



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO
Amund Vik

Saksbehandler / telefon
Vegard Fagerås Hope /

Vår referanse:
20/2663- 5

Deres referanse:

Dato:
28.12.2020

Referat oppstartsmøte - Ødegården felt B4

Møtedato: 12. november 2020

Tilstede:

Fra forslagsstiller/tiltakshaver
Lars Lund Mathisen, Selvaag Bolig ASA

Benedicte Huuse, Spor Arkitekter
Amund Vik, Spor Arkitekter

Fra kommunen
Ivar Vestervik, Avdelingsleder regulering
Kaspar Sandaker, Regulering
Vegard Fagerås Hope, Regulering – saksbehandler – referent

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt B4 i kommunedelplanen for Ødegården til boligbebyggelse og grønnstruktur i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. I planinitiativet utvides felt B4 noe utover det arealet som er fastsatt i kommunedelplanen. Bakgrunnen for dette er at Selvaag Bolig har ervervet tomtene med gnr./bnr. 106/121 og 106/6 (felt B16) vest for felt B4.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et konsept for felt B4 basert på Selvaags Plussboliger. Konseptet innebærer at det til en boliggruppe er knyttet service, tjenester og betjente felleslokaler.

Planinitiativet skisserer to alternativer for Ødegården felt B4. Begge alternativene bygger på et felles løsningsprinsipp med totalt syv boligblokker, fordelt på fire- og femetasjers bygg med 140-150 boliger.

Planstatus:

Kommuneplan

I kommuneplan, vedtatt 11. februar 2015 er planområdet for Ødegården felt B4 avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur.

Ødegården er et av kommunens fem retningslinjeområder. Det henvises til § 22.3 i kommuneplanen.

Kommunedelplan 11-1-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010

Planområdet inngår i kommunedelplanen for Ødegården.

Det fremgår i kommuneplanen at bestemmelsene i kommunedelplanen gjøres gjeldende for de deler av kommunedelplanområdet som ikke er regulert iht. kommunedelplanen. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kommunedelplanens bestemmelser.

I kommunedelplanen er planområdet avsatt til fremtidig boligområde – felt B4 (Gnr./bnr. 106/196), eksisterende boligområde - felt B16 (Gnr./bnr. 106/121 og 106/6) og grønnstruktur – friområde.

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (%-BRA) og maksimale byggehøyder. Endelig %- BRA og byggehøyder skal fastlegges i reguleringsplaner.

Det fremgår følgende i kommunedelplanbestemmelsene for felt B4:

«Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 75 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder».

Følgende fremgår for friområder:

«Det tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas».

Planinitiativet er ikke i tråd med kommunedelplanen.

Nylig vedtatte planer i området

Detaljreguleringsplan 025, Lørenskog vinterpark, vedtatt 09. september 2015, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (skianlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og boligbebyggelse – blokkbebyggelse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 035, Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bolig.

Andre overordnede føringer

- Temaplan for klima og energi 2016-2026 (Lørenskog kommune)
Hovedmålet med planen er å være et redskap for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, bidra til mer effektiv ressursbruk.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2008)
Hensikten med retningslinjene er å samordne bolig-, areal- og transport-planleggingen. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.
- Strategi for overvann og vassdrag (2017-2026)
Planen er retningsgivende for håndtering av både overflatevann og vassdrag i hele kommunen. Retningslinjene for overvannshåndtering som angis gjelder for all nybygging i kommunen.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995, sist endret 2016)
Hensikten er å sikre et trygt og godt oppvekstmiljø som har fysiske, sosiale og kulturelle

kvaliteter. Barn og unges interesser skal synliggjøres og styrkes i planleggingen.

- Retningslinjer for bokkvalitet (2020)

Formålet med retningslinjene er å presentere virkemidler for god bokkvalitet og bidra til forutsigbarhet for forvaltning og praktisering av regelverk. Retningslinjene fokuserer på hvordan man skaper bokkvalitet gjennom våre fysiske omgivelser og er ment som et hjelpemiddel for utbyggere, innbyggere og kommunale myndigheter.

Avklaringer:

Plantype

Aktuell plantype er detaljregulering.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad iht. pbl. § 12-15

Forslagsstiller uttrykker i møtet at de ikke ønsker dette.

Planavgrensning

Reguleringsavdelingen er i prinsippet positiv til planavgrensningen. Det vil ses nærmere på behovet for mindre tilpasninger i forbindelse med utarbeidelse av oppstartsvarsel.

Hovedgrep/byplangrep

I planinitiativet er det skissert to alternativer for felt B4. Begge alternativene legger opp til en utvidelse av felt B4 i vest. Alternativene bygger på et felles løsningsprinsipp med totalt syv boligblokker, fordelt på fire og fem etasjer med totalt 140-150 boliger. Forskjellen på alternativene er i hovedsak ulik fordeling mellom grønnstruktur og boligformål, og grad av utnyttning.

Bebyggelsen består av en åpen kvartalstruktur med bebyggelse som henvender seg til Ødegårds vei, og definerer det bymessige gateløpet og gatetunet knyttet til felt B5 og B3 med aktiv fasade i første etasje. Den åpne kvartalstrukturen danner et definert tun, som løsrives i sør-vest med to skråstilte bygg som knytter seg til retninger i nabobebyggelsen. Parkering er i hovedsak planlagt i underjordisk parkeringskjeller, foruten noen få kortidsparkeringer i sør-øst. Grøntaksen som er fastsatt i kommunedelplanen integreres i planen, og kollen bevares. I sør-vest er det planlagt en park som skal gjøres tilgjengelig for alle i nærområdet.

Planinitiativet legger til grunn en høyere utnyttelse enn det som er forutsatt i gjeldende kommunedelplan. Dette begrunnes gjennom et arealregnskap som viser til at deler av felt B9 er redusert i størrelse som følge av at deler av feltet nå inngår i reguleringsplan for Lørenskog Vinterpark/SNØ. Arealregnskapet som fremlegges tar også høyde for å benytte utnyttet BRA fra Snølia og felt B3/5 (Silkeføret), samt trekke fra fellesareal i Plusskonseptet. Forslagsstiller legger også til grunn at felt B16 har samme utnyttelsesgrad som B4. Boligareal i felt B16 er foreslått flyttet slik at det inngår i et felles felt med B4. I alternativ 2, som har noe høyere utnyttelse, forutsettes det en mindre reduksjon i felt B8 eller B9.

Det er redegjort for at utnyttelsesgraden i planområdet i dag ikke muliggjør etableringen av plusskonseptet.

Vi viser til administrasjonens foreløpige vurdering under for reguleringsavdelingens tilbakemeldinger på dette.

Utforming/estetikk

Reguleringsavdelingen er positiv til den åpne kvartalstrukturen, med bebyggelse som henvender seg mot Ødegårds vei med en aktiv fasade i første etasje. Vi mener kvartalstrukturen kan utformes strammere og mer symmetrisk. Blokken i sør har feil orientering og burde roteres slik at den henvender seg i større grad til tunet - uten at dette går utover kollen.

Fem-etasjers boligblokker er i strid med kommunedelplanens reguleringsbestemmelser på maks 4 etasjer for felt B4. Reguleringsavdelingen åpner derimot for at de to nordligste blokene i kvartalstrukturen kan ha fem etasjer. Det bør ses på muligheten for en terrasering fra fjerde til femte etasje. Vi åpner i tillegg for at bebyggelse i sør-vest kan ha fire etasjer m/ sokkel – gitt at andre etasje går i terreng i nord-øst.

Det påpekes at det er viktig at planområdet ses i sammenheng med tilgrensende reguleringsplaner og planlagt bebyggelse, infrastruktur, blå-grønne strukturer m.m. for å sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur på Ødegården. Siktlinjer i tilgrensende reguleringsplaner skal ivaretas.

Reguleringsavdelingen mener det bør ses på muligheten for en annen utforming/plassering av de to skråstilte byggene i vest. Vi mener byggene bør tilpasses landskapet i større grad. Det er ønskelig fra reguleringsavdelingen at det ses på en alternativ arkitektonisk utforming, som med fordel kan skille seg ut fra bebyggelsen i kvartalstrukturen.

Forslagsstiller er positiv til tilbakemeldingen og skal jobbe videre med alternative løsninger.

Parkering

Reguleringsavdelingen er positiv til underjordisk parkeringsanlegg og plassering av adkomstvei.

Kortidsparkeringplasser i sør vurderes som uheldig, og vil medføre uønsket trafikk til gatetunet og krysningspunkt i gang- og sykkelveien i Ødegårds vei. Utgangspunktet må være at parkering skal løses i underjordisk anlegg. Det bør imidlertid ses på muligheten for en hentesone/«kiss and ride»-løsning. Dette bør sikres i tilknytning til innkjøringen til parkeringskjelleren.

Forslagsstiller mener det kan være utfordrende med en «kiss and ride» løsning, og uttrykker et behov og ønske om et område med kortidsparkering på bakkeplan for bl.a. hjemmesykepleien. Forslagsstiller uttrykker at adkomst til parkeringskjeller for andre enn beboerne kan være en utfordring.

Reguleringsavdelingen mener dette kan løses ved at deler av garasjen er åpen for kortidsparkering, mens beboerparkering løses bak en port. Det vises til at gjesteparkering er forutsatt i kjeller.

Uteoppholdsareal

Reguleringsavdelingen er positiv til tunstrukturen, men understreker at utforming og bestemmelser skal sikre et bilfritt tun. Forslagsstiller informerer om at bruk av bom er gjort i tilgrensende planområder for å sikre dette.

Uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Strammere kvartalstruktur og annen utforming av boligblokkene i vest bør kunne sikre dette i større grad enn forespeilet i planinitiativet.

Selv om retningslinjeområdene unntaksvis kan tillate ned mot 25 m² uteoppholdsareal per boenhet, tilrår reguleringsavdelingen å tilstrebe minste tillatte uteoppholdsareal for bolig i blokkbebyggelse på 35 m² per boenhet jf. kommuneplanen.

Vi informerer om at fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal redegjøres også for bebyggelsen i sør-vest. Oppstillingsplass skal i utgangspunktet ikke medregnes i MUA. Det henvises til retningslinjer for bokvalitet.

Grøntområder, parker, friområder

Reguleringsavdelingen mener kollen bør bevares som friområde – i tråd med alternativ 1.

Reguleringsavdelingen er positiv til stiforbindelsen i grøntaksen. Stiforbindelser skal også sikres mot nord, og påkobles overordnet stinett i kommunedelplanen. Det skal i tillegg sikres stiforbindelser til Vinterparken i vest. Forslagsstiller er innstilt på opparbeidelse av stiforbindelser, men uttrykker at det kan bli utfordrende å krysse søkket og bekken for å nå turveien i nord. Reguleringsavdelingen informerer om at dette kan løses på ulike måter, f.eks. ved at stien går langs bekken og påkobles lengre oppe. Forslagsstiller skal se på løsninger. Reguleringsavdelingen forutsetter at dette blir fulgt opp i den videre prosessen.

Vi er positiv til etablering av park sør-vest i planområdet. Områder med inntakt terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Parken skal påkobles overordnet stinett i kommunedelplanen, og det skal etableres atkomststier til nærliggende områder. Parken skal tilrettelegges for alle aldersgrupper.

Hvilke arealer skal være offentlige og private

Stier og friområder, inkludert parken, skal være offentlig tilgjengelig.

Forslagsstiller stiller spørsmål ved eierskap av grøntaksen. Reguleringsavdelingen er enig i at dette er en viktig avklaring, og har drøftet spørsmålet internt, foreløpig uten en klar konklusjon. Kommunen må ta stilling til dette i den videre prosessen.

Støy

Det skal gjennomføres en støyanalyse.

Sol-/skygge

Det skal utarbeides analyse som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn, midtsommer og 1. mai. Klokken 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Sol-/skyggeanalyse skal også vise konsekvenser for naboer.

Grunnundersøkelser

Det skal foreligge grunnundersøkelse ved offentlig ettersyn.

Flom

Planområdet er flomutsatt. Dette må redegjøres for. Reguleringsavdelingen informerer om at Ødegårds vei er utarbeidet som flomvei, og at det er anlagt fordrøyningsanlegg i området.

Kommunalteknikk

VA-anlegg er etablert og er dimensjonert etter kommunedelplanen for Ødegården.

Kommunalteknikk vil diskutere avfallsløsninger.

COWI har utarbeidet overvannsplan for området. Overvannshåndtering skal endog redegjøres for iht. egen sjekkliste. Det vises også til vedtatte retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.

Vi anbefaler utbygger å ta kontakt tidlig i prosessen med kommunalteknikk.

Kontaktperson: Lone Skjønnhaug.

Rammeplan vei/VA skal følge regulerings-saken og godkjennes av kommunalteknikk.

Øvrige tema som skal utredes/redegjøres for

Temaer som diskuteres spesielt i møtet kan få en egen overskrift.

- *Antall boliger og leilighetsfordeling*
- *Antall arbeidsplasser*
- *Trafikk og varelevering*
- *Framkommelighet for syklende og gående*
- *Skolekapasitet, inntaksområde og skolevei*
- *Konsekvenser for barn og unge*
- *Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger*
- *Renovasjon*
- *Kulturminner*
- *Utbyggingsrekkefølge og konsekvenser i anleggsperioden*
- *Luftkvalitet*
- *Forurensning i bakken*
- *Naturmangfold*
- *Universell utforming*
- *Fjernvarme*
- *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Det vises for øvrig til mal for planbeskrivelse.

Illustrasjoner og illustrasjonsplan

Illustrasjoner og illustrasjonsplan skal vise full utnyttelse iht. planforslaget. I denne saken bør man også vise snitt som viser forholdet til tilgrensende eiendommer

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise at det er mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget. Dette er utgangspunktet for det detaljnivået og den kvaliteten som forventes.

Illustrasjonsmaterialet skal vise prosjektet i sammenheng med omgivelsene.

Tekststørrelser må være tilstrekkelige til at det fortsatt er godt lesbart i A3- eller A4-format, selv om dette ikke gir riktig målestokk.

Rekkefølgekrav

Det kan forventes følgende rekkefølgekrav:

- Etablering av sti-nett.
- Etablering av park

Reguleringsavdelingen tar forbehold om at det kan komme flere rekkefølgekrav i løpet av planprosessen

Medvirkning

Det tas utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav og kommunens rutiner for varsling og høring. Behov for spesielle medvirkningstiltak utover dette vurderes underveis i prosessen.

Framdrift

Forslagsstiller mener det vil være aktuelt å levere planforslag på forsommeren 2021.

Planinitiativet vil bli politisk behandlet som en prinsippavklaring.

Utbyggingsavtale

Forslagsstiller uttrykker at hvis noen av tiltakene i planen blir offentlig, kan det være aktuelt med en utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtale skal varsles samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, og skal søkes behandlet parallelt med reguleringsplanen.

Varsling:

Kommunen utarbeider adresselister og sender disse til forslagsstiller sammen med aktuelle maler og sjekklister. Forslagsstiller sørger for direkte varsling til naboer, berørte myndigheter og andre berørte parter.

Planarbeidet skal kunngjøres i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Kommunen får forslag til varslingsannonse til gjennomsyn før varsling gjennomføres. Kommunen får endelig varslingsannonse samtidig som det sendes bestilling til avisa.

Innsendelse av planforslag:

Innsendt planforslag skal omfatte:

- Plankart i pdf- og sosiformat.
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan, illustrasjoner, snitt og oppriss
- Nødvendige utredninger og redegjørelser som avtalt i oppstartsmøte eller krevd i løpet av prosessen fram mot innsendelse av planforslaget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget anses ikke som komplett dersom:

- Et eller flere av ovennevnte dokumenter ikke er levert
- Relevante temaer i planbeskrivelsen er utelatt eller åpenbart mangelfullt beskrevet
- Kvaliteten på det innsendte materialet er klart under den standarden som burde forventes
- Det er motstrid mellom kart og bestemmelser eller mellom plan (dvs. kart og bestemmelser) og beskrivelse

Gebyr:

Kommunen forutsetter at tiltakshaver gjør seg kjent med gjeldende gebyrregulativ som er å finne på kommunens hjemmeside.

Administrasjonens foreløpige vurdering:

Reguleringsavdelingen er i prinsippet positiv til en videreføring av planinitiativet, og mener det skisserte konseptet med såkalte plussboliger vil bidra til et attraktivt og variert boligtilbud i området. Vi mener samtidig at det videre planarbeidet må basere seg på noe endrede forutsetninger knyttet til utnyttelsesgrad.

Vi ser at planområdet isolert sett ikke har spesielt høy arealutnyttelse i kommunedelplan for Ødegården, og at området kan tåle en høyere utnyttelse. Det vurderes samtidig som viktig å forholde seg til de overordnede føringene i området. Det kan i den sammenheng være interessant å se på de øvre feltene i kommunedelplanen i sammenheng.

Dette innebærer at vi mener det kan være fornuftig å vurdere en omfordeling, eller bytte, av arealer og utnyttelse i området. Grøntarealer totalt sett bør ikke reduseres og utnyttelsen ikke økes vesentlig.

Dette innebærer at økt utnyttelsesgrad og reduksjon av avsatt grøntareal i planområdet primært bør løses ved at dette kompenseres i andre felt. Det vurderes da at det primært er feltene B8 og B9 som er aktuelle. Foreliggende planinitiativ baserer imidlertid ikke den økte utnyttelsen på noen reduksjon i disse feltene, med unntak av en liten reduksjon i alternativ 2.

I planinitiativet er en vesentlig del av den økte utnyttelsen foreslått som en kompensasjon for redusert utnyttelse i felt B9 som følge av at deler av felt B9 er regulert til annet formål gjennom detaljreguleringsplan 025, Lørenskog Vinterpark, vedtatt 9. september 2015. Dette feltet er imidlertid omdisponert til annet utbyggingsformål, og vi mener derfor dette ikke skal tillegges så stor vekt i arealregnskapet som forutsatt i planinitiativet.

Reguleringsavdelingen er positive til at boligformålet i felt B16 flyttes og inngår i en helhet med B4, men da i tråd med planinitiativets alternativ 1. Forslagsstiller tar høyde for at felt B16 har samme utnyttelsesgrad som B4. Dette er ikke tilfelle. Vi åpner likevel for at dette kan tillates, under vises forutsetninger.

Arealregnskapet som fremlegges tar høyde for å benytte uutnyttet BRA fra Snølia og felt B3/5 (Silkefåret), samt trekke fra fellesareal i plusskonseptet. Vi kan ikke anbefale at uutnyttet areal, som må anses å være areal som har blitt «til overs», i tilgrensende reguleringsplaner skal gi grunnlag for høyere utnyttelse i felt B4. Fellesarealet i plusskonseptet kan vurderes nærmere etter en helhetsvurdering av et revidert arealregnskap i henhold til ovennevnte føringer.

Den økte utnyttelsen må primært være basert på en reduksjon i utnyttelsen i andre felt. Reduksjonen i B9 som følger av regulering for vinterparken/SNØ eller økt utnyttelse for B16 kan komme med i betraktningen som del av en helhetsvurdering hvor en reduksjon i felt B8 og/eller B9 spiller en vesentlig rolle.

Vi vil videre anbefale at alternativ 1 legges til grunn for det videre planarbeidet.

Det vises for øvrig til øvrige tilbakemeldinger i referatet.

Reguleringsavdelingen mener planforslaget kan jobbes videre med forutsatt at forslaget bringes i tråd med føringer fra oppstartsmøtet, kommuneplanens bestemmelser og øvrige krav, med mindre unntak fra dette er avtalt. Vi presiserer at det vil være viktig i den videre planprosessen å se boligområdet opp mot eksisterende bebyggelse og grønnstruktur for å sikre en helhetlig utvikling av området. Det legges vekt på at kvartalstrukturen og bebyggelse i sør-vest sikres en god utforming som legger grunnlag for attraktive uteoppholdsareal og friområder, og at parken utarbeides lett tilgjengelig som en kvalitet for nærområdet.

Konklusjon

Reguleringsavdelingen mener planinitiativet kan videreføres. På bakgrunn av forflytning av B16 som en utvidelse av boligformål i felt B4 og økt utnyttelse som er i strid med overordnet plan, mener vi det er hensiktsmessig med en politisk avklaring av spørsmålet og anbefaler at planinitiativet fremmes for prinsippbehandling i teknisk utvalg.

Med hilsen
regulering

Ivar Vestervik
avdelingsleder

Vegard Fagerås Hope
arkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.