



Klassering:
Arkivsak: 17/1414/4
Saksbehandler: Solveig Wettergreen
Renestøl
prosjektseksjonen

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	067/17	30.08.2017

Utbyggingsavtale Vei 3 og 9 - Ødegården

Vedlegg:

Vedlegg 1: Utbyggingsavtale vei 3 og 9 mv

Vedlegg 2: Tegning med infrastruktur

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Tidligere behandlinger

KS-004/14 Detaljregulering 2012, Ødegården – vei, vedtak

KS- 035/13-Detaljreguleringsplan 2012-7, Ødegården felt B10-B13 – 2 gangsbehandling

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at vedlagte utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Utbyggingsavtalen sikrer opparbeidelse av veier og gang/sykkelvei Lørenskog stasjonsby i henhold til rekkefølgebestemmelser i kommunedelplan for Ødegården (KS-079/10).

Saksopplysninger:

Det er planlagt flere utbyggingsprosjekter på Ødegården i Lørenskog kommune som innebærer økt befolkningsvekst og utvidet bruk av området. I den forbindelse er det et tilsvarende økt behov for god trafikkavvikling.

Veiene som utbygges på Ødegården er en følge av plankart og rekkefølgebestemmelser i vedtatt kommunedelplan (KS-079/10). Det er tidligere inngått avtale med Selvaag Bolig AS for opparbeidelse av vei 1 og vei 2 (se vedlegg som viser de ulike veiparsellene) i forbindelse med utbygging av felt B1, O1 og Af1. Vei 3 og 9 er en forlengelse av veisystemet mot gammel bebyggelse i Haneborglia (Åsveien og Kringsjøveien) og er en forutsetning for utbygging av felt B10-B13 som er ferdig regulert.

Rådmannen har fremforhandlet vedlagte utbyggingsavtale med utbyggerne innenfor planområdet Ødegården (Planområdet), henholdsvis Haneborgåsen Utvikling AS, BORI BBL og Selvaag Bolig AS som eier av feltene B1 til B14 (Utbyggerne) Det er også opprettet en styringsgruppe for prosjektet hvor kommunen og hver utbygger innenfor Planområdet er representert. Utbyggingsavtalen gir fullfinansiering av veinett, det vesentlige av overvannshåndtering knyttet til veinettet, gang- og sykkelvei og en tursti gjennom planområdet.

Bakgrunn

Området er under planlegging i henhold til vedtatt kommunedelplan.

I kommunedelplanen for Ødegården (Kommunedelplanen) er det stilt rekkefølgekrav om at Lørenskogveien skal være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei før det kan gis tillatelse til utbygging ut over 700 boliger, eller 1500 m² næringslokaler i Planområdet. Dette rekkefølgekravet er foreslått frafalt, hvilket er lagt ut på offentlig ettersyn.

Videre er det stilt krav om at

- Skole (O1) må være klar til bruk før nye boliger står ferdig.
- Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.
- Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.
- Ytterligere rekkefølgebestemmelser vil framgå av den enkelte reguleringsplan.
- Nye salamanderdammer skal være etablert før eksisterende dammer kan fjernes.

Videre stiller Kommunedelplanen krav om at alle offentlige veier unntatt Lørenskogveien skal planlegges med tosidig fortau eller gangvei.

Utbyggernes detaljreguleringsplaner forutsettes å inneholde disse rekkefølgekravene når disse vedtas.

Det følger av rekkefølgebestemmelse i vedtatte kommunedelplan at jernbaneundergangen under Haneborgveien skal bygges ut for toveis trafikk. Det er utarbeidet egen utbyggingsavtale for jernbaneundergangen og den vil behandles i samme kommunestyremøte som denne saken. For utbyggerne er samtidig behandling av begge disse sakene, samt frafall av rekkefølgekrav om at skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei en forutsetning for godkjenning av avtalene. Bakgrunnen for at Utbyggerne aksepterer å finansiere jernbaneundergangen er naturlig nok blant annet at Felt B10 til B14 som ligger til vei 3 og 9 skal kunne utbygges.

Utbyggingsavtalen

I den vedlagte utbyggingsavtalen forplikter Utbyggerne seg til å yte anleggsbidrag som dekker totale kostnader til prosjektering og bygging av infrastrukturen, herunder bygging av

- a. Samtlige offentlige veier, og utbyggingsområdet i de bredder som fremgår av reguleringsplanen samt nødvendige gang- og sykkelveier og fortau, fotgjengerfelt, trafikksikrings- og fartsdempende tiltak, frisisiktsoner i kryss og avkjøringer i samsvar med kommunens normer. Det skal gjøres nødvendige tilpasninger til eksisterende trafikkanlegg med sluk- og overvannssystem.
 1. Vei 3 og 9 med tilhørende fortau og gatelys for den del av veien som ikke er omfattet av utbyggingsavtale med Selvaag Bolig Lørenskog AS (vedlegg 1) som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2),
 2. Gang- og sykkelvei med gatelys som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2). Gang og sykkelvei med gatelys skal opparbeides i samsvar med kommunens normer
 3. Fordrøyningsanlegg for overvann som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)

4. Trykkøkingsstasjon som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)

- I. Vei 3 og 9 med tilhørende fortau og gatelys for den del av veien som ikke er omfattet av utbyggingsavtale med Selvaag Bolig Lørenskog AS (vedlegg 1) som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2),
- II. Gang- og sykkelvei med gatelys som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2). Gang og sykkelvei med gatelys skal opparbeides i samsvar med kommunens normer
- III. Fordrøyningsanlegg for overvann som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)
- IV. Trykkøkingsstasjon som vist i vedlagte tegning med infrastruktur (vedlegg 2)
 - b. Alle nødvendige offentlige vann-, spillvann-, overvann- og avløpsledninger.
 - c. Gatelys på alle offentlige veier, gang- og sykkelveier, turvei mv.
 - d. Nødvendige trafikk- og gatenavnskilt

Anleggene skal bygges slik at de i utforming og kvalitet passer sammen med eksisterende veinett (vei 1 og 2) som er fremført nedenfor vei 3 og 9, samt gammelt veinett der dette skal kobles sammen. Det gamle veinettet skal ikke kobles sammen de nye veiene på nåværende tidspunkt, men dette kan bli aktuelt i fremtiden. De nye veiene vil bli adskilt fra det eksisterende veinettet på en slik måte at utrykningskjøretøyer og kommunens kjøretøyer kan komme til vei 3 og 9 via det gamle veinettet på Haneborgåsen.

Det vil etableres tosidig fortau og/eller g/s vei på de områdene med tettast bebyggelse. Av hensyn til tilstrekkelig veibredde og best mulig løsning for overvannshåndtering etableres det ensidig fortau på uregulert område og felt B10-B14.

Endelig byggeplan skal forelegges Lørenskog kommune for godkjenning. Etter godkjenning skal arbeidene settes ut på anbud.

Før det gis igangsettelsestillatelse til vei 3 og 9 skal det være gitt brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for løsning for kryssing av overvann gjennom vei 1.

Anlegg under dette punkt skal være ferdigstilt frem til og med det aktuelle byggefelt før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse for boliger for dette feltet.

I tillegg har Selvaag Bolig AS påtatt seg å etablere og bekoste en turvei med belysning og brøytestandard fra mellom B5 og B7 til Luhr Skole. Turveien er pr i dag ikke prosjektert. Turveien vil være en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen.

Utbyggerne har proratarisk ansvar for finansieringen av infrastrukturen i henhold til infrastrukturavtale mellom Utbyggerne inngått 15. juli 2016. Med proratarisk ansvar menes et forholdsmessig ansvar hvor den enkelte hefter for sin del av et totalbeløp. Dette innebærer at utbyggerne skal dekke sin forholdsmessige andel basert på BRA av regulerte og uregulerte områder. Utbyggerne skal stille en tilfredsstillende proratarisk on demand garanti for finansieringsansvaret, eller annen tilfredsstillende sikkerhet som godkjennes av kommunen.

I Utbyggingsavtalen tilfaller rollen som tiltakshaver og byggherre Lørenskog kommune, og mva-refusjon som kommunen er berettiget til vil trekkes direkte fra prosjektets totalkostnad. Kommunens rolle som byggherre for infrastruktur skal ikke resultere i økte kostnader for Kommunen.

Vurdering:

Rådmannen mener at vedlagte utbyggingsavtale bidrar til å sikre fullfinansiering av vei 3 og

9, gang- og sykkelvei, tursti og trykkøkningsstasjon og overvannsanlegg på Ødegården.

Kravene til rekkefølge og ferdigstillelse sikrer at infrastrukturen på lavereliggende områder skal være ferdig før boligprosjekter igangsettes (tas i bruk).

Rådmannen anbefaler at utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.

Rådmannens forslag til vedtak:

Utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager .

30.08.2017 Formannskapet

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

FS-067/17 Vedtak:

Utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager .

Lørenskog, 04.09.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør