



Klassering: GBNR - 81/95
Arkivsak: 16/201/73
Saksbehandler: Atle Ustad
regulering

| Utvalg | Saksnummer | Møtedato |
|--|------------|------------|
| Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne | 084/17 | 31.10.2017 |
| Eldrerådet | 060/17 | 31.10.2017 |
| Klima-, økologi- og samferdselsutvalget | 082/17 | 01.11.2017 |
| Teknisk utvalg | 079/17 | 02.11.2017 |
| Formannskapetets behandling av kommunestyresaker | 136/17 | 08.11.2017 |
| Kommunestyret | 136/17 | 15.11.2017 |

Detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken - 2 gangs behandling.

Vedlegg:

1. Plankart (Nedre Bårlibakken)
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-analyse
4. Illustrasjonsplan
5. Perspektiver, snitt
6. Terrengsnitt
7. Planer, snitt og fasader
8. Sol - skyggediagram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelser innkommet ved varsel om oppstart

1. Akershus fylkeskommune, 18.03.2016
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 14.03.2016
3. Statens vegvesen, 13.04.2016
4. NVE, 18.03.2016
5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 08.03.2016
6. Hafslund Nett, 14.03.2016
7. ROAF, Romerike Avfallsforedling IKS, 25.02.2016
8. Norsk Ornitologisk Forening, avd Oslo og Akershus, 19.03.2016

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn

1. Akershus fylkeskommune, fylkesadministrasjonen, 17.08.2017
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 08.08.2017
3. Statens vegvesen, 11.07.2017
4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 29.06.2017
5. Naturvernforbundet i Lørenskog, 17.08.2017
6. Norsk Ornitologisk Forening, avd Oslo og Akershus, 18.08.2017
7. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Lørenskog, 29.08.2017

Tidligere behandlinger

1. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 06.06.2017, sak 046/17
2. Eldrerådet 06.06.2017, sak 032/17
3. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 07.06.2017, sak 040/17
4. Teknisk utvalg 08.06.2017, sak 043/17

Sammendrag:

Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse med hensikt å legge til rette for en ny boligblokk i 3 etasjer med underliggende parkeringskjeller i tillegg til eksisterende blokker. Deler av tilliggende friområde med gangveier og sti er tatt med for å regulere oppdaterte gangveitraséer. Det er også tatt med mindre justeringer mot tilstøtende planer i nord og øst.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Planforslaget fremmes av Enerhaugen Arkitektkontor AS på vegne av Bårlibakken Eiendom AS.

Borettslaget Bårlibakken 1 eier en større boligeiendom på ca. 12 daa i Vittenbergveien, hvor det i dag er oppført to leilighetsblokker med til sammen 40 leiligheter.

I forbindelse med rehabilitering av bygningene i borettslaget vedtok generalforsamlingen å åpne for fradeling/salg av en mindre del av eiendom 81/95 for finansiering av deler av rehabiliteringskostnadene. Borettslaget inngikk våren 2015 en avtale med Bårlibakken Eiendom AS om salg av ca. 2,9 daa i vestre del av eiendommen.

På denne bakgrunn ble det ved 1. gangs behandling fremmet planforslag for ny blokk på 4 etasjer med parkering i kjeller vest på eiendommen, etasjetallet fikk ikke tilslutning ved behandlingen i teknisk utvalg og det ble vedtatt å legge ut en blokk i 3 etasjer på offentlig ettersyn. Tilliggende offentlig friområde og samferdselsanlegg er medtatt som en del av planområdet for å sikre tilknytning til overordnet gang- og sykkelveinett, samt opprydning/justering av eldre regulering i forhold til dagens situasjon.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19.02.2016 i Romerike Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere og høringsinstanser ble varslet ved brev.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvens- utredninger" og forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven.

Planarbeidet og tiltaket anses å være i samsvar med overordnede føringer og gjeldende arealbruk for området. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Tidligere politiske vedtak

Planforslaget var til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 08.06.2017, sak 43/17. Følgende vedtak ble fattet:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 11.11.2016 med senere endringer å legge forslag til reguleringsplan 2016-9 for Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Kvotehøyde må være lik eksisterende bygg dvs 172,5. Tilsvarende endringsbestemmelse pkt. 4.1, 1. avsnitt.

2. Rekkefølgebestemmelse

Igangsettingstillatelse gis ikke før barnehage- og skoleplass, i tilhørende skolekrets, er dokumentert.»

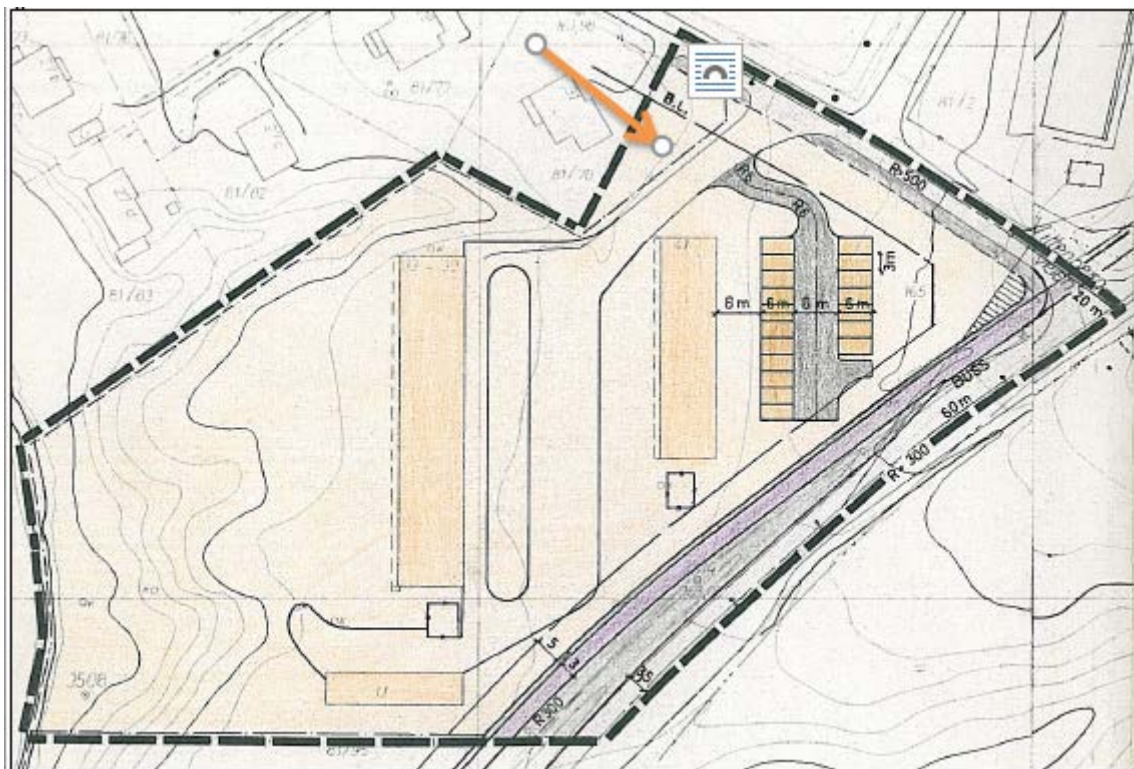
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er på 29 daa og omfatter i hovedsak en større boligtomt i tilknytning borettslaget Bårlibakken 1 (81/95), tilliggende del av Vittenbergveien og Gamleveien (fv. 352) samt del av offentlig friområde langs Vittenbergbekken, Gamleveien og over Vittenbergtunnelen (rv. 159) med tilhørende gang-/sykkelveinett.

Borettslaget har i dag to lavblokker i 3 etasjer samt frittliggende mindre garasjeanlegg, trafo mv. Blokkene ble oppført på midten av 70-tallet og omfatter 40 leiligheter, fordelt på 16 stk 1roms, 4 stk 2-roms og 20 stk 3-roms leiligheter. Fasaderehabilitering og påbygging av nye balkonger ble gjennomført i 2015-2016.

Eiendommen har ubebygde arealer til felles uteoppholdsareal, parkeringsområder, kjørevei, samt naturområde/randsone langs Vittenbergbekken. Langs Gamleveien har borettslaget oppført et støygjerde.

Mindre del av tilliggende boligtomt i Vittenbergveien 31B er medtatt, da angitt del av eiendommen tidligere inngikk som del av gjeldende reguleringsplan for borettslaget Bårlibakken 1.



Omkringliggende områder

Omkringliggende områder i nordøst omfatter Øvre Bårlibakken med tilhørende blokkbebyggelse samt grus-/treningsbane ved Strømmen stadion. Nordvest for området grenser blokkbebyggelsen inn mot Vittenberg med varierende småhusbebyggelse. I vest grenser planområdet mot Vittenbergbekken, som utgjør en smal bekkedal med tilliggende frodig vegetasjon, og det nye rekkehusområdet Nordbyhagen på andre siden. I øst og sør grenser området mot fv. 352 og rv. 159 samt tilliggende ravine-/kulturlandskap, gangforbindelser, Vittenbergbekken og åpne jordbruksområder inn mot Marka.

Landskap

Som det fremgår av oversiktsbildet nedenfor utgjør planområdet randsonen av den bebygde delen av Vittenberg mot det åpne slette-/ravinelandskapet i øst med kultur-/jordbruksareal som går over i skogkledde åser (Marka) i sørøst. Vittenbergbekken renner åpent gjennom landskapet.

Rv. 159 og Gamleveien (fv. 352) danner begge fysiske og visuelle barrierer mot kulturlandskapet i øst, men ved planområdet er det etablert naturlig forbindelse over Vittenberg-tunnelen og undergang under Gamleveien.

I vest avgrenses boligområdet av Vittenbergbekken, som renner nordover gjennom området, samt tilliggende naturområde/kantvegetasjon langs elvebredden.



Topografi

Nordøstre del av boligområdet skråner svakt mot vest, fra kote +166 ved Vittenbergveien til kote +162 ved eksisterende bebyggelse i vest. Deretter skråner tomta ned mot elvebredden langs Vittenbergbekken i vest, herunder fra kote +162 til +154.

I sør stiger terrenget opp til kote +165 over Vittenberg-tunnelen, før det igjen skråner ned på motsatt side. Tilliggende del av Gamleveien holder seg på kote +166 til +165 langs boligområdet, og medfører at det langs veien gradvis blir en høy skråning/støttemur på inntil 3 meter mot boligområdet.

Vegetasjon/grønnstruktur

Grønnstrukturen i planområdet domineres av store gressarealer med innslag av varierende hagevegetasjon, busker, frukttrær, enkeltstående større trær (bjørk, furu, alm) langs nabotomter og veiforbindelser samt naturområder med varierende ung

løvskog og kratt langs Vittenbergbekken og gangforbindelser gjennom tilliggende friområdes bunnvegetasjon.

Naturmangfold

Det foreligger ikke registreringer av særskilt verdifullt naturmangfold, arter, naturtyper eller landskap i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er heller ikke avdekket at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt.

Solforhold

Området er orientert mot sør og vest og det er gode sol- og dagslysforhold det meste av dagen og året.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet er via Vittenbergveien og Gamleveien, med nær tilknytning til påkjøring til rv. 159 i nordøst samt Strømsveien i nordvest.

Tilliggende adkomstveier og kryss har tilfredsstillende kapasitet og standard. Vittenbergveien er adkomstvei for tilliggende boliger, men har også funksjon som veiforbindelse mellom Strømsveien og Gamleveien.

Eksisterende avkjørsel til boligområdet er forutsatt benyttet ved boligfortetting innenfor planområdet. Det er gode siktforhold i begge retninger ved utkjørsel i Vittenbergveien. Hastighet i tilliggende del av Gamleveien og Vittenbergveien er 50 km/t.

Langs Gamleveien er det bredt fortau på en side, og fortau på to sider ved bussholdeplassen (Bårlibakken) på sørsiden. Langs Vittenbergveien er det fortau og gang-/sykkelvei på deler av strekningen. Det er anlagt fartsdumper i Vittenbergveien.

Fortau langs Gamleveien knytter seg til nettverk av gang- og sykkelveier gjennom tilliggende friområde i sørvest, forbindelse til A-hus i sør og Kurland skole og rekreasjonsområder i øst. Fra boligområdet er det snarvei gjennom tilliggende friområde opp til bussholdeplass og tilliggende fortau.

Kollektivtilbud

Bårlibakken bussholdeplass, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, betjenes av busslinjene 361, 363, 418, 419 og 3176.

Vittenberg holdeplass i Strømsveien ligger ca. 250 meter fra planområdet og betjenes av 401, 411, 433, 492, 499, 872 og 2873.

Det er underkant av 1,5 km til Fjellhamar stasjon.

Risiko og sårbarhet

Det er få forhold i området som medfører risiko for uønskede hendelser.

Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) viser at planområdet består av fyllmasser/bearbeidet byggegrunn og tykke havavsetninger.

Geotekniske undersøkelser innenfor vestre del av planområdet viser at grunnen i hovedsak består av tørrskorpeleire over middels fast leire. Det er ikke avdekket forekomster av kvikkleire, men tørrskorpeleiren anses å være meget sensitiv og en må forvente at den har sprøbruddkarakter.

Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende, og boligtomta anses egnet for formålet. Det påpekes derimot at det ikke må etableres nye fyllinger utomhus eller fylles opp over eksisterende terreng.

Dybde til berggrunn varierer fra 7-8 meter ved Vittenbergbekken og øker til 17-21 meter inn mot eksisterende bebyggelse. Grunnvannstand ligger på ca. 3,3 meter.

Områder i tilknytning til eksisterende bebyggelse er ikke vurdert, da det her i utgangspunktet ikke skal utføres tiltak. Grunnforholdene antas å være tilsvarende som i vest. Eksisterende bebyggelse er fundamentert på tradisjonell måte og det er ikke registrert setninger på disse.

Flom

Flomfare knyttet til Vittenbergbekken utgjør ikke en risiko for bebyggelsen som er planlagt i god avstand fra Vittenbergbekken og ca. 7 meter høyere i terrenget.

Støy

Områdets beliggenhet inn mot Gamleveien og rv. 159 medfører at deler av planområdet kan være støyutsatt. Eksisterende støyskjerm langs deler av Gamleveien bidrar derimot til god avskjerming mot støy for eksisterende bebyggelse og uteoppholdsareal. Utførte støyberegninger viser at deler av planområdet nærmest Gamleveien samt over tunnelkultvert ligger i gul støysone.

Sosial infrastruktur

Planområdet har gangavstand til forretninger og tjenestetilbud i Strømmen, kollektivtilbud, skoler og barnehager, idrettsanlegg, mv.

Fra planområdet er det i overkant av 1 km til Fjellhamar skole og ca. 1,2 km til Kurland barneskole. Planområdet ligger i inntaksområdet til Kurland skole. Det er ca. 400 meter til nærmeste barnehage.

Teknisk infrastruktur

Kommunale anlegg for vann og avløp samt overvann (OV300, V200 og SP230) ligger i tilknytning til boligområdet, og vil komme i konflikt med foreslått boligutvikling i vestre del av eiendommen. Omlegging av VA-anlegg er drøftet med kommunen, og overordnede planer for omlegging er vedlagt.

Eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet i forhold til den planlagte utbygging av boliger innenfor planområdet. Det kommunale ledningsnettets antas å ha nødvendig kapasitet som brann- og sløkkevann. Ved rammesøknad vil det bli avklart om det må etableres ytterligere brannvannuttak.

Fremtidig tiltak vil i begrenset grad komme i konflikt med eksisterende el-anlegg. I forhold til fremtidig kraftbehov har Hafslund Nett meddelt at en kan tilknytte seg eksisterende nettstasjon ved utbygging i området.

Bårilbakken borettslag har i dag containere som avfallsløsning. Det er plass til en fremtidig felles avfallsløsning med delvis nedsenkede avfallsbrønner.

Universell utforming

Eksisterende leilighetsbebyggelse i tre etasjer har ikke heis. Øvre del av planområdet som i hovedsak omfatter eksisterende strukturer, anlegg og opparbeidete uterom, er svakt skrånende og tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. Uteområde i vest ned mot Vittenbergbekken er brattere og mindre tilgjengelig. Tilsvarende gjelder også snarveier/adkomst til bussholdeplass ved Gamleveien og deler av friområde i sørvest som utgjør en større åpen gresslette over Vittenbergtunnelen.

EIERFORHOLD

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

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 og at hensynet til gode bomiljøer skal vektlegges.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare og 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 kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner

Reguleringsplan 35-4-01 E, Nedre Bårlibakken, vedtatt 22.11.1974

Planen er i hovedsak for eiendom 81/95, hvor arealene er avsatt til område for boliger (blokkbebyggelse), garasjer, fellesadkomst, offentlig gang/sykkelvei og kjørevei. Planen har ingen bestemmelser og byggegrenser for tillatt bebyggelse er inntegnet på plankart, herunder to blokker samt frittliggende garasjebygg.

Reguleringsplan 35-2-01, Sentralsykehuset i Akershus, vedtatt 07.03.2001

Berørte deler av planområdet omfatter friområder med gang-/sykkelveier.

Reguleringsplan 20-3-14, RV. 159, parsell Knatten – Rælingen grense, vedtatt 30.08.1994.

Reguleringsplan for rv. 159, omfatter del av medtatte trafikkareal rv. 159 / fv. 352, Vittenbergtunnelen og friområder over og langs Vittenbergtunnelen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet utgjør et samlet areal på 28 940 m². Borettslagets eiendom reguleres til bolig - blokkbebyggelse.

Del av tilliggende boligtomt som inngår i planområdet reguleres til bolig – frittliggende småhusbebyggelse i tråd med gjeldende bruk.

Området som i dag omfattes av kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning reguleres til hensynssone bevaring naturmiljø.

Langs høyspenttrasé sør i området reguleres faresone høyspenningsanlegg.

Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting for felt A = 4 500 m² BRA inklusive garasjer på terreng.

Tillatt grad av utnytting for felt B = 3 750 m² BRA inklusive garasjekjeller under terreng/bebyggelsen.

Byggehøyder

Maksimal byggehøyde for bebyggelsen er kote +172,5.

Den nye blokka tillates i 3 etasjer. Trapperom, heishus og mindre tekniske installasjoner kan tillates med inntil 1,5 meter over angitt maksimal byggehøyde og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur. Mindre frittstående byggverk/overbygd sykkelparkering, mv. tillates med maks byggehøyde på 3,2 meter.

Plassering

Der annet ikke er angitt på plankartet er byggelinje for bebyggelse/anlegg over og under bakken den samme. Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering, mv. kan tillates oppført utenfor regulerte byggelinjer, men innenfor byggegrense og ikke nærmere enn 2 meter fra nabogrense.

Adkomst/gangforbindelser

Eksisterende avkjørsel og felles intern kjørevei er forutsatt å dekke all adkomst til området. Avkjørsel/internvei skal minimum ha kjørbare bredde på 4 meter, og være dimensjonert for utrykningskjøretøy/renovasjonsbiler. Det skal sikres tilfredsstillende snumulighet internt i området.

Regulerte gangforbindelser, fortau og gang-/sykkelveier er i hovedsak ferdig opparbeidet, og er medtatt for å rydde opp i gjeldende reguleringsplaner som ikke samsvarer med utført opparbeidelse.

Frisiktlinjer

I tilknytning til avkjørsel fra Vittenbergveien er det vist frisiktlinjer.

Parkeringsnorm, garasjeanlegg

Det tillates 1 - 1,2 biloppstillingsplasser per bolig inklusiv gjesteparkering, og det skal være 2 sykkelplasser pr bolig.

Ved nybygg skal parkering basert på minste antall p-plasser per boenhet etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen.

I tillegg skal 5% av biloppstillingsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal plasseres nær inngangspartiene og eventuelt i tilknytning til garasjeanlegg/kjeller. Det er krav om at minimum 30% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.

Utforming

I planforslaget stilles det krav om at boligbebyggelsen skal utformes med en helhetlig og god arkitektonisk kvalitet hva gjelder volum, materialbruk og farger. Fasader skal gis en oppbrutt karakter ved bruk av sprang, varierende fasademateriale, fasadeelementer, mv.

Bebyggelse tillates oppført med 3 boligetasjer over garasjekjeller. I skrånende terreng mot vest åpnes det for at eksponert del av garasjesokkel kan ligge inntil 2 meter over terreng.

Mindre frittstående installasjoner / overbygde byggverk for sykkelparkering sportsboder mv skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Tilsvarende gjelder også for frittliggende felles garasjeanlegg på terreng.

Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig er 35 m². Ubebygde arealer skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Støytiltak

Det stilles krav om at Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn hva gjelder støynivå utendørs, innendørs og i byggetiden.

For boenheter som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier er det krav om at de skal ha en stille side hvor støynivå utenfor vindu er $L_{den}=55$ dB eller lavere. I tillegg stilles det krav om at støyutsatte boliger minimum skal ha ett soverom, balkong og 50% av oppholdsrom/stue mot stille side.

I plankartet er det regulert inn mulighet for forlengelse av støyskjerm. Utvidelse av støyskjerm er iht. utarbeidet støyrapport ikke påkrevd ved utbygging innenfor felt B.

Overvannshåndtering

Det stilles krav om at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan som redegjør for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann, også ved 200 års flom med klimafaktor 1,5.

Forhold til barn og unge

Det skal opparbeides ny gangforbindelse fra boligområdet til gang- og sykkelvei med forbindelse til Kurland skole og tiliggende boligområder i sør og øst.

Tiliggende deler av friområde langs Vittenbergbekken foreslås opprettholdt som naturområder hvor vegetasjon skal søkes bevart. I friområdet for øvrig tillates stier, idrettsanlegg, anlegg for rekreasjon, og bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kommer i konflikt med kantvegetasjon langs vassdrag eller hensynssone høyspenningsanlegg.

Risiko- og sårbarhet

Foreslåtte rekkefølgebestemmelser sikrer at det skal foreligge påkrevd dokumentasjon ved søknad om igangsetting, for at bygge- og anleggsarbeider innfor felt B og over betong- kulvert kan gjennomføres uten at det medfører konsekvenser for tiliggende tunnel/betongkulvert.

Tilsvarende skal det dokumenteres at påkrevd oppfølging av geoteknisk undersøkelse er gjennomført og eventuelle sikringstiltak utredet. Påkrevd oppfølging fremgår av geoteknisk rapport.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

Illustrasjonsmaterialet viser ny boligblokk i vestre del av området, med nedkjøring til parkeringskjeller i forlengelse av eksisterende internvei.

Det er uteareal tilknyttet hver enkelt blokk. Ifølge forslagsstiller er gjennomsnittlig uteoppholdsareal per boenhet i illustrasjonsprosjektet 130 m².

Nærlekeplass og fellesareal for lek og opphold skal gis en sentral og avskjermet beliggenhet med gode lys- og solforhold, samt tilrettelegges med trafikksikre gangforbindelser til boligene.

Renovasjon er plassert sentralt i området.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Arealbruksformål er i hovedsak i samsvar med gjeldende kommuneplan, og fortetting i eksisterende boligområder er i samsvar med føringer i gjeldende kommuneplan. Økt utnyttelse av sentralt beliggende tomter med nærhet til kollektiv- og servicetilbud, arbeidsplasser, rekreasjonsmuligheter, gang/sykkelforbindelser mv. er i samsvar nasjonale føringer om arealeffektiv og bærekraftig tettstedsutvikling.

Konsekvenser for natur og miljø

Med unntak av påkrevd fjerning av enkelte trær mot tilliggende eiendom i nord, vil foreslått fortetting ikke medføre konsekvenser for eksisterende grønstruktur og vegetasjon innenfor planområdet.

Foreslått boligfortetting vil i begrenset grad ligge eksponert eller medføre fjernvirkning i forhold til det overordnede landskapet, da området avskjermes av tilliggende friområder og vegetasjon. Tiltaket vil også i begrenset grad medføre redusert sol og dagslysforhold for tilliggende boligbebyggelse.

Bakenforliggende lavblokk i boligområdet vil få noe redusert utsikt som følge av tiltaket.

Planforslaget og tiltaket vil ikke ha konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven og det biologiske mangfold. Overordnede interesser hva gjelder bevaring av randsonervegetasjon samt unngå terrenginngrep langs vassdrag er ivaretatt i planen.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget åpner for fortetting i eksisterende boligområde for innpassing av ny leilighetsbebyggelse med 21 leiligheter av variert størrelse.

Antall boliger er begrenset og vil i liten grad medføre konsekvenser for skole- eller barnehagekapasiteten i nærområdet. Likevel stilles det krav i rekkefølgebestemmelser om at igangsettingstillatelse ikke kan gis før barnehage- og skoleplass i tilhørende skolekrets er dokumentert.

Boligbebyggelsen foreslås med samme antall etasjer som eksisterende lavblokkbebyggelse. Selv om den nye boligblokka avviker noe hva gjelder utforming og fasademateriale, vil det i liten grad endre opplevelsen av boligområdet.

Planforslaget sikrer ivaretagelse av parkering på egen tomt, og det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser per bolig. Med nærhet til bussforbindelse og sykkel-/gangavstand til ulike offentlige og private servicetilbud, vil økt trafikkbelastning i tilliggende veier trolig bli begrenset.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslag medfører nedbygging av deler av eksisterende uteoppholdsareal. Tilgjengelig areal for uteopphold er allikevel så høyt at det er tilstrekkelig til å fylle kravene.

Opparbeidelse av ny gangforbindelse fra boligområdet vil gi tryggere adkomst til tilliggende gang- og sykkelvei med forbindelse til Kurland skole og tilliggende boligområder i sør og øst.

Sol -/ skyggeforhold

Boligene og felles uteoppholdsareal i tilknytning til boligområder får gode lys og solforhold det meste av dagen i sommerhalvåret. Felles uteoppholdsareal i søndre og vestre del av området vil ha spesielt gode solforhold.

Fremdrift

Planforslaget ønsker å igangsette arbeidet med oppføring av ny leilighetsbebyggelse så raskt som mulig etter vedtak i regulerings-saken. Prosjektering av bebyggelsen pågår parallelt med planarbeidet, og søknad om rammetillatelse vil bli innsendt så snart reguleringsplanen er vedtatt.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert før avgjørelse av byggesøknad. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

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

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ikke direkte kostnader for kommunen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Planområdets/tiltakets sårbarhet overfor uønskede hendelser/farer vurderes som liten for de fleste forhold.

Ustabil grunn/kvikkleire: Det er ikke avdekke forekomster av kvikkleire innenfor området, men tørrskorpeleiren er meget sensitiv, og en må forvente at den har sprøbruddkarakter. Ved utbygging må konstruksjonen dimensjoneres for forventede setninger.

Masseutglidning/ras: Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende, og området anses egnet for formålet. Det påpekes derimot at det ikke må etableres nye fyllinger utomhus eller på noe vis fylles opp over o.k. eksisterende terreng.

Flom: Siden bebyggelsen vil bli liggende i god avstand fra Vittenbergbekken og ca. 7 meter høyere i terrenget vil ønsket utbygging ikke være utsatt for flomfare fra bekken. Det er krav til lokal overvannshåndtering ift. 200-årsflom, og håndtering av overvann fra ny bebyggelse skal skje ved fordrøyning på egen grunn slik at tilsig til Vittenbergbekken ikke øker som følge av tiltaket. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til overvannshåndtering.

Radon: Risiko er liten/lav.

Støy: Eksponering mot rv. 159 og fv.. 352 medfører at grensenivå for støy vil ligge over anbefalte grenseverdier for deler av området og tiliggende fasader. Avskjerming mot støy er ivaretatt i planforslaget. Foreslått plassering av bebyggelse vil sikre stille side samt at uteoppholdsareal blir liggende avskjermet og har tilfredsstillende støynivå. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om reduksjon av støy.

Ved ivaretagelse av nevnte forhold anses fremtidig utbygging ikke å bli utsatt for vesentlige negative konsekvenser knyttet til risiko- og sårbarhet.

BEMERKNINGER:

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.06.2017 – 18.08.2017. Det kom inn 7

bemerkninger:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus 08.08.2017, har vurdert saken ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor eget ansvarsområde, og har ingen konkrete merknader til planforslaget.
2. Akershus fylkeskommune 17.08.2017, viser til at saken er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Det er ikke krav om arkeologisk registrering, men det bes om at de som skal utføre grunnarbeider gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom det en støter på et fornminne skal arbeidet straks varsles til Akershus fylkeskommune. Når det gjelder forhold til fv. 352 viser fylkeskommunen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst. Fylkeskommunen har ellers ingen merknader til saken.

Forslagsstillers kommentar:

Utførende for grunnarbeider og anlegg i grunn vil bli informert av byggherre om at alle arbeider må stoppes og varsles AFK, dersom det under arbeidene avdekkes fornminner i området.

Rådmannens kommentar:

Det kreves ingen spesielle planbestemmelser for å ivareta antikvariske interesser.

3. Statens vegvesen 11.07.2017, anmoder om at § 10 endres til følgende ordlyd:

«Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal Statens vegvesen forelegges detaljplaner med snitt og beregninger/betraktninger som dokumenterer at påkrevde bygge- og anleggsarbeider for bebyggelse og anlegg samt privat gangveg kan gjennomføres uten å skade tilliggende betongtunnel.»

Det bemerkes at kommunen ikke må gi igangsettingstillatelse før materialet/dokumentasjonen er gjennomgått av Statens vegvesen.

Området er støyutsatt og ligger både i gul/rød støysone, men SV har ikke funnet støyberegninger til planforslaget. SV forutsetter at alle leiligheter får et støynivå under 55 dB utenfor rom med støyfølsom bruk, samt at alle leiligheter har tilgang til stille side hvor støynivået er under 55 dB. Det bemerkes at innglasset balkong ikke er å betrakte som stille side, men et dårlig uterom. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det dokumenteres at ovennevnte vilkår er tilfredsstillt for alle leiligheter. For at regulert støyskjerm langs fv. 352 ikke skal miste noe av sin effekt, anbefales vist gangforbindelse etablert som en sluse med overlappende støyskjerm ut mot fylkesvegen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har ikke innvendinger til foreslått mindre endring av § 10, og dokumentasjon vil bli fremlagt for SV før søknad om igangsettingstillatelse. Som ledd i planarbeidet har Sweco AS foretatt støyberegninger. Som det konkluderes med i støyrapporten, vil tilnærmet hele uteområdet inklusiv private balkonger ha lydnivå under grenseverdi (55 dBA). Det er kun øverste leilighet (1 stk) mot fv. 352 som er støyutsatt (56-57 dBA). På bakgrunn av støyvurderingen er planløsning for endeleilighetene mot sør endret slik at oppholdsrom og et soverom ligger mot vest. Ved montering av høy glassvegg/-skjerm på balkong mot fv. 352 (sør) vil balkong samt fasade mot vest få lydnivå under grenseverdi. Høyest beregnede lydnivå på fasade er Lden = 57 dBA, og høyest beregnede

maksimalverdi er L5AF= 69 dBA. Sweco AS oppgir at krav om innendørs lydnivå vil være ivaretatt med alminnelig gode lydisolasjonsegenskaper for fasadeelementer. Utarbeidet støyrapport bør være tilstrekkelig som dokumentasjon for at støy fra veitrafikk er tilstrekkelig ivaretatt. Regulert forlengelse av støyskjerm langs fv. 352 er ikke påkrevd for å sikre ivaretagelse av lydnivå hva gjelder boligene og uteoppholdsareal tilknyttet borettslaget. Det kan derimot være aktuelt å forlenge skjermen noe for å bedre støyforholdene for tiliggende friområde i sør. Gangforbindelse til bussholdeplass vil da etableres som en sluse med overlappende støyskjerm.

Rådmannens kommentar:

I reguleringsbestemmelsenes § 10 første kulepunkt, føyes «med snitt» til mellom detaljplaner og beregninger og siste ordet i setningen endres til betongtunnel. Et nytt kulepunkt tilføyes: «Det gis ikke igangsettingstillatelse før materialet /dokumentasjonen er gjennomgått av Statens vegvesen.» Støydemping ivaretas av retningslinjene i reguleringsbestemmelsene.

4. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, 29.06.2017 viser til at deres innspill hva gjelder rekkefølgekrav ikke er innlemmet i reguleringsbestemmelsene. De erfarer at det ofte gis brukstillatelse/ferdigattest uten at det er tilfredsstillende tilrettelagt for brannvesenet. Det vises til at det i § 4.1.1 angis boligbebyggelse i 3 etasjer, mens det i saksopplysningene angis bebyggelse i 4 etasjer. Det påpekes at bygg i 4 etasjer vil utløse andre krav til brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Da hver bolig kun har tilgang til ett trapperom, må hver boenhet minst ha ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Bærbar stige er kun et alternativ opp til 9 m høyde, det vil normalt si opp til 3. etasje. Over dette må det tilrettelegges for stigebil/lift. Fremkommelighet eller plass for oppstilling av stigebil/lift fremgår ikke av illustrasjonsplan datert 07.04.2017. Brannvesenet ønsker å bli holdt orientert i det videre reguleringsarbeid for området og i kommende byggesaker.

Forslagsstillers kommentar:

Fremsatte innspill til reguleringsbestemmelser inngår i gjeldende kommunale retningslinjer for tilretteleggelse for rednings- og slokkemansker, og bør være tilstrekkelig da de er lagt til grunn for reguleringen og vil måtte ivaretas ved byggesak. Forslagsstiller ønsket i utgangspunktet å tilrettelegge for 2 leiligheter i tilbaketrunket 4. etasje, hvor de hadde rømning til to trapperom. En vil da unngå krav om stigebil/lift. Da det nå kun tillates bebyggelse i tre etasjer vil alle leiligheter kunne nås med bærbar stige, og er i samsvar med kommunale retningslinjer. I forbindelse med videre prosjektering av nybygget vil forslagsstiller ta initiativ til et møte med brannvesenet for gjennomgang av prosjektet og brannstrategi.

Rådmannens kommentar:

Brannteknisk prosjektering er en forutsetning i byggesaken. All ny bebyggelse skal være i henhold til teknisk forskrift med hensyn til dette. Det trenger derfor ikke gjentas i reguleringsbestemmelser. Det skal ikke gis brukstillatelser eller ferdigattester dersom det er mangler av betydning knyttet til sikkerhet ved brann. Dersom brannvesenet blir klare over slike tilfeller må de gi beskjed straks slik at det kan følges opp overfor utbygger og nødvendige tiltak iverksettes.

5. Naturvernforbundet i Lørenskog 17.08.2017 viser til stort utbyggingspress i kommunen, og at en må være svært tilbakeholdende med å vedta nye utbyggingsprosjekter. Selv om det enkelte prosjekt isolert sett er akseptabelt, vil det samlet øke presset på kommunale tilbud. NF vil sterkt understreke at nødvendig barnehage- og skolekapasitet i området må dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse. Det bemerkes også at det ikke bør være tilstrekkelig begrunnelse at et borettslag ønsker utbygging for å dekke kostnader.

Naturvernforbundet har ellers ingen bemerkninger til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Fortetting i eksisterende sentrumsnære områder som Nedre Bårlibakken er i samsvar med regionale og nasjonale føringer for å begrense privat bilbruk og nedbygging av naturområder og landbruksareal. Forslagsstiller vil sjekke ut barnehage- og skolekapasiteten i området, men foreslått utbygging med (21 leiligheter) vil uansett ha begrenset innvirkning. Selv om området er barnevennlig vil trolig de fleste av kjøperne være seniorer/eldre, da det er få leiligheter med heis i nærområdet. Forslagsstiller mener at skole- og barnehagekapasiteten ikke bør være avgjørende for å gi igangsettingstillatelse.

Rådmannens kommentar:

Kommunen har en løpende planlegging av skole- og barnehagedekning for å sikre at tjenestetilbudet opprettholdes med forventet befolkningsvekst.

6. Norsk Ornitologisk Forening, avd Oslo og Akershus 18.08.2017, anmoder om at det i reguleringsplanen legges sterkere vekt på at kantsonen langs Vittenbergbekken skal skjermes og vernes under utbyggingsfasen. Det påpekes at det er viktig å unngå felling av trær og busker i fuglenes hekketid.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til at formuleringer i selve planbeskrivelsen åpner for tolking når det gjelder bevaring av vegetasjon i langs Vittenbergbekken. Vi mener at krav om sikring og bevaring av kantvegetasjon og trær langs Vittenbergbekken er godt ivaretatt i foreslåtte reguleringsbestemmelser, herunder § 6 hensynsone – bevaring av naturmiljø samt § 7.1 andre ledd gjeldende for friområder.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

7. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Lørenskog 29.08.2017, forutsetter at bebyggelse og anlegg blir universelt utformet og tilpasset rullestoler etc.

Forslagsstillers kommentar:

Krav i teknisk forskrift hva gjelder tilgjengelighet mv. vil bli lagt til grunn ved oppføring av nybygget. I nybygget vil alle boligene ivareta krav om tilgjengelighet og ha heistilgjengelighet fra inngangsplan og garasje. Adkomstsituasjonen frem til inngangsplan og mot Vittenbergveien er tilnærmet flatt. Ved anleggelse av ny gangforbindelse mot øst, vil en tilstrebe og utjevne terrengforskjellene opp til bussholdeplass – friområdet. Krav om tilgjengelighet anses godt ivaretatt i prosjektet og planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Illustrasjonsmaterialet er revidert i samsvar med vedtaket ved 1. gangs behandling der plankart og bestemmelser sier at bebyggelse bare tillates inntil 3 etasjer.

Følgende endringer er gjort i bestemmelsene:

§ 10 første kulepunkt er endret fra:

«Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal Statens vegvesen forelegges detaljplaner og beregninger/betraktninger som dokumenterer at påkrevde bygge- og anleggsarbeider for bebyggelse og anlegg samt privat gangveg kan gjennomføres uten å skade tilliggende tunnel.»

Til:

«Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal Statens vegvesen forelegges detaljplaner med snitt og beregninger/betraktninger som dokumenterer at påkrevde bygge- og anleggsarbeider for bebyggelse og anlegg samt privat gangveg kan gjennomføres uten å skade tilliggende betongtunnel.»

Nytt andre kulepunkt er tilføyd i § 10:

«Det gis ikke igangsettingstillatelse før materialet/dokumentasjonen er gjennomgått av Statens vegvesen».

Vurdering:

Planen er en fortettingsplan der initiativet kommer fra borettslaget som i dag eier området. Dette er en god måte å videreutvikle boligområdet på, og rådmannen ser positivt på dette. Forslagets formål, utnyttelse og arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplan og overordnede føringer. Forslaget endrer i liten grad gjeldende regulering av hustype og utnyttelse.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen er en boligblokk i 3 etasjer lagt med lengderetning langs terrengkotene og parallelt med eksisterende boligblokker. De foreslåtte byggelinjer og høyder er ment å gi mulighet for alternative løsninger innenfor de gitte rammene, uten å kreve dispensasjon.

Tilpassing til landskapsformen er akseptabel, og strøkstilpasningen er søkt gitt gjennom bygningsformen.

Rådmannen anser den foreslåtte utnyttelse og de gitte begrensningene som fornuftig ut fra tomtas beskaffenhet.

Uteområder

Utnyttelsen gir etter rådmannens syn et akseptabelt forhold mellom antall boliger og uteoppholdsarealer. Det stilles krav til utforming og ferdigstilling av felles uteoppholdsarealer som kan bidra til at disse kan utnyttes godt.

Trafikk

Rådmannen ser at området i dag har god tilknytning til overordnet gang-/sykkelvei, kjørevei og kollektivtrafikk via Gamleveien/Vittenbergveien. Det foreslås en ny gangvei som ytterligere sikring av forbindelse til det overordnede gang- og sykkelveinettet. Rådmannen vil peke på at denne delvis ligger på offentlig grunn og dette må avklares med grunneieren.

Det er foreslått en kjøreadkomst, fra Vittenbergveien med biloppstilling tilknyttet husene med videre forbindelse til internvei med nedkjøring til parkeringskjeller.

Parkering

Rådmannen finner foreslåtte parkeringsdekning i samsvar med overordnede føringer.

Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært

bedre undersøkt. Etter rådmannens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10,11 og 12 komme til anvendelse. Rådmannen mener derfor at hensynet til naturmangfold og kravene om dette i naturmangfoldloven anses i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser.

31.10.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-060/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

31.10.2017 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-084/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

01.11.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Line B. Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser herunder følgende endring i reguleringsbestemmelser:

1. I § 4 Bebyggelse og anlegg herunder avsnitt 4.1.5 (Parkering) strykes første kulepunkt "parkeringsdekningen for biloppstillingsplasser fra 1-1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering" og erstattes med:

"Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

- 2-romsleiligheter: 1 plass per leilighet
- 3-romsleiligheter og større: 1,5 plasser per leilighet"

2. I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

"Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler"

Votering:

Forslag fremmet av Line B. Sørlli ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

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

KØS-082/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser.

02.11.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser herunder følgende endring i reguleringsbestemmelser:

1. I § 4 Bebyggelse og anlegg herunder avsnitt 4.1.5 (Parkering) strykes første kulepunkt "parkeringsdekningen for biloppstillingsplasser fra 1-1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering" og erstattes med:

"Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

- 2-romsleiligheter: 1 plass per leilighet
- 3-romsleiligheter og større: 1,5 plasser per leilighet"

2. I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

"Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler"

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak med pkt. 1 fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Rådmannens forslag til vedtak med pkt. 2 fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Frp).

TK-079/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser.

I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

"Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

08.11.2017 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Per Steinar Håklev (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser herunder følgende endring i reguleringsbestemmelser:

1. I § 4 Bebyggelse og anlegg herunder avsnitt 4.1.5 (Parkering) strykes første kulepunkt "parkeringsdekningen for biloppstillingsplasser fra 1-1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering" og erstattes med:

"Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

- 2-romsleiligheter: 1 plass per leilighet
- 3-romsleiligheter og større: 1,5 plasser per leilighet"

2. I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

"Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler"

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Per Steinar Håklev (punkt 1) ble forkastet 8 mot 5 stemmer.

Forslag fremmet av Per Steinar Håklev (punkt 2) ble enstemmig vedtatt.

FSBKS-136/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser. I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

15.11.2017 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H og Frp:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016-9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser herunder følgende endring i reguleringsbestemmelser:

I § 4 Bebyggelse og anlegg herunder avsnitt 4.1.5 (Parkering) strykes første kulepunkt "parkeringsdekningen for biloppstillingsplasser fra 1-1,2 biloppstillingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering" og erstattes med:

"Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

- 2-romsleiligheter: 1 plass per leilighet
- 3-romsleiligheter og større: 1,5 plasser per leilighet."

Votering:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

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

KS-136/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017, med tilhørende bestemmelser. I § 4.1.5 (Parkering) tilføyes følgende punkt:

Minimum 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-biler.

Lørenskog, 22.11.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør