

Arkivsak: 19/5797-82  
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum  
regulering

## Detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, fremlegging for kommunestyret for endelig avgjørelse

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	043/22	08.09.2022
Formannskapet	145/22	14.09.2022
Kommunestyret	092/22	21.09.2022

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

### Sammendrag:

Arkitektene Dahl & Myrhol AS har på vegne av Lysås Eiendom AS utarbeidet planforslag for detaljregulering av Gamleveien 3B. Planforslaget legger til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse på et område som ligger rett sør for retningslinjeområdet for Visperud. Det planlegges inntil 20 boliger i tre til fire etasjer innenfor planområdet.

Planforslaget ble fremmet til formannskapet for 1. gangs behandling den 15. juni 2022 som sak 98/22. Formannskapet vedtok at saken ikke skulle legges ut på offentlig ettersyn og planforslaget ble dermed avslått. Forslagsstiller kan kreve at avslaget legges frem for kommunestyret, jf. § 12-11 i plan- og bygningsloven. Planforslag for detaljregulering av Gamleveien 3B er i tråd med kommuneplanens arealdel, og forslagsstiller har i epost datert 23. juni 2022 bekreftet at de ønsker at saken fremlegges for kommunestyret. Avslaget legges derfor frem for kommunestyret for endelig avgjørelse.

### Vedlegg:

Detaljregulering for Gamleveien 3B - ønske om at saken fremmes for kommunestyret  
Detaljregulering for Gamleveien 3B - 1. gangs behandling - melding om vedtak  
Detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, 1. gangs behandling  
Plankart - Gamleveien 3B  
Reguleringsbestemmelser Gamleveien 3B  
Planbeskrivelse Gamleveien 3B  
Illustrasjonsplan - Gamleveien 3B  
Illustrasjonsprosjekt - Gamleveien 3B  
Sol- og skyggediagram Gamleveien 3B  
ROS-analyse - Gamleveien 3B  
Støyrapport - Gamleveien 3B  
Overvannsnotat - Gamleveien 3B  
VA-rammeplan - Gamleveien 3B  
VA-rammeplan kart - Gamleveien 3B  
Geotekniske vurderinger - Gamleveien 3B

**Vedlegg:**

Geoteknisk datarapport - Gamleveien 3B  
Miljøteknisk grunnundersøkelse - Gamleveien 3B  
Målerapport elektromagnetiske felt - Gamleveien 3B  
Renovasjonsteknisk plan - Gamleveien 3B  
Gamleveien 3C Lysås Eiendom AS

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

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

**Tidligere behandlinger:**

Eldrerådet, 2. juni 2022, sak 25/22  
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, 2. juni 2022, sak 35/22  
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 7. juni 2022, sak 34/22  
Teknisk utvalg, 9. juni 2022, sak 34/22  
Formannskapet, 15. juni 2022, sak 98/22

**Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektene Dahl & Myrhol AS på vegne av Lysås Eiendom AS. Planområdet ligger på Lysås, sør for Visperud og rett øst for kommunegrensen mot Oslo kommune. Hensikten med planen er å etablere en tilsvarende rekkehusbebyggelse som det som er under utbygging på eiendommen rett sør for planområdet, som eies av samme utbygger som står bak planforslaget for Gamleveien 3B. Det planlegges for inntil 20 boenheter på tre til fire etasjer i rekker med tre til fire sammenhengende boliger. For utdypende informasjon om planforslaget og planprosessen frem til 1. gangs behandling, se saksfremlegg med vedlegg som følger denne saken.

Forslag til detaljreguleringsplan for Gamleveien 3B ble fremmet til 1. gangs behandling i de politiske utvalgene i juni 2022. I formannskapet den 15. juni 2022, sak 98/22 ble det fattet følgende vedtak:

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

Forslagsstiller ble orientert om vedtaket i brev med melding om vedtak datert 22. juni 2022. I brevet ble det også orientert om at de kunne kreve at avslaget forelegges for kommunestyret for endelig avgjørelse av reguleringsspørsmålet. Dette er i tråd med § 12-11 i plan- og bygningsloven. For at avslag skal kunne fremmes for kommunestyret, må reguleringsforslaget være i samsvar med kommuneplanens arealdel eller en foreliggende områderegulering. Gamleveien 3B er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og planforslaget er dermed i tråd med dette.

Forslagsstiller bekreftet per epost den 23. juni 2022 at de ønsket dette, og saken fremmes derfor til kommunestyret for endelig avgjørelse av reguleringsspørsmålet.

**Vurdering:**

Kommunedirektøren viser til de vurderingene som er gjort i saksfremlegget til 1. gangs behandling av planforslaget, samt formannskapetets vedtak i saken.

Kommunedirektøren anser vedtaket for å være førende for kommunedirektørens videre behandling av saken inntil et eventuelt annet vedtak foreligger. Formannskapetets vedtak fra 15. juni 2022, sak 98/22, fremmes derfor som kommunedirektørens innstilling i saken.

## Politisk behandling av saken

**08.09.2022 Teknisk utvalg**

### **Møtebehandling:**

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Votering:

Mot: 4 (Ap, SV)

*Vedtatt.*

#### Lisa Kara Frøyland (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Med bakgrunn i at prosjektet ikke blir igangsatt, oppfordres det til at grunneier istandsetter området på en slik måte at det ikke framstår som et sår i landskapet i påvente av en eventuell framtidig utvikling av området.

Votering:

For: 5 (H, Frp, Sp, MDG)

*Vedtatt.*

#### Stian Løken (Ap) fremmet følgende alternativt på vegne av Ap:

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

Votering:

For: 4 (Ap, SV)

*Ikke vedtatt.*

#### Stian Løken (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Ap:

Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene §10:

Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i området.

*Tilleggsforslaget ble ikke votert over.*

### **Vedtak i teknisk utvalg, sak 043/22:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Gamleveien 3B legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Området er ikke del av kommunens utviklingsområder. Det kan fremmes nytt planforslag for tomte når helhetlig plan for Visperud foreligger.

Med bakgrunn i at prosjektet ikke blir igangsatt, oppfordres det til at grunneier istandsetter området på en slik måte at det ikke framstår som et sår i landskapet i påvente av en eventuell framtidig utvikling av området.

**14.09.2022 Formannskapet**

### **Møtebehandling:**

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Gamleveien 3B legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Området er ikke del av kommunens utviklingsområder. Det kan fremmes nytt planforslag for tomte når helhetlig plan for Visperud foreligger.

Votering:

For: H, V, KrF, MDG, Sp (6)

Mot: Ap, Frp, SV (7)

*Ikke vedtatt.*

Bjørnar Johannesen fremmet følgende alternative forslag på vegne av Frp, Ap og SV:

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

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

Votering:

For: Ap, Frp, SV (7)

Mot: H, V, KrF, MDG, Sp (6)

*Vedtatt.*

#### **Vedtak i formannskapet, sak 145/22:**

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

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

#### **21.09.2022 Kommunestyret**

##### **Møtebehandling:**

##### Formannskapets innstilling:

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

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

Votering:

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

Mot: Cato Werner Monrad (Fristilt), Sp, H, KrF, MDG, V (21)

*Vedtatt.*

Lisa Kara Frøyland (MDG) fremmet følgende motforslag på vegne av MDG og V:

Forslag til detaljreguleringplan for Gamleveien 3B legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Området er ikke del av kommunens utviklingsområder. Det kan fremmes nytt planforslag for tomte når helhetlig plan for Visperud foreligger.

Votering:

For: Cato Werner Monrad (Fristilt), Sp, H, KrF, MDG, V (21)

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

*Ikke vedtatt.*

#### **Vedtak i kommunestyret, sak 092/22:**

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

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

Lørenskog, 30.09.2022  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk