målerapport elektromagnetiske felt - Gamleveien 3B

Redegjørelse fra direktoratet for strålevern angående lekeplass i nord

Renovasjonsteknisk plan - Gamleveien 3B

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 11. mars 2021.
2. Viken fylkeskommune, datert 15. mars 2021.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 15. mars 2021.
4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 5. mars 2021.
5. ROAF, datert 22. februar 2021.
6. Statnett, datert 15. mars 2021.
7. Elvia AS, datert 15. mars 2021.
8. Tonje og Karl Johan Seim-Wikse, datert 15. mars 2021.

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 3. november 2022
2. Viken fylkeskommune, datert 16. november 2022
3. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 27. oktober 2022
4. Ruter, datert 16. november 2022
5. Statnett, datert 17. oktober 2022
6. Elvia AS, datert 24. november 2022
7. Regionkontor for landbruk, datert 14. oktober 2022
8. Kingsley Dankwah, datert 1. oktober 2022
9. Christian Skjermo Breivik, datert 3. oktober 2022
10. Randi Justnæs og Per-Otto Sandem Hansen, datert 11. november 2022
11. Sissel og Knut Tharaldsen, datert 15. november 2022
12. Ingun K. og Espen Jenssen, datert 15. november 2022
13. Tonje og Karl Johan Seim-Wikse, datert 16. november 2022

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

Eldrerådet, 2. juni 2022, sak 25/22

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, 2. juni 2022, sak 35/22

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 7. juni 2022, sak 34/22

Teknisk utvalg, 9. juni 2022, sak 34/22

Formannskapet, 15. juni 2022, sak 98/22

Teknisk utvalg, 8. september 2022, sak 43/22

Formannskapet, 14. september 2022, sak 145/22

Kommunestyret, 21. september 2022, sak 92/22

Saksopplysninger:**Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektene Dahl & Myrhol AS på vegne av Lysås Eiendom AS. Planområdet ligger på Lysås, sør for Visperud og rett øst for kommunegrensen mot Oslo kommune. Mot sør grenser planområdet mot et nylig utbygd rekkehusområde. Dette området ble bygd ut av samme utbygger som nå fremmer reguleringsforslag for

Gamleveien 3B. Planområdet grenser mot Lysåsbakken i øst og Lysåsveien i vest. På motsatt side av Lysåsbakken ligger eksisterende småhusbebyggelse, mens arealene på motsatt side av Lysåsveien, med adresse Gamleveien 1, benyttes til industri.

Hensikten med planen er å etablere en tilsvarende rekkehusbebyggelse som det som er bygd på naboeiendommen. Det planlegges for inntil 20 boenheter på tre til fire etasjer i rekker med tre til fire sammenhengende boliger.

I gjeldende reguleringsplan, 31-6-05, Industriområde Røykås, vedtatt 9. september 1977, er planområdet regulert til industriformål. Området er imidlertid avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og planforslaget er dermed i tråd med denne.

Orientering om status for Gamleveien 1

Det er tidligere blitt sendt inn et planinitiativ for arealet på motsatt side av Lysåsveien, som har adresse Gamleveien 1. Planinitiativet la opp til en transformasjon fra næringsområde til småhusbebyggelse. Det var planlagt ca. 107 boenheter fordelt på 2- og 4-mannsboliger og rekkehus. Ved behandling av prinsippavklaring for planinitiativet den 2. desember 2020, saksnummer 124/20, vedtok formannskapet at saken «utsettes i påvente av en plan som ser på området som helhet.».

Etter at kommunestyret behandlet rapporten «*Visjon for Visperud*» 3. mars 2021, sak 14/21, ønsket forslagsstiller for Gamleveien 1 å sette i gang planarbeid. Saken ble etter forespørsel fra forslagsstiller fremmet for kommunestyret for endelig avgjørelse. Saken ble behandlet av kommunestyret den 23. juni 2021, sak 64/21. Kommunestyret fattet følgende vedtak:

- «1. Planinitiativet stoppes.
2. Gamleveien 1 skal inngå som boligområde med rekkehus/småhusbebyggelse videre i planarbeidet for Visperudområdet, jfr. kommuneplanens arealdel.»

Saksgang

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort den 19. februar 2021 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev eller epost. Det kom inn 8 innspill til varsel om oppstart. Sammendrag av merknadene med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren ligger i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i formannskapet den 15. juni 2022, sak 98/22. Følgende vedtak ble fattet:

«*Forslag til detaljreguleringsplan for Gamleveien 3b legges ikke ut til offentlig ettersyn. Området er ikke del av kommunens utviklingsområder. Det kan fremmes nytt planforslag for tomte når helhetlig plan for Visperud foreligger.*»

I etterkant av behandlingen ba forslagsstiller om at saken skulle fremmes for kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette har de anledning til i henhold til § 12-11 i plan- og bygningsloven. Saken ble behandlet i kommunestyret den 21. september 2022, sak 92/22. Følgende vedtak ble fattet:

«*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021- 3, Gamleveien 3B, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.*»

Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene § 10: Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i området.»

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30. september til 16. november 2022. Det kom inn 13 merknader til offentlig ettersyn. Det ble ikke fremmet noen innsigelser til forslaget. Oppsummering av alle merknader og kommentarer til disse fra forslagsstiller og kommunedirektøren ligger i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Rekkehusene er fordelt på tre rader inne på tomten. De to øverste radene nærmest Lysåsbakken består av fire rekker med tre hus i hver rekke. Disse har totalt fire etasjer der den øverste etasjen er en tilbaketrukket etasje med utgang til takterrasse. Raden nærmest Lysåsveien består av to rekker med fire boenheter i hver rekke. Disse husene har også takterrasser, men er planlagt med en etasje mindre enn de øvrige husene.

Alle boenhetene skal ha 50 m² privat uteoppholdsareal. Arealer på bakken samt arealer på takterrasser, balkonger eller lignende medregnes i dette. For boenhetene med fire etasjer er det satt et krav om at minimum 40 m² skal ligge på bakkeplan, mens boenhetene på tre etasjer har et krav om at 30 m² skal ligge på bakkeplan.

Nord for bebyggelsen er det planlagt en lekeplass med omkringliggende grøntområder og arealer for fordrøyning av overvann. Lekeplassen er tenkt opparbeidet med sandkasser og lekestativer for barn, samt sitteplasser og møteplasser for mennesker i alle aldre. I tillegg skal det etableres et fellesområde sentralt i planområdet. Dette arealet skal også fungere som brannoppstillingsplass, og det vil derfor være begrensninger på hvordan arealet kan opparbeides. Det er likevel tenkt at dette skal tilrettelegges for bruk av beboerne når det ikke brukes som oppstillingsplass. Arealet er tenkt opparbeidet som en ballplass for litt større barn. Det kan også tilrettelegges for andre aktiviteter som sjakkbrett og bordtennisbord så lenge dette plasseres utenfor oppstillingsplassen. Ifølge forslagsstiller vil beboerne også ha tilgang til felleshuset som er plassert i boligfeltet sør for planområdet.

Planområdet er planlagt som et bilfritt område. All parkering er lagt i parkeringskjeller under bebyggelsen med innkjøring fra Lysåsveien. Det er foreslått en parkeringsdekning på maksimum 1,3 biler per boenhet inkludert gjesteparkering. Fra parkeringskjelleren skal det etableres en heis med utgang ved den sentrale plassen midt i planområdet. Det er derfor i hovedsak tenkt at det kun skal kjøres inn på området ved spesielle anledninger, som ved flytting o.l. I tillegg er det tilrettelagt for kjøring med utrykningskjøretøy. Langs den interne veien som går parallelt med Lysåsbakken er det i illustrasjonsplanen vist tre lommer for korttidsparkering. Disse er tenkt som avlessingsplasser for de husene som får lengst vei til parkeringskjelleren. De er tenkt opparbeidet med armert gress slik at de ikke fremstår som permanente parkeringsplasser. Hentepunkt for renovasjon er tenkt plassert langs Lysåsveien.

I forbindelse med utbyggingen skal det etableres et fortau som forbinder eksisterende fortau i Lysåsveien med avkjøringen til planområdet fra Lysåsbakken. På denne strekningen skal det også etableres en fotgjengerovergang over til fortauet på andre siden av Lysåsbakken. Herfra kan myke trafikanter komme seg videre til bussholdeplassen Røykåsveien med seks avganger i timen mot Oslo og Lørenskog sentrum/Lillestrøm. Det vil også bli brukt som skolevei mot Rasta skole.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort noen mindre endringer i plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn for å imøtekomme innkomne merknader. I tillegg er det lagt til et nytt vedlegg for å svare ut merknad fra Statsforvalteren.

Plankart

Hensynssonen for byggeforbudsbeltet rundt høyspentledningene nord for planområdet er endret i tråd med merknad fra Statnett i forbindelse med offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn var hensynssone H370, «faresone høyspenningsanlegg», brukt. Dette er nå endret til H740, «båndlegging etter energiloven». Den opprinnelige hensynssonen som var

brukt var i henhold til Elvias merknad til varsel om oppstart, og endringen fra H370 til H740 er avklart med dem før 2. gangs behandling av planen.

Bredden på arealet avsatt til fortau langs Lysåsbakken er utvidet fra 2,5 meter til 3 meter. Endringen er gjort for at fortauet skal være i tråd med kommunens veinorm.

Bestemmelser

Under § 2 «Formål» er navnet på hensynssonen endret i tråd med endringen som er gjort i plankartet.

Formuleringen av bestemmelse § 4, «Hensynssone høyspenningsanlegg», er endret i tråd med merknad fra Statnett. Innholdet i bestemmelsen er i praksis ikke endret, men det er lagt til et krav om at ledningseier skal varsles før det gjøres tiltak på arealer mindre enn 30 meter fra ledningene.

Det er lagt inn en ny bestemmelse, § 5 «Transformatorstasjon». Bestemmelsen tydeliggjør avstandskravet mellom trafostasjon og planlagte byggverk og bygningsdeler innenfor planområdet. Dette er gjort i tråd med merknad fra Elvia.

Det er tatt inn en setning under § 6, «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», som spesifiserer at arealer avsatt til samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlig.

Under § 7 «Fortau», er minimumsbredde på fortau langs Lysåsbakkens vestsida endret fra 2,5 til 3 meter. Dette er gjort for at bestemmelsen skal samsvare med § 11, rekkefølgebestemmelser, der det står at fortauet skal opparbeides i henhold til kommunens veinorm. I veinormen er minimumsbredde på offentlige fortau 3 meter.

I § 8, «Utomhusområder», er det lagt inn en setning som sikrer at eksponering for stråling tas med i vurderingen ved utforming av lekeplassen i nord.

I rekkefølgebestemmelsene er det presisert at fortauet langs Lysåsveien skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

I rekkefølgebestemmelsene er punktet om at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest, strøket da det som er av slike anlegg i planen er sikret opparbeidelse før brukstillatelse i annet punkt i rekkefølgebestemmelsene.

Andre dokumenter

Statsforvalteren har i sin merknad påpekt at det i forbindelse med lekeplassen lengst nord i planområdet er registrert målinger som overskrider utredningsgrensen for stråling på 0,4 µT (mikrotesla), og etterspurte derfor en redegjørelse for om arealet er egnet som lekeareal før planvedtak. Forslagsstiller har vært i kontakt med direktoratet for strålevern (DSA), som har gitt tilbakemelding på at utredningskravet gjelder for bygg der barn har langvarig opphold, definert som skoler, barnehager og boliger. Opphold på lekeplasser, i hager og andre utearealer defineres som kortvarig og omfattes ikke av utredningskravet. For slike arealer er grenseverdien på 200 µT veiledende, hvilket er langt over de verdiene som er registrert innenfor planområdet i denne saken. Tilbakemeldingen fra DSA er i sin helhet vedlagt plansaken for å svare ut merknaden fra Statsforvalteren (se vedlegg «Redegjørelse fra direktoratet for strålevern angående lekeplass i nord»).

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der eiendommen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Kommunedirektøren anser det som positivt at industriområder som ligger tett opptil eksisterende boligområder omreguleres når dette er i tråd med arealformål i overordnet plan.

Kommunedirektøren mener at planforslaget har lagt godt til rette for at beboerne innenfor planområdet skal kunne bruke andre fremkomstmidler enn bil når de skal forflytte seg. Det er flere busstopp innenfor 10-15 minutters gangavstand fra planområdet med god kollektivdekning både i retning Oslo og mot Lørenskog sentrum og Lillestrøm. Videre er det lagt opp til en parkeringsdekning som er restriktiv sammenlignet med omkringliggende områder. Parkeringsnormen på 1,3 parkeringsplasser per boenhet (tilnærmet lik flere utviklingsområder i Lørenskog sentrum) er i tråd med kommuneplanens parkeringsnorm for konsentrert småhusbebyggelse (1.2-1.8 parkeringsplasser per boenhet).

Planforslaget er i strid med kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning ved at det ikke er lagt opp til gjenåpning av en bekk som tidligere har gått over tomta. Bekken ligger også i rør oppstrøms under boligområdet i Lysåskroken. Kommunedirektøren vurderer at gjenåpning av bekken over tomta ville vært utfordrende med hensyn til terreng og tilpasning, og at disse hensynene veier tyngre enn vassdragsforvaltningen i dette tilfellet. Det vurderes derfor at gjenåpning av bekken ikke er nødvendig.

Utforming og estetikk

Illustrasjoner av planforslaget viser en bebyggelse som i størrelse og utforming henger godt sammen med bebyggelsen sør for planområdet. Kommunedirektøren mener at intensjonen om å gi hele skråningen mellom Lysåsveien og Lysåsbakken en helhetlig utforming er godt ivaretatt i planforslaget. Det skal etableres interne forbindelser mellom de to feltene, og det er lagt opp til sambruk av felles utearealer, felleshus og andre fasiliteter hvilket vil bidra til at området oppleves som ett samlet boligfelt.

I bestemmelsene er det stilt krav som sikrer variasjon i bebyggelsen gjennom blant annet utkragede bygningselementer, og variert material- og fargebruk. I tillegg skal enkelte boenheter på rekkene legges forskjøvet sammenlignet med resten av rekken for å bryte opp bebyggelsen ytterligere. Kommunedirektøren mener at dette bidrar til god variasjon og liv i fasadene samtidig som bebyggelsen har et helhetlig og samstemt utseende, både internt i planområdet og sett sammen med boligfeltet i sør.

For å tilrettelegge for industrivirksomheten som ligger innenfor planområdet i dag er det gjort utgravinger på tomten for at ubebygget areal skal kunne brukes til kjøring og parkering. I planforslaget er det tenkt at terrenget skal tilbakeføres slik at det blir en mer naturlig helning mellom Lysåsbakken og Lysåsveien. Bebyggelsen plasseres slik at deler av terrenget tas opp i bebyggelsen, men det vil også bli behov for noen interne trapper og støttemurer for å ta opp høydeforskjeller. Det er imidlertid sikret at alle boligene har trinnfri adkomst til heis ned i parkeringskjelleren, renovasjonsløsning (via parkeringskjelleren) og felles leke- og uteoppholdsarealer, selv om enkelte boenheter må ta i bruk noen omveier for å få til dette. Kommunedirektøren ser at det er uheldig at enkelte av boligene må bruke litt lengre omveier for å kunne komme seg til disse funksjonene trinnfritt, men mener likevel at det er utarbeidet en tilfredsstillende løsning for dette med de terrengforholdene som er på tomten.

Tilbakefylling av terrenget mellom Lysåsveien og Lysåsbakken og etablering av ny bebyggelse på eiendommen vil medføre konsekvenser for eksisterende naboer øst for planområdet. Dette omfatter i hovedsak tap av utsyn for bebyggelsen på motsatt side av Lysåsbakken. Det gjort flere tiltak i planen for å begrense konsekvensene for eksisterende boliger. Gjennom plankart og bestemmelser sikres det at bebyggelsen deles opp i mindre rekker som plasseres forskjøvet i forhold til hverandre. Den eksisterende bebyggelsen i Lysåskroken ligger generelt noe høyere i terrenget enn den nye bebyggelsen, og i plankartet er det fastsatt maksimum tillatt høyde på bebyggelsen angitt med kotehøyder (meter over havet). Videre er det tatt inn bestemmelser som sikrer at øverste etasje på byggene nærmest Lysåsbakken utformes som en tilbaketrukket toppetasje, og at disse ikke blir sammenhengende over hele husrekken. Dermed kan deler av utsynet for eksisterende boliger bevares mellom boligrekkeene og mellom de øverste etasjene på

boligene. Sol- og skyggediagrammer som er utarbeidet for planforslaget viser også at utbyggingen i liten grad medfører forverring av solforholdene på eksisterende bebyggelse i løpet av sommerhalvåret.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen og det er naturlig at ny bruk av eiendommen kan ha konsekvenser for naboer. Kommunedirektøren vurderer dette som tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

Uteoppholdsareal

Planbestemmelsene sikrer at det skal avsettes minimum 50 m² privat uteoppholdsareal per bolig. Videre setter bestemmelsene begrensninger for hvor mye av arealer på takterrasser, balkonger og lignende som kan medregnes i uteoppholdsarealet. Husrekkene med fire etasjer skal ha minimum 40 m² uteoppholdsareal på bakkeplan, mens de litt mindre rekkehusene med tre etasjer får litt mindre hager og har derfor bare krav om at 30 m² må ligge på bakkeplan.

Forslagsstiller har gjort beregninger av uteoppholdsareal på bakkeplan for alle husene som viser at antall kvadratmeter uteoppholdsareal på bakkeplan for boenhetene varierer mellom 90 m² og 30 m². Alle boligene har også uteoppholdsareal på takterrasse, balkong og lignende i tillegg til dette.

Det skal også opparbeides to fellesområder for opphold og lek innenfor planområdet. Helt i nord skal det opparbeides en lekeplass som er tilpasset de minste barna med foreldre der det blant annet skal være sandkasse, lekestativer og sitteplasser. Midt i planområdet skal arealet for brannoppstillingsplass tilpasses som ballplass og aktivitetsområde for de litt eldre barna. I kommuneplanens bestemmelser står det at minst 75% av uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse skal ligge på terreng. Kommunedirektøren anser tilgangen til både privat og felles uteoppholdsareal på terreng innenfor planområdet som god, og at planforslaget er i tråd med bestemmelsene om uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen. I tillegg vil beboerne få tilgang til felleshuset på naboområdet i sør. Kommunedirektøren mener at dette er et godt grep som sikrer et variert tilbud og gode møteplasser for beboerne innenfor planområdet.

Lekeplassen i nord

Statsforvalteren ba om en redegjørelse i tilknytning stråling for den planlagte lekeplassen i nord. DSA (direktoratet for strålevern) har informert om at lekeplass ikke regnes som arealer for «varig opphold» og strålingen har derfor en veiledende grenseverdi på 200 µT (mikrotesla). Den høyeste verdien som er registrert innenfor arealet, har en verdi på 0,9 µT. På bakgrunn av den mottatte informasjonen fra DSA mener kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å flytte lekeplassen på grunn av strålingsfare. Det er imidlertid viktig at føringer fra strålevernforskriften om at man skal holde eksponeringen så lav som god praksis tilsier, følges opp. Dette gjøres ved at lekeapparater, sandkasser og lignende plasseres i de delene av lekeplassen der eksponeringen er lavest. Samtidig påpeker DSA at også andre hensyn som bidrar til trivsel på lekeområdet skal ivaretas, som for eksempel lys, støy og terrengforhold. Kommunedirektøren forutsetter at dette blir tatt med i vurderingene når lekeplassen skal prosjekteres, og det er derfor tatt inn en setning om dette i bestemmelsene.

Trafikk og parkering

Planområdet planlegges som et bilfritt boligområde med interne veier som kobler det sammen med nabofeltet i sør. All parkering er planlagt i parkeringskjeller under bebyggelsen med heisforbindelse opp til fellesarealet midt i planområdet. Kommunedirektøren mener at dette er et positivt grep som vil bidra til å skape et trygt og barnevennlig område for de som skal bo der.

Ved utbygging av planområdet er det også stilt krav til etablering av fortau fra eksisterende fortau i Lysåsveien til planlagt avkjørsel til planområdet fra Lysåsbakken, samt

fotgjengerovergang til eksisterende fortau på østsiden av Lysåsbakken. Dette vil bidra til å koble forbindelsene for myke trafikanter i området bedre sammen. Myke trafikanter vil dermed kunne bevege seg trygt fra planområdet og over til eksisterende fortau når de skal videre mot kollektivstopp, skole eller på tur i marka.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer kommunedirektøren at tiltaket ikke fører til forringelse av naturmangfoldet og finner derfor heller ikke grunn til å gå inn i prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Politisk behandling av saken

27.04.2023 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 033/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

27.04.2023 Eldrerådet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i eldrerådet, sak 020/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

02.05.2023 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i klima-, økologi- og samferdselsutvalget, sak 025/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

04.05.2023 Teknisk utvalg

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: 8 (Ap, SV, MDG, H, V, Frp)
Mot: 1 (Sp)
Vedtatt.

Vedtak i teknisk utvalg, sak 021/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

10.05.2023 Formannskapet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: Ap, SV, MDG, Frp, Amine Mabel Andresen (H), Berit Broch (H) (10)

Mot: Sp, V, Knut Berg (H)

Vedtatt

Knut Berg (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Høyre og Venstre:

2. gangs behandling utsettes til metodikken for å beregne barnehage- og skoleplasser er vedtatt og at beregningene for barnehage- og skoleplasser viser at utbyggingen i Gamleveien 3B ikke fører til behov for nye investeringer.

Votering:

For: H, V (4)

Mot: Ap, Frp, SV, Sp, MDG (9)

Ikke vedtatt

Knut Berg (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Høyre og Venstre:

Utbyggingen forutsetter at det skal være dokumentert at det er tilstrekkelig barnehage- og skoleplasser i området. Kommunestyret ber om at metodikken for å dokumentere at det er tilstrekkelig barnehage- og skoleplasser i områder med utbygging blir fastlagt og at det fremmes en sak i kommunestyret som viser hvilken metodikk som skal brukes og hvordan dette slår ut innen et inntaksområde for skoler og innenfor områder med barnehager.

Votering:

For: H, V (4)

Mot: Ap, Frp, SV, Sp, MDG (9)

Ikke vedtatt

Vedtak i formannskapet, sak 074/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

15.05.2023 Kommunestyret

Møtebehandling:

Knut Berg (H) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av V, Krf, H og Linda Kolstad (Fristilt)

2. gangs behandling utsettes til metodikken for å beregne barnehage- og skoleplasser er vedtatt og at beregningene for barnehage- og skoleplasser viser at utbyggingen i Gamleveien 3B ikke fører til behov for nye investeringer.

Votering:

For: 19 (H, V, MDG, Krf, Linda Kolstad - Fristilt)

Mot: 28 (Ap, SV, Sp, Frp, Cato Werner Monrad - Fristilt, R)

Ikke vedtatt.

Bjørn Ivar Gran (V) fremmet følgende motforslag:

Detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B vedtas ikke. Utbyggingsområdet ligger utenfor kommunens vedtatte utviklingsområder.

Votering:

For: 21 (Cato Werner Monrad - Fristilt, Linda Kolstad - Fristilt, H, MDG, Sp, V)

Mot: 26 (Ap, Frp, KrF, R, SV)

Ikke vedtatt.

Tom Arne Pedersen (Sp) fremmet følgende motforslag:

Detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser, vedtas ikke. Saken kan fremmes på nytt om 3 år. Bakgrunnen er at vi ønsker å utsette kommunal finansiering/låneopptak til nye barnehageplasser, skoleplasser og fremføring av infrastruktur.

Votering:

For: 20 (Cato Werner Monrad - Fristilt, H, MDG, Sp, V)

Mot: 27 (Ap, Frp, SV, Krf, R, Linda Kolstad - Fristilt)

Ikke vedtatt.

Formannskapetets innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: 26 (Ap, Frp, KrF, R, SV)

Mot: 21 (Cato Werner Monrad - Fristilt, H, V, Krf, MDG, Linda Kolstad - Fristilt)

Vedtatt.

Knut Berg (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av V, Krf, H og Linda Kolstad (Fristilt)

Utbyggingen forutsetter at det skal være dokumentert at det er tilstrekkelig barnehage- og skoleplasser i området. Kommunestyret ber om at metodikken for å dokumentere at det er tilstrekkelig barnehage- og skoleplasser i områder med utbygging blir fastlagt og at det fremmes en sak i kommunestyret som viser hvilken metodikk som skal brukes og hvordan dette slår ut innen et inntaksområde for skoler og innenfor områder med barnehager.

Votering:

For: 22 (Cato Werner Monrad - Fristilt, Linda Kolstad - Fristilt, H, KrF, MDG, Sp, V)

Mot: 25 (Ap, SV, R, Frp)

Ikke vedtatt.

Vedtak i kommunestyret, sak 057/23:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.

Lørenskog, 26.05.2023
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
direktør teknisk