



Klassering: FA - L12
Arkivsak: 16/2671/73
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	018/18	27.02.2018
Eldrerådet	009/18	27.02.2018
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	020/18	28.02.2018
Teknisk utvalg	021/18	01.03.2018
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	018/18	07.03.2018
Kommunestyret	018/18	14.03.2018

Detaljreguleringsplan 2016-10 Ødegården felt B2 B3 B5 og B14 - 2 gangs behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, som vist på kart datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planområdet utgjør ca. 33,9 dekar og ligger på Ødegården i skråningen opp mot Haneborgåsen. Mot vest grenser planområdet til Lørenskog vinterpark. Planforslaget omfatter felt B2, B3, B5 og B14 i kommunedelplan for Ødegården. Utnyttelsen av feltene er høyere enn det kommunedelplanen åpnet for, og felt B14 er utvidet noe. Disse endringene er i tråd med det som ble fastsatt i prinsipp sak i teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 46/16.

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse på alle feltene, og det anslås at det kan bygges ca. 204 boliger innenfor planområdet. Bebyggelsen består av blokker som er organisert slik at det dannes et urbant gatetun i tilknytning til Ødegårds vei, og gårdsrom med et grønt og skjermet preg mer tilbaketrukket fra veien. All parkering legges i parkeringskjellere med innkjøring rett fra Ødegårds vei eller fra stikkvei til Ødegårds vei. Dermed blir boligområdene stort sett bilfrie. Ødegårds vei går gjennom planområdet og skal opparbeides med fortau på én side av veien og gang- og sykkelvei på den andre. Øst i planområdet reguleres det inn et felles friområde. Innenfor friområdet skal det etableres en offentlig turvei som skal gå fra Ødegårds vei i nord til Luhr skole i sør.

Det er gjort endringer i både plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

1. Plankart 2016-10
2. Planbestemmelser 2016-10
3. Illustrasjonsplan_2016-10

Vedlegg:

4. Illustrasjonsprosjekt_2016-10
5. Støyrapport_2016-10
6. ROS-analyse_2016-10
7. Geoteknisk vurdering_2016-10
8. Overvannsnotat_2016-10
9. Prinsipiell overvannsplan_2016-10
10. Miljøteknisk undersøkelse_2016-10
11. Arkeologisk registreringsrapport_2016-10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 21.06.2016
2. Akershus fylkeskommune, 23.06.2016 og 10.10.2016
3. Statens vegvesen, 30.06.2016
4. Jernbaneverket, 30.05.2016
5. Ruter, 23.06.2016
6. Romerike avfallsforedling IKS, 17.06.2016
7. Regionkontor Landbruk, 20.06.2016
8. Hafslund Nett, 21.06.2016

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.11.2017
2. Akershus fylkeskommune, 22.11.2017
3. Statens vegvesen, 13.11.2017
4. Bane Nor Sf, 23.10.2017
5. Norges vassdrags- og energidirektorat, 03.11.2017
6. Romerike avfallsforedling IKS, 07.11.2017
7. Naturvernforbundet i Lørenskog, 02.11.2017
8. Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Lørenskog, 04.11.2017
9. Pouria Akbari og Niloofar Razi, Ødegårds vei 36, 20.11.2017

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger

1. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 11.05.2016, sak 41/17
2. Teknisk utvalg, 12.05.2016, sak 46/16
3. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 19.09.2017, sak 68/17
4. Eldrerådet, 19.09.2017, sak 50/17
5. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 20.09.2017, sak 73/17
6. Teknisk utvalg, 21.09.2017, sak 71/17

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av Spor Arkitekter AS på vegne av Selvaag Bolig ASA.

Planforslaget omfatter feltene B2, B3, B5 og B14 i kommunedelplan for Ødegården samt tilstøtende friområde. Felt B4 fra kommunedelplanen er ikke tatt med da forslagsstiller ønsker å avvente til detaljer for utbyggingen av Vinterparken er nærmere fastlagt.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen i tråd med formål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. Den planlagte bebyggelsen blir

en fortsettelse av eksisterende utbygging sør for planområdet.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.05.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet med brev.

I etterkant av varslingen er planområdet utvidet mot øst slik at nord-sørgående turdrag er tatt med i planen. Eneste grunneier som berøres av denne utvidelsen er tiltakshaver. Akershus fylkeskommune er varslet særskilt om denne utvidelsen.

Planområdet ble også utvidet noe mot vest slik at det samsvarte med eiendomsgrenser og regulerte feltgrenser. Dette arealet samt tilstøtende eiendom gnr./bnr. 106/6 eies av tiltakshaver. Eneste nabo for øvrig, Lørenskog Vinterpark, ble varslet særskilt. I etterkant av offentlig ettersyn har deler av dette arealet blitt tatt ut igjen av planen da det er avtalt at dette arealet skal inngå ved utbygging av delfelt 5 i reguleringsplan 025 – Lørenskog vinterpark, i tråd med gjeldende regulering for det området.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget - reguleringsforespørsel

Planinitiativet var oppe til behandling i klima-, økologi- og samferdselsutvalget 11.05.2016, sak 41/16. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget kom med følgende innspill:

«Klima-, økologi- og samferdselsutvalget gir ikke tillatelse til at planforslaget slik det fremgår av saken, bearbeides videre og fremmes for 1. gangs behandling. Kommunedelplanens utnyttelsesgrad av området opprettholdes.»

Teknisk utvalg, 12.05.2016, sak 46/16 – reguleringsforespørsel

Planinitiativet var oppe til behandling i teknisk utvalg 12.05.2016, sak 46/16. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Teknisk utvalg gir i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, og delegasjon av 08.02.12 med senere endringer, tillatelse til at planforslag bearbeides videre og fremmes for 1. gangs behandling.»

Teknisk utvalg tar ikke stilling til rekkefølgekravet om 4-felt på Lørenskogveien. Dette avklares senere som egen sak som gjelder hele området.»

Eldrerådet

Planforslaget var oppe til behandling i eldrerådet 19.09.2017, sak 50/17. Eldrerådet kom med følgende innspill:

«Tas til orientering.»

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget var oppe til behandling i rådet for funksjonshemmede 19.09.2017, sak 68/17. Rådet kom med følgende innspill:

«Rådet vil påpeke at felt B14 er uklart når det gjelder universell utforming. Dette må prioriteres i det videre arbeidet.»

Saken tas forøvrig til orientering.»

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Planforslaget var oppe til behandling i Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 20.09.2017, sak 73/17. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget kom med følgende innspill:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel: MDG beklager at god matjord bygges ned i stort monn i Lørenskog. Kortsiktige ønsker om urbanisering og økte skatteinntekter går på bekostning av en langsiktig plan for matjordvern i kommunen.»

Teknisk utvalg - 1. gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 21.09.2017, sak 71/17. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

I § 10 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "Maksimum 30 %" og erstattes med "Maksimum 20 %", videre strykes "minimum 20 %" og erstattes med "minimum 25 % " herunder vil setningene lyde som følgende:

*"Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m BRA
Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75 m BRA"»*

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.10.2017 t.o.m. 22.11.2017. Det kom inn 9 merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger på Ødegården, nord for boligområdet B1 og rett øst for planlagte Lørenskog Vinterpark. Planområdet er på ca. 33,9 dekar.

Omkringliggende områder

Reguleringsplanen er en fortsettelse av pågående fortetting rundt Lørenskog stasjon. Sør for planområdet er feltene B1-5 og B1-6 ferdig utbygget, mens felt B1-7 og B1-8 er under bygging.

Vest for planområdet ligger felt B4, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og Lørenskog Vinterpark. I Vinterparken planlegges det et stort innendørs vintersportanlegg samt hotell, boliger, forretninger og andre næringslokaler. Det er gitt igangsettingstillatelse for graving og teknisk infrastruktur for skihallen. Sørvest for planområdet, på nedsiden av vinterparken, ligger gårdstunet Skårerødegården som er regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Mellom felt B2 og B14 ligger et felt avsatt til eksisterende boligområde, felt B15 i kommunedelplan for Ødegården. Her ligger det to eksisterende eneboliger samt en eiendom der det er gitt tillatelse for oppføring av fire nye rekkehusenheter. Områdene nord og øst for planområdet består av skog.

Natur- og ressursgrunnlag

Planen beslaglegger ca. 13,6 daa fulldyrka jord. Resten av planområdet består av skog med høy, middels og lav bonitet, samt ca. 7,5 dekar med bebyggelse/samferdselsanlegg. Området er allerede omdisponert til boligformål og friområde i kommuneplan og kommunedelplan.

Planområdet grenser mot marka der det fortsatt er aktiv skogsdrift, og at det må tas hensyn til adkomst for tømmertransport.

Skjettenåsen med Osloutsikten er et viktig tur- og rekreasjonsområde. Tilgjengeligheten til rekreasjonsområder samt turveier og stiforbindelser er vurdert og innarbeidet som prinsipper i kommunedelplanen. Disse prinsippene må videreføres i detaljreguleringen.

Landskap og vegetasjon

Feltene B2, B3 og B5 ligger på en framskutt flate i forkant av Haneborgåsen, og preges av en blanding av åpen eng og tettere skogbelter. Orientering og topografi sikrer gode sol- og utsiktsforhold på feltene. Planområdet heller mot sørvest med en høydeforskjell på 26-28 meter mellom øvre og nedre del. Nedre del av planområdet, felt B14, ligger i en bratt, sørvendt skrent og omfatter to eksisterende eneboliger som er ervervet av utbygger. Skråningen øst for den eksisterende bebyggelsen er skogkledd med blandet vegetasjon.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielt verdifulle eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet.



Helt sørøst i planområdet berører planen et område med gråor-almeskog som er en lokalt viktig naturtype. Det er registrert skogsalm som er rødlistet innenfor feltet. Det planlegges ikke inngrep i lokaliteten, men området vil bli en del av et friområde, og det skal anlegges en turvei langs området. Det vil være viktig å ta hensyn til naturtypen i forbindelse med anleggsfasen og prosjektering av turveien.

Ved gårdstunet på Skårer-Ødegården har det ligget en salamanderdam der det har vært påvist liten salamander. Den var karakterisert som en viktig naturtype. Dammen er fjernet ved utbygging av felt B1-7 og regulert til samlevei, og erstatningsdam er etablert.

Nordvest for felt B5 ligger en leirravine langs Svartjernbekken med gråorheggeskog som er kategorisert som en viktig naturtype. Området berøres ikke av planområdet, men

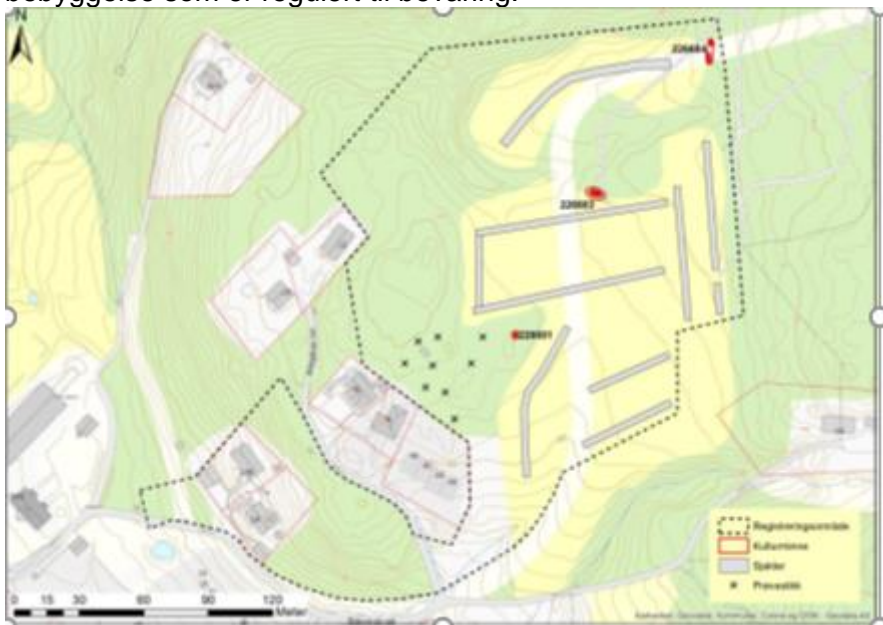
grenser til regulert samlevei og felt B4. Området vil bli beskåret noe i forbindelse med utbygging av vinterparken.

Kulturminner

Det er gjennomført en arkeologisk registrering i planområdet. Resultatene fra registreringen fremkommer av registreringsrapporten som følger som vedlegg til plansaken.

Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er funnet fire rydningsrøyser fordelt på tre lokaliteter, men disse er moderne og derfor ikke fredet. To av rydningsrøysene ligger innenfor områder avsatt til boligformål, mens den tredje lokaliteten med to røyser ligger i traseen til den regulerte samleveien gjennom området.

Mot vest grenser planområdet mot gårdstunet på Ødegården der det er verneverdig bebyggelse som er regulert til bevaring.



Miljøfaglige forhold

Radon: Aksomhetskart for radon viser lav til moderat aktsomhetsgrad for området.

Støyforhold: Området er utsatt for veitrafikkstøy, i hovedsak fra E6. En utbygging av Vinterparken vil gi støyskjerming, men det vil fortsatt være en støybelastning fra lokalt veinett som må ivaretas. Det er utarbeidet en egen støyrapport for regulerings-saken.

Luftforhold: I forbindelse med reguleringsplan og konsekvensutredning for Vinterparken ble det utarbeidet en analyse knyttet til lokal forurensing som konkluderte med at forurensingsforskriftens årsgrenseverdier for PM₁₀ og NO₂ høyst sannsynlig ikke overskrides innenfor Vinterparken eller i naboerområder med boligbebyggelse.

Grunnforhold: Fordi området ligger under marin grense med sannsynlighet for marine avsetninger, er det gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det er ikke påvist kvikkleire på tomten, og det er ikke registrert jordarter med sprøbruddegenskaper.

Flom/overvann: Reguleringsplanområdet berører ikke vassdrag eller bekker i området med unntak av flombekk gjennom felt B4 og B5. Størstedelen av planområdet har naturlig avrenning til to bekkefar, Svartjernbekken og Steinerudbekken. Ved mye nedbør er det kjent at området rundt stasjonen og jernbaneundergangen er flomutsatt. Det er også registrert erosjon langs enkelte småveier i planområdet. Det er utarbeidet en egen

vurdering av prinsippløsninger for overvann.

Grunnforurensning: Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser av områdene B2, 3 og 5 samt tilstøtende friområder. Nedenfor felt B2 ble det påvist forurensning i ett prøvepunkt (bensen og PAH). Konsentrasjonene er innenfor aksepterte nivåer, men det anbefales likevel at det gjennomføres supplerende prøvetaking i dette området dersom det skal utføres terrenginngrep.

Trafikkforhold

Ødegårds vei er i dag en vei med enkel standard og mange avgreninger som fungerer som adkomst til den eksisterende, spredte småhusbebyggelsen i området. Planområdet er forutsatt betjent av opprustet Ødegårds vei, som vil bli bygget i henhold til vedtatt reguleringsplan i forbindelse med dette og andre utbyggingsprosjekter i området som skal ha adkomst fra denne veien. Veien er regulert med samleveistandard gjennom planområdet og videre østover. Fortau er regulert langs sør- og østsiden av veien. I tillegg er det besluttet at det skal anlegges gang- og sykkelvei langs vest- og nordsiden av veien. Anslåtte trafikk tall for Ødegårds vei er fra 4900 ÅDT nærmest Lørenskog stasjon til 3850 videre mot øst. Det er ikke tenkt at Ødegårds vei skal være åpen for gjennomkjøring.

Risiko- og sårbarhet

Med bakgrunn i kommunens veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser er følgende tema vurdert spesielt i ROS-analysen: Grunnforhold, flom/overvann, radonstråling, grunnforurensning, fare for skade på natur og trafikkstøy.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Luhr barneskole og Fjellrud ungdomsskole. Luhr skole er nettopp bygget, og ble tatt i bruk våren 2017. Det er i dag noe kapasitet på ungdomsskolenivå, men i perioden frem til 2020 vil eksisterende ungdomsskoler fylles opp til nær 100 % med den konsekvens at en del elever vil få plass på en skole som ligger utenfor skolens veiledende inntaksområde. I henhold til prognoser i plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, som ble behandlet i kommunestyret den 15.11.2017, sak 129/27, vil det bli behov for 1300 nye barneskoleplasser og 700 nye ungdomsskoleplasser i kommunen frem mot 2040.

Våren 2017 åpnet en ny barnehage, Framtia barnehage, rett ved Luhr skole. Det er også avsatt et område øst for felt B3 for barnehage/grendehus. I tillegg ligger det noen private barnehager og familiebarnehager i nærområdet.

Sør for planområdet ligger det en dagligvarebutikk og et serveringssted. Øvrige servicefunksjoner og handel ligger ved Lørenskog sentrum eller på Fjellhamar.

Gangavstand fra planområdet til Lørenskog stasjon er på mellom 600 og 900 m. Tog mot Oslo og Lillestrøm har 15 minutters avganger gjennom hele dagen på ukedagene, og halvtimes avganger i helgene. I tillegg går bussrute 67 mellom Lørenskog sentrum og Økern langs Lørenskogveien og bussrute 25 til Majorstuen har endestopp på Lørenskog stasjon. Bussrutene 361 og 363 har også holdeplass på Lørenskog stasjon.

Teknisk infrastruktur

Det er ført fram hovedledninger for vann, avløp og fjernvarme til planområdet i forbindelse med utbyggingen av felt B1. Det er begrenset kapasitet for ytterligere påslipp av overvann.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det må etableres ny nettstasjon for å forsyne området med strøm.

Estetikk og byggeskikk

Felt B2, 3 og 5 er i dag ubebygde. På felt B14 står det to eneboliger med tilhørende

garasjer/uthus. Den nyetablerte bebyggelsen langs nedre del av Ødegårds vei har tegl som hovedmateriale. Ellers er det brukt tre og plateledning som materiale i fasadene.

Universell utforming

Terrenget innenfor felt B14 er preget av store høydeforskjeller, slik at det vil være utfordrende å oppfylle vanlige krav til stigningsforhold i alle deler av området. Felt B2, 3 og 5 har mer moderate stigningsforhold.

Juridiske forhold

Kommunedelplan for Ødegården har krav i rekkefølgebestemmelser om utvidelse av jernbaneundergang ved Haneborgveien til toveistrafikk før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis. Det har tidligere ligget et rekkefølgekrav om utvidelse av Lørenskogveien til 4-felts vei, men kravet ble fjernet av kommunestyret i møte den 06.09.2017, sak 094/17.

Det er inngått en avtale mellom utbyggerne i området som regulerer kostnadsfordeling og opparbeidelsesansvar for veier med tilhørende kommunaltekniske anlegg.

EIERFORHOLD

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Eier	Størrelse
106/40	Selvaag Bolig Lørenskog AS	ca. 0,95 daa
106/125	Selvaag Bolig Lørenskog AS	ca. 0,86 daa
Del av 106/196	Selvaag Bolig ASA	ca. 32,09 daa

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til retningslinjene 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 ved at bygging skjer 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)

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 forurensning, trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Kommuneplan

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet avsatt til boligbebyggelse (nåværende og fremtidig) og grønnstruktur.

Planområdet ligger innenfor retningslinjeområdet for Lørenskog stasjon/Ødegården. I retningslinjene for området står det blant annet:

- Det skal ikke legges til rette for en utvikling som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter.
- Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening og god tilgang til jernbanestasjonen, samt sykkel og gange som transportform lokalt.

- Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien skal sikres. Nord for jernbanen skal en forbindelse følge Djupdalsbekken.
- Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

Kommunedelplan for Ødegården

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Ødegården, vedtatt av kommunestyret 29.09.2010, sak 79/10. I kommunedelplanen er området avsatt til nåværende og fremtidig boligområde, samt friområde.

Felt B2, B3 og B5 er det angitt en utnyttelse på inntil 75% BYA i inntil 4 etasjer. Felt B14 har en tillatt utnyttelse på 30% BYA.

Det ligger følgende rekkefølgekrav knyttet til trafikksituasjonen i området:

«Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet».

Kommunestyret vedtok i møte den 06.09.2017, sak 094/17, å fjerne følgende rekkefølgekrav fra kommunedelplan for Ødegården:

«Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Aker vei.»

Temaplan for klima og energi

Temaplanen definerer målrettede tiltak på områder der kommunen kan bidra til å redusere klimagassutslipp. Det er valgt 5 temaer som fokusområder for planen: arealbruk og transport, energibruk, klimavennlige materialer, avfallshåndtering og klimatilpasning. Målsetninger som er relevante for denne planen er blant annet mål om å redusere det totale transportbehovet per innbygger, større andel av transport med kollektiv, sykkel og gange og god arealeffektivitet.

Gjeldende regulering

Hoveddelen av planområdet er uregulert, men planen berører også følgende planer:

- Detaljreguleringsplan 020 – Ødegården – vei, vedtatt av kommunestyret den 12.02.2014, sak 4/14. Arealene som berøres er regulert til vei og annen veigrunn.
- Detaljreguleringsplan 025 – Lørenskog vinterpark, vedtatt av kommunestyret den 09.09.2015, sak 72/15, med mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, sak 86/17. Arealene som berøres er regulert til blokkbebyggelse.
- Detaljreguleringsplan 014 – Ødegården – felt B1, O1, Af2, vedtatt av kommunestyret den 19.12.2012, sak 150/12. Arealene som berøres er regulert til vei.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål og arealstørrelser

§12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
--	-------------------

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	16603
Øvrige kommunaltekniske anlegg	818
Sum areal denne kategori:	17421
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Annen veigrunn – grøntareal	1197
Annen veigrunn – tekniske anlegg	207
Fortau	907
Gang-/sykkelvei	1063
Gatetun/gågate – felles	2260
Gatetun/gågate – offentlig	310
Kjørevei	1377
Vei	818
Sum areal denne kategori:	8139
§12-5. nr. 3 – Grønnstruktur	
Friområde	6449
Turvei	1820
Sum areal denne kategori:	8269
Totalt alle kategorier:	33829

Grad av utnytting

Det er fastsatt maksimum BRA for alle delfelt i bestemmelsene:

Felt B14 (feltareal på 5,8 dekar): 6600m²

Felt B2 (feltareal på 3,9 dekar): 4400m²

Felt B3 (feltareal på 2,0 dekar): 3300m²

Felt B5 (feltareal på 4,9 dekar): 6400m²

Bruksareal for etasjer som ligger helt under terreng skal ikke regnes med i m² BRA.

I prinsippssaken som ble behandlet av teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16, lå det til grunn en bebyggelse på 4-5 etasjer med en utnyttelse på 90% BRA for felt B14 og 110% BRA for øvrige felt. For felt B14 var det i beregningene forutsatt at nedre boligplan ikke skulle medregnes i % BRA da disse arealene ville ligge lavt i terrenget sammenlignet med framtidig gjennomsnittlig terrengnivå. Disse arealene er nå medregnet i tillatt utnyttelse for feltet. I løpet av planprosessen har også deler av arealene som var avsatt til boligformål i prinsippssaken fått endret formål (gangvei og gatetun). Med tilsvarende forutsetninger som lå til grunn i prinsippssaken gir det foreliggende planforslaget følgende utnyttelse for feltene:

B14: 90% BRA

B2: 102% BRA

B3: 114% BRA

B5: 108% BRA

Gjennomsnittlig for feltene B2, 3 og 5 tilsvarer dette 107% BRA.

Sammenlignet med kommunedelplanen er grensen mellom friområdet og felt B3 justert noe. Dette er gjort for å få en bedre sammenheng innenfor feltet. Endringen sikrer også et bredere belte med friområde langs hele lengden av felt B3. Endringen er vist på kartet til nedenfor.



Bebyggelsens plassering og høyder

All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt revet. Plassering og høyder på bebyggelsen er sikret gjennom byggegrenser og kotehøyder på plankartet. Innenfor felt B14 kan det bygges inntil 6 etasjer, men bebyggelsen skal trappes ned til 4 etasjer mot vest. I felt B2 og B3 legges det opp til bygg på maks. 4 etasjer. På felt B5 kan bebyggelsen være på 4 etasjer mot vest, og 5 etasjer for resten av feltet.

Det tillates takoppbygg inntil 3 meter over maksimal kotehøyde forutsatt at maksimal utstrekning ikke overskrider 20% av takflaten. Dersom det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget gå opp til 4 meter over maksimal kotehøyde. Det fastsettes også hvilke bygningsmessige elementer som kan plasseres utenfor byggegrensene i bestemmelsene.

Adkomst og parkering

Adkomster til planområdet er vist med piler på plankartet. Nedkjøring til parkeringskjellere er vist ved felt B2 og B3. Det er planlagt felles innkjøring til parkeringskjeller for felt B3 og B5. Adkomst for felt B14 er ikke vist på plankartet da dette feltet vil få felles adkomst med felt 5 i reguleringsplan 025 – Lørenskog Vinterpark. Dette er spesifisert i bestemmelsene. All parkering for planområdet skal legges i parkeringskjeller. Avgrensning av parkeringskjelleren er vist med byggegrense under bakken på plankartet.

Det er foreslått følgende parkeringsnorm for planområdet:

- 0,7-1,0 plasser per bolig for leiligheter under 45m².
- 0,9-1,2 plasser for øvrige leiligheter.

Bestemmelsene fastsetter antall parkeringsplasser som skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne samt plasser for elbillading. Det er også satt krav til etablering av sykkelparkeringsplasser for boligene. Bestemmelsene sikrer at 50 % av sykkelparkeringsplasser for boliger etableres i tilknytning til boliginn ganger på terreng.

Estetikk og utforming

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utformes slik at det oppnås gode uterom og god arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen i planområdet skal gis en helhetlig utforming, men samtidig skal det sikres variasjon mellom de enkelte delfeltene gjennom materialbruk,

formgivning, fargebruk og volumer. Eventuelle takoppbygg skal innpasses i den arkitektoniske utformingen. Det er stilt krav om utomhusplan for hvert delfelt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Det er også stilt krav til utforming og innhold for uteoppholdsarealer, lekeplasser, gatetun og grønnstruktur i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer

Bebyggelsen er organisert slik at det dannes skjermede, grønne gårdstun med gode forbindelser til omkringliggende grønnstruktur. Mot Ødegårds vei dannes et gatetun som er tenkt utformet med mer urbane kvaliteter. Mange av boligblokkene vil få adkomst fra gatetunet. Funksjoner som sykkelparkering, overvannshåndtering og renovasjon kan innpasses som del av gatetunet.

Krav til minste tillatte uteoppholdsareal er 25 m² pr. bolig, medregnet balkonger og private terrasser. Arealkravet skal løses innenfor det enkelte delfelt, men for B3 og B5 kan det tillates at del av gatetun medregnes. Uteoppholdsarealer skal ikke være støytsatt eller være brattere enn 1:3. Det skal etableres en nærolekkelas innenfor hvert delfelt.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på dekke over garasjekjeller, er det satt krav til jorddybde for å sikre tilstrekkelig jordvolum for planting av busker og trær.

Friområde

Friområdet øst for felt B3 og B5 skal opparbeides med balløkke og turvei ned mot Luhr skole. I tillegg til snarveier gjennom åpninger i bebyggelsen er det satt krav om at det skal opparbeides en sti fra gatetunet, mellom felt B3 og B5, til den offentlige turveien. Dette vil bidra til å gjøre friområdet mer tilgjengelig for beboerne i området.

Støytiltak

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016, til grunn. Bestemmelsene sikrer at nødvendige støybeskyttelsestiltak er opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Det tillates ikke støyskjerm langs Ødegårds vei.

Det tillates etablering av boliger i gul og rød støysone, forutsatt at disse er gjennomgående med en stille side. Minst 50% av soverom og minst ett i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det er gjort et unntak fra dette kravet for felt B14. Støynivå på hele den sørvendte fasaden innenfor felt B14 vil være i gul sone. Samtidig medfører terrengforholdene at bebyggelsen får stor andel ensidige boliger vendt mot sør. Det er derfor åpnet for at inntil 50% av leilighetene på feltet kan oppføres uten tilgang til stille side. Det forutsettes da at leilighetene har en støydempet, naturlig luftemulighet som gir et støynivå tilsvarende stille side. Det er lagt til grunn at felt 5 i Vinterparken bygges ut før B14, da dette vil skjerme nordsiden av bebyggelsen i B14 og gi bedre støyforhold på uteoppholdsarealene.

Renovasjon

Det planlegges å etablere nedgravde avfallsbrønner innenfor planområdet. Renovasjonen for planområdet fordeles på fire stasjoner. For felt B14 er renovasjon foreslått plassert ved innkjøring til parkeringskjelleren. Her vil det bli snumulighet for søppelbilen i tilknytning til avkjørselen. For felt B3/B5 og B2/B4 foreslås det at renovasjonsløsningen plasseres på hver sin side av Ødegårds vei i tilknytning til gatetunet. Søppelbilen vil krysse fortau/gang- og sykkelvei ved inn- og utkjøring til oppstillingsplass. På østsiden av torget er renovasjonsløsningen fordelt på to områder for å unngå lange rader med nedkastpunkter på gatetunet. Det er satt krav i bestemmelsene som sikrer at utforming og plassering av nedkastpunktene gjøres slik at de blir integrert i gatetunet på en god måte for å unngå at

renovasjonsløsningen blir dominerende i utformingen av torget.

Overvannshåndtering

Det er satt krav i § 17 i bestemmelsene at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering, hvilket også gjelder for bygge-/anleggsperioden for hvert felt. Planområdets overvannsløsning med flomveier skal være dimensjonert for 200-års regn med klimafaktor på 1,5. Løsninger skal inngå i en helhetlig overvannshåndtering for Ødegården.

Løsninger for overvann skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det er utarbeidet en prinsipiell overvannsplan som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst innenfor planområdet.

Barn og unge

I forbindelse med uteoppholdsarealene til hvert felt er det stilt krav om at det skal opparbeides minst én lekeplass som skal ha en størrelse tilsvarende minimum 5m² per boenhet. I tillegg vil det opparbeides forbindelser til friområdet i øst der det skal opparbeides et ballfelt og en offentlig turvei som vil fungere som en snarvei fra boligfeltet til Luhr skole.

Gjennom rekkefølgebestemmelsene sikres opparbeidelse av uteoppholdsarealer, ballplass, fortau, gang- og sykkelvei og turvei.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet som konkluderer med fare for uønskede hendelser innenfor følgende områder:

- Middels risiko: flom/overvann, skade på sårbare objekter og støy.
- Lav risiko: grunnforurensning.

Det er ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av plan- og bygningsloven og som er definert som krav i planforslaget.

Universell utforming

Deler av planområdet er relativt bratt, spesielt gjelder dette for felt B14. Bebyggelsen vil ta opp mye av høydeforskjellen på feltet, mens det mellom byggene vil det bli en trapp som knytter forsiden og baksiden av bebyggelsen sammen. I tillegg vil feltet få adkomst både fra nedsiden og oversiden for å sikre bedre tilgjengelighet til området. Uteoppholdsareal med tilfredsstillende stigningsforhold sikres ved at terrenget terrasseres der dette er nødvendig.

Illustrasjonsplanen viser et vestgående turdrag fra Ødegårds vei, mellom felt B2 og B4, mot Skårerødegården. Turdraget vil bli en del av den felles grøntstrukturen for området, og ligger stort sett utenfor planområdet for denne planen, men det er også vist en avstikker ned til adkomsten til felt B14 som vil ligge innenfor planområdet. I dette området er terrenget veldig bratt, og det vil derfor være vanskelig å kunne oppnå universell utforming på denne forbindelsen. Forslagsstiller informerer om at fallet på denne vil bli på mellom 1:4 og 1:8.

Øst i planområdet er det regulert inn et friområde der det skal opparbeides en offentlig turvei fra Ødegårds vei i nord til planens avgrensning i sør. I tillegg er det satt krav i bestemmelsene om at turveien skal opparbeides med tilsvarende standard videre sørover til påkobling mot Luhr skole. Forslagsstiller har oppgitt at turveien er planlagt slik at den vil få en helning på 1:12 innenfor planområdet, hvilket er i henhold til nasjonale krav til universell utforming. Sør for planområdet er terrenget noe brattere, og det synes vanskelig å oppnå samme helning på turveien. Forslagsstillerens beregninger viser at man det første

stykket fra planområdets søndre avgrensning kan få til en trasé med stigning på 1:8,6. I dette området ligger det verneverdig vegetasjon som en må ta hensyn til ved plassering av turveien. Videre sørover langs skoletomten vil turveien få en stigning på 1:9,3 i henhold til landskapsplan utarbeidet i forbindelse med byggesaker for felt B1 sør for planområdet. Da terrenget innenfor skoleområdet ligger lavere enn tilgrensende terreng vil tilkoblingen til skoletomta få et fall på 1:5,9. Forslagsstiller informerer om at det i landskapsplanen til Luhr Skole er skissert, men ikke opparbeidet en annen sti lenger nord som kanskje kan gi mer gunstige stigningsforhold, men dette er ikke vurdert nærmere. Dette må tas endelig stilling til i forbindelse med byggeplan for turveien.

Rekkefølgebestemmelser

I tråd med kommunedelplan for Ødegården er det lagt inn krav om utvidelse av jernbaneundergang ved Haneborgveien. I utbyggingsavtalen for jernbaneundergang på Ødegården, som ble vedtatt av kommunestyret den 15.11.2017, sak 138/17, er formuleringen av rekkefølgebestemmelsen endret i forhold til kommunedelplanen. Formuleringen av rekkefølgebestemmelse for jernbaneundergangen i denne planen er en videreføring av formuleringen fra utbyggingsavtalen. Rekkefølgebestemmelsen sikrer at kulverten er ferdigstilt og tatt i bruk før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter.

Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelser som fastsetter når Ødegårds vei med tilhørende fortau og/eller gang- og sykkelvei, eventuelle støybeskyttelsestiltak, gatetun, offentlig turvei og andre stiforbindelser samt trykkøkningsstasjon skal være opparbeidet. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det etableres trygge ferdselsforbindelser mellom boligene og skolen både i anleggsperioden og i etterkant. Både veien med fortau/gang- og sykkelvei, gatetunet og turveien tillates opparbeidet trinnvis i takt med byggetrinnene. I bestemmelsene spesifiseres det hva som skal opparbeides når.

Overvannshåndtering for hvert byggetrinn skal være løst før bebyggelsen kan tas i bruk. Flomanlegg nedstrøms for planområdet skal være ferdig etablert og i drift før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet dersom dette anlegget er nødvendig for å sikre overvannsløsninger i planområdet. Uteoppholdsarealer for hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før tilhørende bebyggelse kan tas i bruk, men med mulighet for utsettelse til neste vekstsesong dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstilling. Den planlagte ballplassen innenfor friområdet skal være opparbeidet før boligene i felt B3 kan tas i bruk.

I etterkant av offentlig ettersyn er det lagt inn et rekkefølgekrav som sikrer at det utarbeides en massehåndteringsplan i henhold til føringer i regional plan for masseforvaltning i Akershus før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte boligfelt. Dette er gjort fordi deler av planområdet i dag består av fulldyrket jord. Planen skal ha fokus på gjenbruk av masser og minimering av transportavstander.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

Illustrasjonsplanen viser blokkbebyggelse i alle planområdets felter. Bebyggelsen innenfor felt B14 er på 4-6 etasjer, og plassert slik at den følger veiforløpet langs Ødegårds vei og knyttes til den bymessige utviklingen nedenfor planområdet. Terrenget er bratt, og dette tas opp ved hjelp av trapper, ramper og terrasserings. Mye av terrenget tas også opp i bebyggelsen, hvilket resulterer i at de to nederste boligetasjene blir ensidige ut mot Ødegårds vei. På oversiden av bebyggelsen planlegges det uteoppholdsarealer og lekearealer, i tillegg til at eksisterende terreng og vegetasjon forsøkes bevart der det er mulig. Det er lagt opp til innkjøring til parkeringskjelleren lengst vest i bebyggelsens fasade, innkjøring er tenkt via stikkvei fra Ødegårds vei. Det er vist boliginn ganger både på nedsiden og oversiden av bebyggelsen. Øst for felt B14 ligger et areal der det planlegges at trykkøkningsstasjon og trafo for området skal plasseres, i tillegg til fordrøyningsbasseng

for overvann.

Bebyggelsen innenfor felt B2, 3 og 5 er på 4-5 etasjer og organisert slik at det dannes tilbaketrukne gårdsrom som vil bli skjermet mot trafikk og støy fra veien. Samtidig blir feltene knyttet sammen av det sentrale gatetunet langs Ødegårds vei. Gårdsrommene planlegges med et grønt preg og gode forbindelser til omkringliggende grønnstruktur, mens gatetunet er tenkt opparbeidet som et mer urbant oppholdsrom med åpen overvannshåndtering, sitteplasser og plantefelt. Både gårdsrom og gatetun er i utgangspunktet tenkt å være bilfrie. For felt B5 er det utarbeidet en alternativ illustrasjon for utforming av deler av bebyggelsen. I denne illustrasjonen følger bebyggelsen kurvaturen på veiforløpet i større grad enn det som er vist i illustrasjonsplanen. Begge alternativene kan gjennomføres innenfor planforslagets rammer. Øst for felt B3 og B5 er det vist et friområde med en gjennomgående turvei, åpen overvannsløsning og balløkke.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Overordnede føringer: Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse innenfor retningslinjeområdet for Ødegården, som er ett av de prioriterte utviklingsområdene i kommunen. Området ligger innenfor gang- og sykkelavstand til Lørenskog stasjon der det er god kollektivdekning med både buss og tog. Det legges opp til uteoppholdsarealer som er godt sikret mot trafikk og støy, samt gode, trafikksikre forbindelser gjennom området. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og temaplan for klima og energi. Føringer fra rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen anses også som ivarettatt.

Kommuneplanen: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Kommunedelplan for Ødegården: Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse av feltene enn det åpnes for i kommunedelplanen, men utnyttelsen er i tråd med det som ble fastsatt i prinsippsak om planforslaget den 12.05.2016. Utover dette er planforslaget i tråd med kommunedelplanens føringer.

Konsekvenser for natur og miljø

Arealbruk: Arealene innenfor planområdet består i dag hovedsakelig av skog og dyrket mark. Ved gjennomføring av denne planen vil disse arealene bli omdisponert til bolig- og trafikkformål. Den endrede arealbruken er i tråd med overordnede planer, og forholdet til jordvern er derfor tatt stilling til på overordnet nivå.

Støy: Det er utarbeidet en støyutredning for det aktuelle planforslaget. Støyutredningen konkluderer med at store deler av fasader som vender ut mot Ødegårds vei vil få støynivå tilsvarende gul støysone. For feltene B2, 3 og 5 vil det være mulig å oppnå stille side for alle leiligheter, men dette er ikke mulig for felt B14 på grunn av blant annet terrengforskjeller på eiendommen som gjør at en del leiligheter vil bli ensidige ut mot Ødegårds vei. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer avbøtende tiltak for leiligheter som har støy tilsvarende rød eller gul sone på fasader. Det er også satt en begrensning på antall leiligheter innenfor felt B14 som tillates uten stille side, på øvrige felt tillates det ikke leiligheter uten stille side.

Sol og skygge: Det er utarbeidet solstudier som viser solforhold den 20. mars/22. september, 1. mai og 21. juni kl. 11, 13, 15, 16, 17 og 18. I tillegg er det illustrert solforhold for planområdet den 21. desember kl. 11, 13 og 15. Den planlagte bebyggelsen har lite konsekvenser for solforholdene på eksisterende bebyggelse, og vil mest sannsynlig ikke påvirke solforholdene på fremtidig bebyggelse mot nord og øst i særlig grad (felt B4 og B7 i kommunedelplan for Ødegården).

Solstudiene viser at det generelt er gode solforhold innenfor planområdet. Solforholdene er best på morgen og formiddag, men plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer gjør at beboerne stort sett har tilgang til solbelyste uteoppholdsareal på terreng i nærheten av boligene sine gjennom hele dagen. Blokkene er også plassert med god avstand mellom, hvilket gjør at det kastes lite skygge på fasadene. Dette vil gi gode solforhold på balkonger og takterrasser.

Kulturminner: De registrerte rydningsrøysene ligger innenfor byggefelt og regulert vei, og kan derfor ikke bevares ved gjennomføring av dette prosjektet.

Naturmangfoldsloven

I forbindelse med kommunedelplanen ble det gjennomført konsekvensutredning som omfattet naturfaglig undersøkelse. Naturmangfoldslovens krav til kunnskapsgrunnlaget anses derfor for å være ivaretatt.

Gråorheggeskogområdet nord for planområdet berøres ikke direkte av planen, men anleggsfasen ved bygging av veien kan medføre risiko for skade. Det anbefales derfor at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for gjennomføringen av veianlegget.

Området med gråor-almeskog helt sørøst i planområdet blir en del av det regulerede friområdet. Det planlegges ikke inngrep i lokaliteten, men i anleggsfasen ved etableringen av den tilgrensende turveien må det tas ekstra hensyn til naturtypen.

Utover de forhold som er nevnt over har ikke planforslaget konsekvenser for registrerte naturmangfoldlokaliteter.

Samfunnsmessige konsekvenser

Estetikk, byform og offentlige rom: Felt B14 ligger litt adskilt fra resten av planområdet på grunn av den store høydeforskjellen, og forholder seg mer til den eksisterende bebyggelsen sør for planområdet. Utformingen av bebyggelsen på felt B14 legger derfor opp til en videreføring av den bymessige bebyggelsesstrukturen i sør. Bebyggelsen innenfor felt B2, 3 og 5 er orientert i forhold til gateløpet. Organiseringen av bebyggelsen danner et urbant gatetun langs Ødegårds vei samtidig som de grønnere gårdsrommene bakenfor blir skjermet mot trafikk og støy. Planen sikrer gode forbindelser gjennom området som vil bli tilgjengelige for allmennheten. I tillegg etableres det offentlig fortau, gang- og sykkelvei og turvei gjennom området.

Boliger/Boligfordeling: Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 204 boliger. Det er foreslått følgende leilighetsfordeling for boligene:

- Maksimum 20% av leilighetene kan være på under 45m².
- Minimum 25% av leilighetene skal være på over 75m².

I tillegg er det lagt inn en minimumsstørrelse på leilighetene på 35m². Innenfor hvert delområde skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Folke- og bolig tellingen i 2011 viste at det i Lørenskog bor 1,9 innbyggere per boenhet i blokk, hvilket tilsier at det kan komme i underkant av 390 nye beboere innenfor planområdet.

Skole: Erfaringsmessig regnes det at ca. 11 % av befolkningen er barn i barne- og ungdomsskole. Det vil si at det bør tas høyde for at ca. 43 barn i skolealder vil bo innenfor planområdet når det er ferdig utbygget.

Planområdet ligger innenfor det veiledende inntaksområdet til Luhr skole, som ligger omtrent 200 meter sør for planområdet. I kommunedelplan for Ødegården lå det rekkefølgekrav om at skolen måtte være klar til bruk før nye boliger stod ferdig, dette

rekkefølgekravet er nå oppfylt.

Plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, vedtatt i KS 15.11.2017, sak 129/17, er førende for videre planlegging av skoleutbygging. De nyeste prognosene legger til grunn om lag den samme veksten som tidligere antatt for barneskoleelever, mens den er noe lavere for ungdomsskolen. Det er fremdeles stor byggeaktivitet i kommunen, og sentrum gjennomgår en stor transformasjon. Det er stor usikkerhet knyttet til mange faktorer som hvor fort boligene selges, sammensetningen i nye husstander, attraktivitet for barnefamilier, endringer i flyttemønster, reguleringer i boligmarkedet, innvandring og en rekke andre faktorer. Det må derfor tas høyde for fortsatt høy vekst, men med mulighet for å korrigere kursen underveis.

På grunnlag av prognoser for befolkningsutvikling er det utredet følgende behov for kapasitetsøkning frem mot 2040:

- 1300 barneskoleplasser (7 paralleller) + 600-700 barneskoleplasser (ca. 3 paralleller) i paviljongløsninger som bør erstattes av mer permanente bygninger.
- 700 ungdomsskoleplasser (8 paralleller)

Det fremtidige skolebehovet kan i hovedsak løses innenfor eksisterende skoletomter, og eventuelt noe erverv av tilstøtende tomter.

Barnehage: Det er nylig åpnet en kommunal barnehage med 6 avdelinger, Framtia barnehage, sør for planområdet. I tillegg finnes det noen private barnehager og familiebarnehager i nærheten. I plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog, vedtatt av KS den 15.11.2017, sak 129/17, anslås det at det vil bli behov for utbygging av ytterligere 700 nye barnehageplasser i kommunen frem mot 2026. Rett øst for felt B3 ligger det et område som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanen. I kommunedelplanen er det spesifisert at dette arealet skal brukes til barnehage/grendehus, og det er derfor sannsynlig at det kan komme en barnehage her etterhvert.

Nærserver: I forbindelse med utbygging av boligfeltet sør for planområdet (felt B1 i kommunedelplan for Ødegården), er det etablert en matbutikk og et serveringssted. Ved utbygging av Lørenskog vinterpark er det planlagt noe handel og næring i tillegg til blant annet skihall, hotell og boliger.

Trafikk: Utbygging i henhold til planforslaget er tatt høyde for i overordnet trafikkutredninger i forbindelse med kommunedelplanen og Lørenskog vinterpark. Disse utredningene er også brukt som grunnlag for endringen i kommunedelplanens rekkefølgekrav, vedtatt av kommunestyret den 06.09.2017, sak 094/17.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsavtale for jernbaneundergang ved Haneborgveien og utbyggingsavtale for infrastruktur på Ødegården (vei 3 og 9, gang- og sykkelveier, fordrøyningsanlegg og trykkøkningsstasjon mm.) ble vedtatt av kommunestyret den 15.11.2017, sak 138/17 og 139/17. Utbyggingsavtalene er felles for feltene B1-B14 på Ødegården, og regulerer hva som skal etableres av ny infrastruktur og fordelingen av kostnader mellom de forskjellige feltene. Det er ikke utarbeidet en egen utbyggingsavtale for denne planen.

Kommunen skal overta offentlig infrastruktur i området etter at disse er ferdig opparbeidet i henhold til de krav som er stilt i avtalene. Kostnadene ved opparbeidelsen av den offentlige infrastrukturen skal fordeles mellom grunneierne, før kommunen skal overta de ferdige anleggene vederlagsfritt.

Fremdrift

Planområdet vil sannsynligvis bli bygget ut i etapper. Tiltakshaver tar sikte på å starte opp

med bygging av første felt i løpet av 2018, med ferdigstilling av siste felt i 2022.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag til 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.

Konsekvenser for barn og unge

Planområdet består i dag av jordbruksarealer og skog, og er lite tilgjengelig for bruk. I det foreliggende planforslaget planlegges store deler av uteoppholdsarealene innenfor hvert felt som bilfrie gårdsrom. Gårdsrommene er vist med et grønt preg, og ligger godt skjermet mot trafikk med god tilknytning til omkringliggende grønnstruktur. Bestemmelsene sikrer at det opparbeides minimum en lekeplass innenfor hvert felt, og setter krav til størrelse og kvalitet på disse. I tillegg planlegges det et mer urbant gatetun mellom feltene. Dette skal også være bilfritt, men vil være litt mer trafikkutsatt enn de øvrige gårdsrommene på grunn av Ødegårds vei som vil gå gjennom gatetunet.

Innenfor området avsatt til friområde skal det opparbeides et ballfelt.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelvei langs Ødegårds vei gjennom planområdet, samt offentlig turvei fra Ødegårds vei i nord til Luhr skole i sør. Dette gir gode, trafikksikre forbindelser mot skole og barnehage, Lørenskog stasjon og andre omkringliggende områder, både i anleggsfasen og når utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming

Teknisk forskrift setter krav til at boligene er tilgjengelige og tilrettelagte for bevegelses- og orienteringshemmede. I bestemmelsene er det stilt krav om at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Innenfor felt B2, B3 og B5 er terrenget relativt flatt, og det vil ikke være problematisk å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold på adkomster og uteoppholdsareal. Felt B14 har større terrengvariasjoner, og tilfredsstillende stigningsforhold på uteoppholdsareal og tilgjengelighet sikres ved terrasseringer av terrenget samt adkomst til feltet fra både oversiden og nedsidan.

Det kan være utfordrende å få til tilfredsstillende stigningsforhold på den sørligste delen av turveien som er planlagt helt øst i planområdet. Traseen som er beskrevet av forslagsstiller oppfyller ikke krav til universell utforming. Denne turveien vil bli en viktig hovedforbindelse gjennom området, og det bør derfor vurderes tiltak for å bedre stigningsforholdene på denne.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Seks temaer er kommentert i risikoanalysen. To hendelser ble ikke ansett å utgjøre noen risiko, mens fire hendelser er gradert i risikomatriksen. Tre hendelser ble vurdert som middels risiko (gult/oransje): flom/overvann, skade på sårbare objekter og støy. En hendelse ble vurdert som lav risiko (grønt): grunnforurensning.

Grunnforhold: Det er utført geotekniske grunnundersøkelser på de aktuelle boligfeltene. Planområdet ligger nær den marine grensen. Det er ikke påvist kvikkleire på tomten, og det er ikke registrert jordarter med sprøbruddegenskaper. Områdestabiliteten skal være ivarettatt.

Grunnforurensning: Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser av felt B2, 3 og 5 samt enkelte tilstøtende områder. I planlagt område for teknisk infrastruktur sør for felt B2 ble

det påvist forurensning innen tilstandsklasse 2 i ett prøvepunkt (bensen og PAH). For den aktuelle arealbruken representerer masser med konsentrasjoner inntil tilstandsklasse 3 et akseptabelt nivå. Utbygger må vurdere om det er behov for supplerende prøvetaking i forbindelse med videre prosjektering.

Overvann: Det er utarbeidet en overordnet plan for overvannshåndtering for Ødegården. Løsninger for planområdet skal bygge på denne. Infiltrasjon er vanskelig i området på grunn av grunnforholdene, så hovedprinsippet for håndtering av overvann er lokale løsninger som samler opp og fordrøyer vannet. Overvannstiltakene skal sørge for at maksimalavrenningen for området forholder seg til begrensninger satt i overvannsplanen. Åpne løsninger skal brukes der dette er mulig.

Radongass: Aktsomhetskart for radon viser lav til moderat aktsomhetsgrad. Teknisk forskrift krever at det gjennomføres tiltak slik at det sikres et forsvarlig innenivå i boligene.

Skade på sårbare objekter: Nordvest for planområdet ligger et område med gråorheggeskog som er kategorisert som en viktig naturtype. Området berøres ikke av reguleringsplanområdet, men grenser mot den planlagte traseen for Ødegårds vei nord for planområdet.

Friområdet helt sørøst i planområdet berører et område med gråor-almeskog som er en lokalt viktig naturtype der det er registrert skogsalm som er rødlistet. Den planlagte turveien vil ligge langs dette området, utover dette er det ikke planlagt noen inngrep i naturtypen. Det vil bli viktig å ta hensyn til disse lokalitetene under anleggsarbeidene, og det bør utarbeides en miljøoppfølgingsplan for gjennomføringen.

Støy: Det er utført støyberegninger for planområdet som viser at deler av bebyggelsen vil få støynivåer i gul sone på fasade. I bestemmelsene er det satt krav som sikrer tilfredsstillende støyforhold på fasade samt innendørs nivå for boenheter innenfor planområdet.

For øvrig er det ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av gjeldende regelverk og reguleringsbestemmelsene.

BEMERKNINGER

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 06.10.2017 t.o.m. 22.11.2017. Det kom inn 9 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.11.2017:

Med fokus på prioriterte politikkområder har fylkesmannen følgende merknader:

Planområdet består hovedsakelig av skog og dyrket mark som blir omdisponert til bolig- og trafikkformål. Utbyggingen er i samsvar med overordnede planer, og hensynet til jordvern er derfor tatt stilling til på overordnet nivå.

Planforslaget fører til tap av ca. 13 dekar fulldyrka jord, i tillegg blir 6 dekar inneklemt og vanskelig å drive. I tråd med stortingets skjerping av det nasjonale jordvernmålet samt mål om økt matproduksjon bør virkningen av planen for jordvern beskrives mer konkret, og arealtall for tap av dyrket jord bør fremgå. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA ved vedtak av planen.

Føringer i regional plan for masseforvaltning i Akershus må legges til grunn for arbeidet. Det anbefales en bestemmelse som stiller krav til utarbeiding av en plan for massehåndtering som beskriver hvordan matjord i planområdet skal nyttes/ bevares enten innenfor planområdet eller som tilførsel til annet jordbruksareal.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vil etter forslagsstillers beregninger beslaglegge ca. 13,6 daa dyrket mark, se tabell og kart nedenfor. I tillegg kommer to mindre teiger på tilsammen 4,4 daa som vil bli liggende inneklemt og neppe vil være regningsvarende å drive. De dyrkede områdene har vært benyttet til beite og gras- og kornproduksjon. All dyrket mark innenfor planområdet er allerede vedtatt omdisponert i kommuneplan og kommunedelplan.

Markslag	Areal daa
Fulldyrket jord	13,606
Skog, høy bonitet	2,485
Skog, middels bonitet	8,267
Skog, lav bonitet	2,068
Bebyggd, samferdselsanlegg	7,405
	33,831

Arealbeslag iht til markslagskart fra Nibio

Utbygger disponerer over større områder og vil kunne ta vare på matjordmasser til bruk i opparbeidelse av utearealer og eventuelt i tilstøtende grøntstruktur. Det vil ikke være rom for hageparseller eller andelsjordbruk innenfor de avsatte boligfeltene eller friområdene. Et annet alternativ er at matjorden brukes til utbedring av eksisterende jordbruksarealer. Det er lagt inn krav i rekkefølgebestemmelsene som sikrer at det utarbeides en plan for massehåndtering som vil redegjøre for dette.



Rådmannens kommentar: Arealene med fulldyrka mark det henvises til utenfor planområdet som det vil bli vanskelig å drive som følge av utbyggingen fremkommer at kartet ovenfor. Store deler av disse arealene ligger innenfor felt B4 som er avsatt til boligbebyggelse i både kommunedelplan for Ødegården og i kommuneplan. Gjenværende del av arealet er avsatt til grønnstruktur/friområde. Arealene er dermed omdisponert i overordnet plan på lik linje med arealene innenfor planområdet. Når planen er vedtatt vil arealtall for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord rapporteres i KOSTRA. Krav om utarbeiding av plan for massehåndtering er tatt inn i planen. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune,:

Fylkeskommunen er positive til at det legges opp til en høy arealutnyttelse. Ødegården

ligger i nærheten av Lørenskog stasjon, og det forventes stor boligbygging i området. Fylkeskommunen oppfordrer til at parkeringsregulering brukes som virkemiddel for at persontransportveksten i området tas med kollektivtrafikk, gange og sykkel. Det vises til TØI-rapporten «Grunnlag for parkeringspolitikk i Akershus» som en god ressurs for dette. Fylkeskommunen mener det er positivt at normene er strengere enn angitt i kommuneplanen, men oppfordrer likevel til å vurdere en lavere minimumsnorm.

Det er positivt at det skal opparbeides trygge ferdselsforbindelser før boligområdene tas i bruk, men gjør oppmerksom på at det anbefales å sikre trygge forbindelser mellom boliger og skole også i anleggsfasen.

Bestemmelser for overvann er i tråd med den vedtatte regionale planen for vannforvaltning 2016-2021. Det forutsettes for øvrig at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Det er gjennomført arkeologisk registrering innenfor planområdet med den utvidelsen som ble varslet 29.06.2016. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner, men det ble påvist fire rydningsrøysar fra nyere tid som gjerne kan bevares og integreres i utviklingen av området dersom det lar seg gjøre. Fylkeskommunen bemerker at planområdet er endret siden registreringstidspunktet slik at noen områder som er registrert ikke lenger er innenfor planen, mens andre uregistrerte områder nå ligger innenfor planområdet. Utvidelsene fører ikke til krav om ytterligere registreringer, men det kan ligge bevarte tufter fra husmannsplasser i dette området. Dersom det finnes rester etter slike anbefales det at disse ivaretas og formidles som en del av friområdet. Dette vil gjøre friområdet til et mer attraktivt område å ferdes i. Selve turveien bør legges utenom eventuelle bevarte tufter.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller er enig i at en noe lavere norm kan vurderes ut fra hensynet til miljø og transport, bl.a. begrunnet ut fra at området ligger nær et godt kollektivtilbud, men ønsker ikke å endre planforslaget på dette punktet da forslaget er utarbeidet i samråd med kommunen og det virker lite sannsynlig at kommunen ønsker å gå inn for en lavere dekning.

Sikring av trygge og helhetlige ferdselsforbindelser mellom skole og boområder er forhold som selvfølgelig vil bli ivaretatt. Det er lagt inn en ny bestemmelse under § 18 Rekkefølgebestemmelser som sikrer dette formelt.

En av rydningsrøysene ligger innenfor felt B3 og en innenfor felt B5 iht. planforslaget, og kan ikke bevares dersom planen skal gjennomføres. Den tredje lokaliteten med 2 røysar ligger i tidligere regulert samlevei nord for felt B5 og kan følgelig heller ikke bevares.



Det henvises videre til historisk kart 1875 som viser husmannsplassen Bollerud omtrent

der plangrensen mot øst går. Forslagsstiller mener kartet indikerer at husmannsplassen må ha ligget utenfor planområdet. Det er ingen opplysninger om at det skal være bevart tufter etter plassen. Utbygging vil følge opp dette i utbyggingsfasen.

Rådmannens kommentar: Parkeringsnormen er utformet slik at det er mulig å etablere mindre enn én parkeringsplass per boenhet for alle leiligheter innenfor planområdet uavhengig av leilighetsstørrelse. Ved å bygge etter minimumsnormen åpnes det dermed for at en del av leilighetene kan bygges uten egen parkeringsplass. Normen inkluderer også gjesteparkering slik at dette i praksis kan gjelde ytterligere noen leiligheter. Minimumsnormen er allerede strengere enn den som er satt i kommuneplanen. Selv om planområdet ligger innenfor retningslinjeområdet for Lørenskog stasjon/Ødegården med nærhet til kollektivtransport (600-900 meter til Lørenskog stasjon) sier også føringer for dette området at det ikke skal legges til rette for en utvikling her som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter. Beboere i området vil derfor fortsatt måtte reise til Lørenskog sentrum eller Fjellhamar for å få tilgang til et utfyllende tilbud av handels- og servicefunksjoner. Rådmannen anser for øvrig parkeringspolitikk på målpunkt, tilrettelegging for alternativer og gjennomtenkt arealbruk som mer hensiktsmessige tiltak for å redusere trafikk, enn å forhindre at innbyggere kan eie bil. På bakgrunn av dette er det ikke ønskelig å sette minimumsnormen for parkering lavere enn det det er lagt opp til nå. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, 13.11.2017:

Statens vegvesen påpeker at planområdet ligger i gul støysone og er blant annet utsatt for støy fra E6, men området ligger innenfor avviksområder for støy i gjeldende kommuneplan. Innenfor avviksområder skal alle boenheter være gjennomgående og ha en stille side. I tillegg skal støykrav for uteoppholdsarealer være tilfredsstillende. Dette må dokumenteres før det blir gitt igangsettingstillatelse. Innglassing av balkong regnes ikke som stille side, men er å betrakte som et dårlig uterom. Statens vegvesen minner for øvrig om kommunens ansvar som støymyndighet, og har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Generelt er det lagt til grunn støykrav i tråd med Statens vegvesen sin merknad i planen. I felt B14 vil det være problematisk å tilfredsstillende dette kravet for alle leiligheter fordi terrengforhold og orientering medfører stor andel ensidige leiligheter mot støyutsatt side. Det er derfor i bestemmelsene åpnet for at inntil 50 % av det totale antall leiligheter innenfor felt B14 kan ha støynivå tilsvarende gul sone ved fasade uten tilgang til stille side forutsatt at minst ett oppholdsrom har mulighet til naturlig lufting med støydemping slik at krav til innendørs støynivå ivaretas.

Retningslinje T-1442/2016 med grenseverdier veiledende og kommunen har anledning til å vedta andre bestemmelser innenfor avvikssoner. Avbøtende tiltak skal være sikret i planen.

Kravene i teknisk forskrift (TEK) til inneklimateknikk og ventilasjon medfører at det må installeres balansert ventilasjon i alle oppholdsrom. Alle oppholdsrom vil gjennom kravene i TEK være sikret et tilfredsstillende inneklimateknikk uten å åpne vinduer for lufting. I tillegg krever bestemmelsene at det skal etableres en naturlig luftemulighet med støydemping. Dette kan være en luke e.l. med innebygget støydemping slik at kravene til innendørs støynivå ivaretas selv med åpen luke.

Kravene til støynivå på uteområder vil være ivaretatt.

På bakgrunn av dette mener forslagsstiller at planen sikrer at støyforholdene er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Bane Nor, 23.10.2017:

Bane Nor viser til uttalelse ved planoppstart og har ingen ytterligere merknader.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat, 03.11.2017:

NVE informerer om at de på grunn av store saksmengder ikke har hatt ressurser til å behandle planen, og at kommunen dermed selv må ta ansvar for de vurderinger og vedtak som fattes. Det vises til brev til kommunene datert 29.09.2017 – NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen samt krav i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Reguleringsplaner der det planlegges inngrep i vassdrag der allmenne interesser kan bli berørt må sendes til NVE for vurdering etter vannressursloven § 8. NVE har utarbeidet og lagt ved en sjekklister som skal sikre at temaer innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget berører ikke vassdrag direkte, men det er bekke drag både nord og sør for planområdet. Forholdet til disse er konsekvensvurdert og avgrensinger av utbyggingsområder er fastlagt i kommunedelplan. Reguleringsforslaget viderefører disse avgrensingene.

Området i seg selv er lite flomutsatt, men nedenforliggende områder er utsatt. Det er derfor utarbeidet planer for overvannshåndtering både for planområdet og på et overordnet nivå. Dette er vurdert i ROS-analysen. Hovedprinsippet for håndtering av overvann er lokale løsninger, som samler opp og fordrøyer overvannet. Det er vanskelig å få til infiltrasjon på grunn av grunnforholdene i området. Overvannstiltakene som er beskrevet vil sørge for at maksimalavrenningen fra området vil være under 2 l/s*daa i henhold til kravet i overvannsplanen for Ødegården.

Ved detaljprosjektering skal det lages planer for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Det skal redegjøres for løsninger og innhentes godkjenning fra fagetat før det gis rammetillatelse. Forutsatt disse tiltakene vil sannsynligheten for og konsekvensen av flomskade reduseres vesentlig.

Området er ikke skredutsatt. Forholdet er vurdert spesielt i geoteknisk rapport.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal knyttets til fjernvarmenett. Ledningsnettet vil bli prosjektert og samordnet med øvrig teknisk infrastruktur.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

6. Romerike avfallsforedling (Roaf), 07.11.2017:

Det vises til sitt innspill datert 17.06.2016. Roaf er fornøyd med at det legges opp til bruk av avfallsbrønner i hele planområdet, og deler ønsket om å begrense trafikk inn i boligfeltene. De ønsker å bli kontaktet for plassering av områder som skal avsettes til renovasjon.

7. Naturvernforbundet i Lørenskog, 02.11.2017:

Naturvernforbundet er bekymret for presset på Marka som den omfattende utbyggingen på Ødegården medfører. Skjottenkollen er et relativt lite friluftsområde der presset fra andre utbyggingsprosjekter allerede er betydelig. Naturvernforbundet mener derfor at utbyggingsområdet bør reduseres, ikke utvides.

Naturvernforbundet mener det bør settes av areal til hageparseller eller andelsjordbruk i området, og er forbauset over at det ikke er funnet plass til dette.

Det forutsettes at hensyn til den rødlistede skogsalmen blir fulgt opp i anleggsfasen. Videre forutsettes det at oppvarming vil skje med fjernvarme eller alternative løsninger som jordvarme eller solceller.

Naturvernforbundet mener det er feil å koble B14 til de øvrige utbyggingsområdene og at

dette er brudd på forutsetningene i kommunedelplan for Ødegården. De mener det er viktig å beholde det grønne draget langs felt B14, og at boligene her hører med i landskapsbildet med gårdstunet. Det må sikres at det grønne draget opprettholdes fra gårdstunet til skoggrensa. Det foreslås at byggene kan brukes som lokal kafé, forsamlingshus eller ungdomsklubb. Naturvernforbundet foreslår at felt B14 tas ut av planen.

Forslagstillers kommentar: Føringer for arealbruken i området er fastlagt i kommuneplanen og må tas opp i forbindelse med rullering av denne.

Det skal ikke være nødvendig med terrenginngrep i området med forekomst av skogsalm, slik at ønsket om å bevare dette bør kunne følges opp av utbygger uten problemer.

Forslagstiller mener at det vil ikke være rom for hageparseller eller andelsjordbruk innenfor de avsatte boligfeltene eller friområdene.

Området vil få fjernvarme.

Forslagstiller mener det er viktig at et så sentralt område som felt B14 vurderes for utbygging. Det legges i dag enda større vekt på konsentrert utbygging i områder med god kollektivdekning. Det vil bidra til å lette på utbyggingspresset i andre og viktigere naturområder.

Rådmannens kommentar: Generelt bemerkes det at Marka nord for planområdet er beskyttet av markagrensa og at kommunen har en tydelig arealstrategi mht. å bevare Marka. Planforslaget går ikke på tvers av dette.

Det er tatt inn en setning i bestemmelsene som sikrer at utomhusplan for turveien vil vise hvordan hensyn til forekomsten av skogsalm er ivaretatt. Utvidelsen og utnyttelsen av felt B14 er i tråd med teknisk utvalg sitt vedtak den 12.05.2016, sak 46/16. Gjennom reguleringsplanen er det sikret trygge forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet og ut mot omkringliggende friområder selv om felt B14 bygges ut. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

8. Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Lørenskog, 04.11.2017:

Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Lørenskog forutsetter at bebyggelse og anlegg blir universelt utformet og tilpasset rullestoler etc.

Forslagstillers kommentar: Bebyggelsen vil bli utformet i samsvar med kravene til tilgjengelighet i teknisk forskrift som et minimum. Dette innebærer at innvendige fellesarealer og de aller fleste boligene har tilgjengelighet for rullestol. Kravene til universell utforming er strengere på noen områder. Dette gjelder for eksempel krav til taktile lederlinjer i fellesarealer og krav til dimensjonering for rullestol (snusirkel).

For utearealer gjelder kravene til universell utforming. Kravene gjelder atkomst, parkering og uteoppholdsareal (i praksis en del av det samlede utearealet).

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

9. Pouria Akbari og Niloofar Razi, Ødegårds vei 36, 20.11.2017:

På felt B14 er det planlagt bebyggelse med 5 etasjer samt 4 meter over taket. Dette vil føre til at de mister utsikten og sol. De ber derfor om at bebyggelsen reduseres til 4 etasjer. Dette trenger ikke gjelde hele feltet, men i hvert fall foran deres eiendom.

De ønsker også at hele Ødegårdsområdet tas med i reguleringsplanen slik at de også kan bygge noe høyere for å kompensere for eventuelt tap av sol og utsikt.

Forslagsstillers kommentar: Snittene B14/1, B14/2 og B14/3 på side 17-18 i

illustrasjonsprosjektet viser høydeforholdene i det aktuelle området. Ødegårds vei 36 (Ø36) ligger til høyre i snittene.

Snitt B14/3 viser bebyggelsen sør for Ø36. Her er ny bebyggelse på nivå med eller lavere enn terrenget ved Ø36. Snitt B14/2 er lagt noe lenger vest. Gesims for ny bebyggelse blir her 1-2 m over terreng foran bebyggelsen i Ø 36. Videre mot vest, som vist i snitt B14/1 trappes bebyggelsen vesentlig ned.

Utsyn blir noe redusert, men eiendommen vil fortsatt ha fint utsyn i flere retninger: mot sørøst langs adkomstveien, mot sør over bebyggelsen og mot sørvest/vest. Utbyggingen har ikke betydning for solforholdene ved Ø36 med unntak av i den mørkeste årstiden. Dette er dokumentert i solstudiene som er vedlagt planforslaget.

Forslagsstiller ønsker ikke å utvide planområdet på dette stadiet i prosessen.

Rådmannens kommentar: Som det fremkommer av illustrasjonene til prosjektet vil de to planlagte byggene på felt B14 trappes ned fra 6 etasjer i øst til 4 etasjer mot vest. Dette er blant annet gjort for å hensynta eksisterende bebyggelse ovenfor feltet. Avtrappingen er sikret gjennom plankart og bestemmelser. I tillegg ligger Ødegårds vei 36 en del høyere i terrenget enn den planlagte bebyggelsen på felt B14, hvilket bidrar til å redusere konsekvensene de planlagte byggene vil ha på den eksisterende bebyggelsen.

En utvidelse av planområdet på dette stadiet av planprosessen vil være tidkrevende da det vil kreve at planområdet varsles på nytt og at alle dokumenter revideres for å få med utvidelsen, og anses derfor som lite hensiktsmessig på dette tidspunktet i prosessen.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er foretatt endringer i både plankart og bestemmelser.

I plankartet er et areal helt vest i felt B14 tatt ut av planområdet. I dette området overlapper denne reguleringsplanen med felt 5 i reguleringsplan 025 – Lørenskog vinterpark. Arealet tas ut da det er behov for dette i forbindelse med utbygging av felt 5, blant annet for å sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen der. Felt B14 har en god buffer på uteoppholdsareal for å oppfylle kravet i bestemmelsene, så arealet kan fjernes uten at dette får store konsekvenser for felt B14. Totalt er et areal på ca. 1000m² tatt ut av planen.

I bestemmelsene er det gjort følgende endringer:

For å sikre at det tas hensyn til den registrerte lokalt viktige naturtypen med gråor-almeskog i forbindelse med etablering av turvei mor Luhr skole er følgende setning tatt inn under § 15 Plan for utomhusområder:

«I forbindelse med turveien mot Luhr skole skal utomhusplanen vise hvordan hensyn til registrert viktig naturtype med gråor-almeskog innenfor f_Friområde F4 er ivaretatt.»

For å imøtekomme merknad fra Akershus fylkeskommune er det lagt inn en setning under § 18 Rækkefølgebestemmelser som sikrer at det etableres trygge og helhetlige ferdselsforbindelser mellom skole og boområder:

«Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert felt skal det være sikret trygge og helhetlige ferdselsforbindelser mellom det aktuelle feltet og skole. Dersom anleggsarbeider berører eksisterende ferdselsforbindelser, skal det sikres alternative løsninger.»

For å sikre at det blir utarbeidet en plan for massehåndtering i tråd med merknad fra fylkesmannen er følgende setning lagt inn under § 18 Rækkefølgebestemmelser:

«Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte boligfelt, skal det utarbeides en massehåndteringsplan for utbygging av feltet i henhold til føringer fra regional plan for masseforvaltning i Akershus. I planen skal det blant annet vektlegges gjenbruk av masser og å minimere transportavstander.»

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en utbygging med høy utnyttelse innenfor ett av de prioriterte utviklingsområdene i kommunen. Planområdet har nærhet til kollektivtransport, og det legges godt til rette for bruk av sykkel og gange som fremkomstmiddel ved etablering av gode, trafikk sikre forbindelser innad i planområdet og mot omkringliggende områder, innenfor de overordnede rammene som er lagt for området. Dette er i tråd med overordnede mål og føringer, kommuneplanen og retningslinjer knyttet til området Lørenskog stasjon/Ødegården.

Den foreslåtte utbyggingen vil gjøre området mer tilgjengelig for barn og unge enn ved videreføring av dagens bruk. Det legges opp til en stor andel grønne arealer innenfor planområdet med varierte uteoppholdsarealer, trafikk sikre forbindelser og tilrettelegging for mange aktiviteter. Planforslaget anses å være i tråd med RPR for barn og unges interesser.

I kommunedelplanen for Ødegården ble det opprinnelig lagt opp til en noe lavere utnyttelse på disse feltene. På bakgrunn av planområdets nærhet til Lørenskog stasjon, samt kommunens arealstrategi der det skal tilrettelegges for konsentrert bebyggelse nær kollektivknutepunkt ble det foreslått en høyere utnyttelse på feltene i prinsipp saken for reguleringsforespørselen. Ved å tillate noe høyere utnyttelse innenfor allerede eksisterende boligformål reduseres presset på utvidelse av byggesonen og utvikling i mindre sentrale deler av byggesonen. Den økte utnyttelsen i det forliggende planforslaget er i tråd med det som ble presentert i prinsipp sak til teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16, og det er fortsatt mulig å oppfylle krav til uteoppholdsarealer og parkering i tråd med kommuneplanen med den økte utnyttelsen. Planforslaget anses derfor å være i tråd med kommunedelplanen for Ødegården med de endringer det ble åpnet opp for i prinsipp saken.

Utforming og kvaliteter

Utforming og plassering av bebyggelsen på felt B14 bygger videre på den bymessige utviklingen som pågår sør for planområdet. Utformingen av bebyggelsen er også styrt av det bratte terrenget som gjør at de nederste etasjene kun får fasade ut mot Ødegårds vei, samtidig som uteområdene blir delt i to, en øvre og en nedre del. Dette er løst ved at terrenget tas opp bebyggelsen og ved bruk av trapper, ramper og terrasserings. Bebyggelsen innenfor feltet er delt opp i to volumer med avtrapping i antall etasjer mot vest. Illustrasjoner av planområdet viser også en variasjon i utkragede og inntrukne balkonger og variasjon i materialbruk i fasaden. Dette bidrar til å bryte opp bebyggelsen slik at denne oppleves som mindre massiv og dominerende fra Ødegårds vei. Nord for bebyggelsen er det tenkt at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, hvilket vil tilføre uteoppholdsarealene en landskapsmessig kvalitet.

Innenfor felt B2, B3 og B5 er bebyggelsen plassert slik at den rammer inn et urbant gatetun i tilknytning til Ødegårds vei, samtidig som bebyggelsen skjærer for bakenforliggende grønne gårdsrom innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen er delt opp i flere enheter slik at det etableres forbindelser mellom de grønne gårdsrommene og gatetunet, mellom de forskjellige delfeltene samt ut mot omkringliggende grønnstruktur. Dette bidrar til å sikre varierte og lett tilgjengelige uteoppholdsarealer for de fremtidige beboerne innenfor planområdet. Bebyggelsen er tenkt utformet med tegl og tre som felles hovedmateriale, men med variasjoner fra felt til felt. Fasader ut mot gatetunet kan også gis en utforming som bidrar til å knytte sammen bebyggelsen rundt plassen på en god måte.

Dette bidrar til variasjon i bebyggelsen og er sikret gjennom bestemmelsene.

Utnyttelse og byggehøyder

Den foreslåtte utnyttelsen er i tråd med det som ble foreslått i prinsippssaken til teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16. Arealdisponeringen innenfor planen er hovedsakelig i tråd med kommunedelplan for Ødegården, med unntak av felt B3 der det er gjort et arealbytte mellom bolig- og friområdeformål. Forslagsstillers skisse på side 11 viser at arealene er av tilnærmet lik størrelse. Ved å gjøre det foreslåtte arealbyttet oppnår man et utbyggingsareal som gjør det lettere å skape et godt bygningsmiljø samtidig som man oppnår et bredere bånd med friområde forbi større deler av utbyggingsfeltene. Arealbyttet ble vurdert prinsipielt av teknisk utvalg 12.05.2016, sak 46/16. Forslaget slik det foreligger er i tråd med vedtak i sak 46/16.

Bebyggelsestype, byggehøyder og utforming av bebyggelsen passer godt sammen med eksisterende boligfelt sør for planområdet. Den foreslåtte plasseringen av bebyggelsen sikrer gode uteoppholdsrom innenfor planområdet med varierende størrelse og utforming samtidig som det sikres gode solforhold både på bakkeplan og på balkonger.

I prinsippssaken ble det skissert at bebyggelsen innenfor feltet skulle være på 4 og 5 etasjer. De foreslåtte høydene på bebyggelsen er hovedsakelig i tråd med dette, men innenfor felt B14 er det åpnet for at deler av bebyggelsen kan gå opp til 6 etasjer. Samtidig er det lagt inn byggegrenser på kartet som sikrer at bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer mot vest. Dette gir en bedre dynamikk i fasaden enn når hele bygningsmassen har like mange etasjer, og vil gjøre at bebyggelsen oppleves som mindre massiv fra Ødegårds vei. Samtidig ivaretas oppfordringen fra fylkeskommunen ved varsel om oppstart ved at bebyggelsen trappes ned mot gårdstunet på Skårerødegården.

Trafikk og parkering

All trafikk til og fra planområdet vil skje via Ødegårds vei, som skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. I tråd med føringer fra kommunedelplan for Ødegården og kommuneplanen er det satt krav til at all parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjeller er lagt i umiddelbar nærhet til Ødegårds vei, hvilket gjør at planområdet i all hovedsak vil bli bilfritt.

Planforslaget har også rekkefølgekrav for utvidelse av undergang ved Haneborgveien. Ved realisering av dette rekkefølgekravet vil man få en mer helhetlig trafikk-løsning for Ødegården i tråd med forutsetningene i kommunedelplanen.

Et bilfritt miljø vil bidra til å gjøre boligområdet godt tilrettelagt for gående og syklende, og det legges opp til gode forbindelser innad i planområdet samt ut mot omkringliggende områder. Dette kombinert med nærhet til god kollektivdekning på Lørenskog stasjon vil være en kvalitet for de fremtidige beboerne innenfor området, og vil bidra til å imøtekomme overordnede mål om at økt andel av transportbehovet skal tas med sykkel, gange og kollektivt.

Parkeringsnormen for planområdet er delt inn i forhold til størrelse på leilighetene. For leiligheter på under 45m² skal det opparbeides 0,7-1,0 plasser per boenhet. Minimumsnormen er her satt noe lavere enn i kommuneplanen, der den ligger på 0,8. Dette er gjort på grunn av planområdets nærhet til Lørenskog stasjon. Dette sammen med leilighetenes størrelse tilsier at bilbehovet for disse leilighetene kan bli mindre enn for andre leiligheter. For øvrige leiligheter er det satt et krav på 0,9-1,2 plasser per boenhet. Maksimumsnormen for planen er noe strengere enn i gjeldende kommuneplan, der maksimum er på 1,5 plasser per boenhet. Dette er gjort av samme grunner som nevnt over. Slik normen er lagt opp vil det være mulig å etablere hele feltet med en parkeringsdekning på under 1 plass per boenhet slik at leiligheter kan selges uten tilhørende parkeringsplass i tråd med merknader fra overordnede myndigheter. På grunn av krav til leilighetsfordeling i bestemmelsene, vil den gjennomsnittlige

parkeringsdekningen for planområdet som helhet være i tråd med kommuneplanens parkeringsnormer. Rådmannen presiserer at fordelingen av parkeringsplasser mellom leilighetene og hvor mange av plassene som skal avsettes til gjester, kan avgjøres av de framtidige borettslagene/sameiene.

Naturmangfold

Helt sør i planområdet berører planen en liten del av et område med gråor-almeskog som er registrert som en lokalt viktig naturtype i henhold til miljødirektoratets naturbase. Området vil bli en del av det regulerte friområdet, og det planlegges ikke inngrep i lokaliteten. Det skal anlegges en turvei langs den viktige naturtypen, og det vil være viktig å ta hensyn til denne i forbindelse med anleggsfasen. Det er ikke registrert noen naturmangfoldslokaliteter utover dette innenfor planområdet.

Planforslaget er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr. § 7.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold er redegjort for i planprosessen. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. §§ 8 og 9. Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Uteområder

Planforslaget slik det er illustrert i illustrasjonsplan og perspektiver har et grønt preg. Rådmannen mener at planen legger opp til gode og varierte uteoppholdsarealer innenfor planområdet, hvilket er viktige kvaliteter å sikre i boligområder med høy utnyttelse og tetthet. Planen sikrer også at den nord-sørgående turveien fra kommunedelplan for Ødegården blir opparbeidet fra Luhr skole i sør til Ødegårds vei. Turveien vil være godt tilgjengelig for beboerne i planområdet gjennom interne forbindelseslinjer. Bestemmelser for utforming av uteoppholdsarealer er i tråd med gjeldende kommuneplan, og anses å sikre intensjonene som er vist i illustrasjonsplanen på en god måte.

Universell utforming

Beregninger fra forslagsstiller viser at det ikke vil være mulig å oppnå universell utforming på turveien mellom planområdets avgrensning mot sør og Luhr skole med den utforming og trasé som nå er foreslått. I bestemmelsene er det ikke spesifisert hvor traseen for turveien skal ligge sør for planområdets avgrensning. Det settes kun krav til at turveien skal opparbeides frem til Luhr skole med tilsvarende krav til standard som det er stilt for turveien innenfor planområdet. Det skal utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammetillatelse for turveien og tilhørende bebyggelse. Da dette vil bli skolevei for mange av beboerne innenfor dette og andre boligområder i området, og også vil bli en viktig snarvei som et alternativ til Ødegårds vei, er det viktig at denne turveien i størst mulig grad opparbeides med en stigning som gjør den fremkommelig for alle. I forbindelse med rammesøknad og utarbeidelse av byggeplan for turveien må det derfor vurderes om traseen skal flyttes eller endres på slik at man får bedre stigningsforhold på turveien det siste stykket frem til skolen enn det som nå er vist.

Støy

Rådmannen mener planområdet, i tråd med føringer fra kommuneplanen, kan aksepteres som et område der det, under visse forutsetninger, gis anledning til å bygge boliger med fasade i rød og gul støysone. Det vises til områdets plassering innenfor retningslinjeområde for Lørenskog stasjon/Ødegården, der det tillates boliger innenfor rød støysone forutsatt at alle boenheter får en stille side. I planområdet vil ingen boenheter ligger mot rød støysone. Gjennom bestemmelsene er det sikret at boenheter som er utsatt for støy på fasader skal være gjennomgående og ha en stille side. På felt B14 er det gitt unntak fra dette kravet da terrenget innenfor feltet gjør at det vil bli en del ensidige leiligheter ut mot Ødegårds vei der det ikke er mulig å oppnå stille side. I bestemmelsene

er det spesifisert at antall leiligheter uten stille side ikke skal overstige halvparten av det totale leilighetstallet innenfor feltet. I tillegg er det satt krav til avbøtende tiltak for de leilighetene som ikke får stille side.

Konklusjon

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

27.02.2018 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende forslag:

"Tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-009/18 Vedtak:

Tas til orientering.

27.02.2018 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-018/18 Vedtak:

Saken tas til orientering.

28.02.2018 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Arne Bergersen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Saken vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene:

§ 8 Maksimalt etasjetall for alle delfelt skal ikke overstige 4.

§ 9 Legge til: utkragering tillates ikke.

§ 10 maksimalt 10% av leilighetene skal være under 65 m². Minimum 75% av leilighetene skal være over 100 m², hvorav 10% av leilighetene skal være over 150 m².

Minimumstørrelse på leilighetene skal være 55 m².

§ 12 for leiligheter opp til 65 m² 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig.

§ 14 minste tillatte uteoppholdsareal skal være 30 m² pr. bolig."

Berit Broch (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer og tillegg i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 pl/ bolig for leiligheter under 45 m² BRA

- 1,5 pl/ bolig for øvrige leiligheter."

Berit Broch (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks."

Votering:

Rådmannens forslag innstilling ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Endringsforslag fremmet av Arne Bergersen ble forkastet med 8 mot 1 stemme (FRP).

Endringsforslag fremmet av Berit Broch ble forkastet 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Tilleggsforslag fremmet av Berit Broch ble enstemmig vedtatt.

KØS-020/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, som vist på kart datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Det avsettes minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting, i planlagte garasjer, tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.

01.03.2018 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Saken vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene:

§ 8 Maksimalt etasjetall for alle delfelt skal ikke overstige 4.

§ 9 Legge til: utkrageringer tillates ikke.

§ 10 maksimalt 10% av leilighetene skal være under 65 m². Minimum 75% av leilighetene skal være over 100 m², hvorav 10% av leilighetene skal være over 150 m².

Minimumstørrelse på leilighetene skal være 55 m².

§ 12 for leiligheter opp til 65 m² 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig.

§ 14 minste tillatte uteoppholdsareal skal være 30 m² pr. bolig."

Karl-Erik Hytten (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplan vedtas med følgende endringer i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 pl/ bolig for leiligheter under 45 m² BRA

- 1,5 pl/ bolig for øvrige leiligheter."

Karl-Erik Hytten (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1. parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer tilknyttet det enkelte leilighetskompleks."

Lars Langøy (V) fremmet følgende endringsforslag:

"På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas, men uten felt B14."

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

Endring til § 12 - Detaljreguleringsplan 2016-10:

0,8 -1,25 plasser pr. bolig for leilighet under 45 m² BRA."

Votering:

Rådmannens forslag innstilling ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Endringsforslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 8 mot 1 stemme (FRP).
Endringsforslag fremmet av Karl-Erik Hytten ble forkastet 5 mot 4 stemmer (H og Frp).
Tilleggsforslag fremmet av Karl-Erik Hytten ble enstemmig vedtatt.
Endringsforslag fremmet av Lars Langøy ble forkastet med 7 mot 2 stemmer (V og Frp).
Endringsforslag fremmet av Knut Jan Nielsen Ble enstemmig vedtatt.

TK-021/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, som vist på kart datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1. parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer tilknyttet det enkelte leilighetskompleks.

Endring til § 12 - Detaljreguleringsplan 2016-10
0,8 -1,25 plasser pr. bolig for leilighet under 45 m2 BRA.

07.03.2018 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Bjørnar Johannessen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Saken vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene:

§ 8 Maksimalt etasjetall for alle delfelt skal ikke overstige 4.

§ 9 Legge til "Utkraginger tillates ikke".

§ 10 Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 65 m2.

Minimum 75 % av leilighetene skal være over 100 m2 hvorav 10 % av leilighetene skal være over 150 m2.

Minimumsstørrelse på leilighetene skal være 55 m2.

§ 12 For leiligheter opp til 65 m2 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig.

§ 14 Minste tilatte uteoppholdsareal skal være 30 m2 pr. bolig."

Bjørn Gran (V) fremmet følgende endringsforslag:

"B14 tas ut, forøvrig som rådmannens forslag."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende motforslag:

"Planforslaget vedtas ikke. Det legges fram nytt forslag der følgende endringer innarbeides:

- Det tillates ikke boliger uten stille side. Slike boliger i B 14 tas ut. Planen reduseres tilsvarende.(Nest siste avsnitt i reguleringsbestemmelser § 16 utgår).

- Ingen leilighet skal være under 45 m2 (§ 10 endres tilsvarende)."

Christopher O. Lønes (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges i henhold til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 pl/bolig for leiligheter under 45 m2 BRA.

- 1,5 pl/bolig for øvrige leiligheter."

Christopher O. Lønes (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer tilknyttet enkelte leilighetskompleks."

Knut Jan Nielsen (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

"Endring til § 12 - Detaljreguleringsplan 2016-10 0,8 - 1,25 plasser pr. bolig for leilighet under 45 m2 BRA."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med tilleggsforslag fremmet av Christopher O. Lønes og forslag fremmet av Knut Jan Nielsen.

Forslag fremmet av Martin Bjerke ble forkastet med 12 mot 1 stemme.

Forslag fremmet av Bjørn Gran ble forkastet med 10 mot 3 stemmer.

Forslag fremmet av Bjørnar Johannessen:

Pkt. 1 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 2 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 3 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Pkt. 4 ble forkastet med 12 mot 1 stemme.

Pkt. 5 ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Endringsforslag fremmet av Christopher O. Lønes ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Tilleggsforslag fremmet av Christopher O. Lønes ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Knut Jan Nielsen ble enstemmig vedtatt.

FSBKS-018/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, som vist på kart datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser, med følgende endringer/tillegg:

Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer tilknyttet enkelte leilighetskompleks.

Endring til § 12 - Detaljreguleringsplan 2016-10 0,8 - 1,25 plasser pr. bolig for leilighet under 45 m² BRA.

14.03.2018 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Detaljreguleringsplanen vedtas med følgende endringer i § 12:

1. Antall parkeringsplasser for bil skl utbygges i henhold til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 1,0 plass per bolig for leiligheter under 45 m² BRA.

- 1,5 plass per bolig for øvrige leiligheter.

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Saken vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene:

§ 8 Maskimalt etasjeantall for alle delfelt skal ikke overstige 4.

§ 9 Legge til "utkraginger tillates ikke"

§ 10 Maskimalt 10 % av leilighetene kan være under 65 m². Minimum 75 % av leilighetene skal være over 100 m² hvorav 10 % av leilighetene skal være over 150 m².

§ 12 For leiligheter opp til 65 m² 2 plasser pr. bolig. For alle andre leiligheter skal det være 2,5 plasser pr. bolig.

§ 14 Minste tilatte uteoppholdsareal skal være 30 m² pr. bolig."

Martin Bjerke (SV) fremmet følgende motforslag:

"Planforslaget vedtas ikke. Det legges fram nytt forslag der følgende endringer innarbeides:

- Det tillates ikke boliger uten stille side. Slike boliger i B14 tas ut. Planen reduseres tilsvarende . Nest siste avsnitt i reguleringsbestemmelser § 16 utgår).

- Ingen leilighet skal være under 45 m² (§ 10 endres tilsvarende)."

Bjørn Gran (V) fremmet følgende endringsforslag:

"B14 tas ut."

Siv Tove Engebråten (KrF) fremmet følgende endringsforslag:

"Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert felt, skal det være skolekapasitet og sikret trygge og helhetlige forbindelser mellom det aktuelle feltet og skolen."

Votering:

Forslag fremmet av Bjørn Gran ble forkastet med 38 mot 9 stemmer (V, Frp, KrF, SV, Fristilt).

Forslag fremmet av Martin Bjerke punkt 1 ble forkastet med 38 mot 9 stemmer (SV, Frp, KrF, V, Fristilt).

Forslag fremmet av Martin Bjerke punkt 2 ble forkastet med 29 mot 18 stemmer (H, MDG, SV, LIV).

Forslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 41 mot 6 stemmer (Frp, KrF).

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (H, Frp, KrF, Fristilt).

Forslag fremmet av Siv Tove Engebråten ble forkastet med 26 mot 21 stemmer (H, Frp, KRF, Fristilt).

Formannskapetets innstilling punkt 1 ble vedtatt med 38 mot 9 stemmer (Frp, SV, V, KrF, Fristilt).

Formannskapetets innstilling punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

KS-018/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, som vist på kart datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser, med følgende endringer/tillegg:

Rådmannen bes fremforhandle bruk av minst 1 parkeringsplass reservert kommunal tjenesteyting i planlagte garasjer tilknyttet enkelte leilighetskompleks.

Endring til § 12 - Detaljreguleringsplan 2016-10 0,8 - 1,25 plasser pr. bolig for leilighet under 45 m2 BRA.

Lørenskog, 22.03.2018

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør