

Arkivsak: 20/2663-26  
Saksbehandler: Vegard Fagerås Hope  
regulering

## Detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16 - 1 gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	036/22	29.09.2022
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	051/22	29.09.2022
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	066/22	11.10.2022
Teknisk utvalg	052/22	13.10.2022
Formannskapet	173/22	19.10.2022
Kommunestyret	146/22	16.11.2022

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

### Sammendrag:

Planforslaget legger opp til etablering av boligblokker på felt B4 og B16 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29 september 2010. I planforslaget er det utarbeidet to planalternativer iht. formannskapets vedtak 17. februar 2021, sak 028/21. Planforslaget i alternativ 1 er forslagsstillers alternativ, og er en videreføring av planinitiativet behandlet i formannskapet, i sak 028/21. Alternativ 2 er kun utarbeidet som et referansealternativ med utnyttelse iht. kommunedelplanen for Ødegården, og er ikke utarbeidet som et eget, fullstendig planforslag. Både selve planforslaget og referansealternativet legger opp til en justering av feltavgrensningen for feltene B16 og B4 i kommunedelplanen, som innebærer en forflytning av felt B16 som en utvidelse av B4.

Planforslaget i alternativ 1 legger til rette for etablering av syv boligblokker fordelt på to felt – BBB1 og BBB2. Det tillates etablert maks 150 leiligheter, og legges opp til plussboliger. Planforslaget regulerer Ødegårds vei m/ gang- og sykkelvei iht. slik det er opparbeidet i dag, og grønnstruktur i form av felles park, felles friområde, og offentlig naturområde med hensynssone. Planområdet planlegges som et bilfritt område med skjermede uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.

Alternativ 2, referansealternativet, skiller seg i all hovedsak fra alternativ 1 ved at det er en lavere utnyttelse, som gir fem boligblokker. Alternativet legger ikke opp til plussbolig-konseptet m/ fellesareal og etablering av park, men større andel friområde.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men med ekstra rekkefølgebestemmelse om skole- og barnehagekapasitet.

**Vedlegg:**

Brev fra Selvaag\_21.10.2022\_kommunestyret lørenskog  
Plankart - Ødegården B4 og B16  
Planbestemmelser Ødegården B4 B16  
Planbeskrivelse - Ødegården felt B4 og B16  
Faktaark  
Illustrasjonsplan alt. 1  
Illustrasjonsplan alt. 2  
Illustrasjoner alt. 1  
Illustrasjoner alt.2  
Utomhusanlegg alt. 1  
Utomhusanlegg alt. 2  
Utomhusanlegg konsept  
ROS-analyse  
Renovasjonsplan  
Miljøtekniske grunnundersøkelser  
Overvannsnotat og flom  
Rapport naturmiljø  
Støyfaglig utredning  
Trafikkanalyse  
Vei og VA-plan  
Stabilitetsvurdering  
Vurdering områdestabilitet og erosjon  
Referat oppstartsmøte - Ødegården felt B4 (1669622)  
Ødegården felt B4, planinitiativ til prinsippbehandling

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Romerikes Avfallsforedling (ROAF), 22. mars 2021
2. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen (NRBR), 23. mars 2021
3. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 24. mars 2021
4. Elvia, 16. april 2021
5. Viken Fylkeskommune, 26. april 2021

Øvrige dokumenter i saken.

**Tidligere behandlinger:**

Formannskapet 17. februar 2021, sak 28/21.

**Saksopplysninger:**

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Spor arkitekter AS på vegne av Selvaag bolig ASA. Planområdet ligger på Skårerødegården, ca. 900 m. fra Lørenskog stasjon og E6, og omfatter bl.a. felt B4 og B16 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29. september 2010. Planområdet grenser til Lørenskog vinterpark i vest og Ødegårds vei i øst. På østsiden av Ødegårds vei er det i felt B3 og B5 nylig oppført 4 boligblokker. I sør grenser planområdet til eksisterende småhusbebyggelse og felt B2 hvor det foreligger rammetillatelse til tre boligblokker. I nord grenser planområdet til friområde v/ Svarttjernbekken.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boligblokker med tilhørende anlegg og med tilknytning til tilliggende grønnstruktur.

#### Prinsippavklaring planinitiativ

Formannskapet fattet 17. februar 2021, i sak 028/21, følgende vedtak:

«1. Planinitiativ for Ødegården felt B4, plannummer 2021-3, videreføres, og det utarbeides forslag til reguleringsplan som fremmes for første gangs behandling.

Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger i saken.

2. Kommunedirektøren bes avklare hvorvidt utbygging av «plussboliger» kan sikres gjennom inngåelse av utbyggingsavtale eller på annen måte. En forutsetning for videreføring av planinitiativet er at «plussboligkonseptet» sikres.

3. I forslaget til reguleringsplan skal det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

#### Protokolltilførsel fra Ernst-Modest Herdieckerhoff (MDG):

Miljøpartiet De Grønne er generelt skeptisk til å øke utbyggingsgraden utover det som først ble forespeilet. I dette tilfelle gjør vi imidlertid et unntak på grunn av at utbygger planlegger å etablere leiligheter etter Pluss-konseptet. Dette konseptet kan hjelpe eldre innbyggere å bo lengre selvstendig i leilighetene sine før de evt. trenger kommunal helsehjelp i form av hjemmetjenester eller stasjonær pleie. Dette gir både kommunen og innbyggere en merverdi som er viktig å ta vare på. Dersom utbygger trekker pluss-konseptet ut fra prosjektet kommer MDG til å stemme imot prosjektet i framtidige behandlinger."»

Det henvises til kommunedirektørens vurderinger i saken i vedlegg «Ødegården felt B4, planinitiativ til prinsippbehandling». For øvrige føringer for planarbeidet, henvises det til vedlegg «Referat fra oppstartsmøte».

#### Varsel om oppstart

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17. mars 2021 i Romerikes blad og kommunens nettside. Aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev.

#### Planstatus

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 11. februar 2015, er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur. Skårerødegården (tidl. Ødegården) er et av kommunens fem retningslinjeområder.

Planområdet inngår i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29. september 2010. 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 friområde.

#### Dagens situasjon

Store deler av planområdet i tilknytning til felt B4 og B16 i kommunedelplanen er i dag planert, foruten en kolle i sør og mindre kolle i nord-vest, der eksisterende terreng og vegetasjon er noenlunde intakt. I friområdet i nord er det en ravine der Svarttjernbekken renner gjennom. Terreng og vegetasjon er noenlunde intakt langs bekken, mens det langs Ødegårds vei er gjort terrengtilpasninger og revegetert. Sør i naturområdet, mot felt B4, ligger det i dag en anleggsvei ned mot Lørenskog vinterpark i et relativt bratt terreng. Mellom bevart kolle i sør og Ødegårds vei er terrenget planert og brukes i dag til parkeringsplass/rigg-/anleggsområde og anleggsvei. Planområdet omfatter også deler av Ødegårds vei, med etablert vei og gang- og sykkelvei.

#### Beskrivelse av planforslaget

I planforslaget er det utarbeidet 2 planalternativer, iht. formannskapets vedtak 17. februar 2021, sak 028/21. Planforslaget i alternativ 1 er forslagsstillers alternativ, som er en

videreføring av planinitiativet behandlet i formannskapet, i sak 028/21. Alternativ 2 er i planforslaget utarbeidet som et referansealternativ med utnyttelse iht. kommunedelplanen for Ødegården. Referansealternativet er beskrevet og illustrert, men er ikke utarbeidet som et eget, fullstendig planforslag.

Begge alternativene legger opp til en justering av feltavgrensningen for feltene B16 og B4 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29 september 2010. Justeringen innebærer en forflytning av felt B16 som en utvidelse av felt B4. Areal til boligformål innenfor planområdet er i begge planalternativene lik det som i dag er avsatt til boligformål i kommunedelplanen - totalt 9,5 daa.

#### Rekkefølgebestemmelse sosial infrastruktur

I kommunedirektørens forslag til Lørenskog kommuneplan – høring og offentlig ettersyn av forslag til arealdel, kommunestyrets sak 84/22 den 21. september 2022, er det innarbeidet rekkefølgekrav (kap. 3) om at helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting) skal være etablert eller sikret før områder satt av til bebyggelse og anlegg kan utbygges, bruksendres eller vesentlig endres. Disse rekkefølgekravene vil, dersom de vedtas ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel, i tråd med kap. 1a) i forslag til kommuneplanens arealdel også gjelde for denne detaljreguleringsplanen.

#### ALTERNATIV 1

Planområdet er på 24,2 daa. 9,63 daa er regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse – blokkbebyggelse og er fordelt på tre felt: BBB1, BBB2, BBB3. Felt BBB3 utgjør 131 m<sup>2</sup> og er areal fra felt B2 i kommunedelplanen for Ødegården, og som inngår i detaljreguleringsplan 035, Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018. Dette arealet reguleres på nytt fordi planforslaget legger opp til å koble seg på underjordisk parkeringskjeller for tilgrensende boligfelt B2 i sør. Ny bebyggelse utgjør derfor 9,5 daa. Ytterligere er 2,975 daa regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og 11,555 daa til grønstruktur.

Planforslaget legger opp til totalt syv boligblokker, fordelt på to felt: BBB1 og BBB2. Bebyggelsen i BBB1 består av fem boligblokker organisert som en åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen langs Ødegårds vei plasseres i byggegrensen mot øst, og viderefører byggelinjen fra felt B2 i sør. Bebyggelsen i BBB2 i vest består av to boligblokker med hovedmateriale av tre som orienter seg mot sør-vest, og skal skille seg arkitektonisk fra kvartalsstrukturen.

Bebyggelsens maksimale høyder er angitt på plankartet. I felt BBB1 legger høydene til rette for fem etasjer for de tre byggene i nordøst (bygg 2,3,4), tre til fem etasjer for bygget som ligger tilbaketrukket fra Ødegårds vei (bygg 5), og fire etasjer for bygget i vest (bygg 1). I felt BBB2 legger planen opp til bebyggelse med fire etasjer, pluss sokkeletasje.

Maks tillatt utnyttelse i planområdet er 12 000 m<sup>2</sup> BRA, basert på utnyttelse for B4 iht. KDP for Ødegården: 75 % BRA = 5625 m<sup>2</sup> BRA, utnyttelse for B16 med tilsvarende utnyttelse som B4: 75 % BRA = 1654 m<sup>2</sup> BRA, fellesarealer fra Selvaag Pluss-konseptet: 400 m<sup>2</sup> BRA, redusert feltareal for B9 som følge av Vinterparken/SNØ: 880 m<sup>2</sup> BRA, og forutsatt redusert utnyttelse for B8/B9 på 3441 m<sup>2</sup> BRA.

Planforslaget tillater etablering av maks 150 leiligheter, der maks 20 % av leilighetene er under 45 m<sup>2</sup>, og min. 25 % av leilighetene er over 75 m<sup>2</sup> BRA. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger opp til et antall boliger tilpasset Selvaag Pluss-konseptet, og en leilighetsfordeling som spenner fra kompakte 2-romsleiligheter til romslige 4-roms leiligheter. På bakgrunn av dette er det satt krav om at det etableres min. 400 m<sup>2</sup> fellesarealer i bestemmelsene. Fellesfunksjonene er også tiltenkt å kunne benyttes av boligene i tilgrensende boligfelt (B2).

Planforslaget sikrer minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav det sikres minimum

5 m2 lekeareal pr. bolig. Maks 7 m2 av uteoppholdsarealet kan være privat balkong/terrasse/forhage.

Planforslaget legger opp til å koble seg på underjordisk parkeringskjeller for tilgrensende boligfelt i sør (B2). Denne parkeringskjelleren har allerede en regulert adkomst fra Ødegårds vei, som også vil benyttes for de nye boligene i planforslaget. Planen sikrer 0,9-1,1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Parkering på terreng tillates ikke.

For å sikre at sammenkoblingen av parkeringskjellere kan tillates også på felt B2, er planområdet utvidet 1,5 meter inn på felt B2 i sør, og det er lagt inn et bestemmelsesområde som åpner for at denne sammenkoblingen kan gjøres både under BBB1, BBB3 og under terreng i del av friområdet. Arealet fra B2 som reguleres på nytt utgjør 131 m2 og er angitt som boligområde BBB3 i plankartet. Avgrensning av BBB3 følger for øvrig den gjeldende regulerte avgrensningen av boligformålet som ligger i dagens regulering av B2.

Planforslaget sikrer bevaring og etablering av ny grønnstruktur i form av offentlig tilgjengelig park i vest, offentlig naturområde og hensynssone – bevaring naturmiljø H560 i nord mot Svarttjernbekken, hensynssone – hensyn grønnstruktur H540 mellom bygg 1 og 2 i nord-vest, og felles friområde på kollen i sør og grønndraget mellom Ødegårds vei i øst og parken i vest.

Felles park i vest skal opparbeides universelt utformet og ha sammenhengende gangforbindelser til gangstier i sør-vest og gangsti i friområdet i sør-øst. Parken skal være tilrettelagt for opphold og bruk av alle aldersgrupper, og skal utformes med parkmessig vegetasjon og utsiktspunkter.

Naturmangfoldet på kollen i sør er iht. vedlegg «*Rapport naturmiljø*» vurdert til å ha en viss verdi i form av rester av relativt artsrik «hverdagsskog». Planen sikrer at friområdet på kollen bevares med sitt landskap og vegetasjon. I friområdet fra Ødegårds vei til park i vest skal det etableres en universelt utformet gangsti, og det sikres etablering av trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grønndrag.

Offentlig naturområde i nord sikrer bevaring av den registrerte naturtypen «Gammel høgstaudegråorskog» langs Svarttjernbekken. Hensynssone - bevaring naturmiljø H560 reguleres over intakt del av naturtypen. Innenfor hensynssonen skal området være naturområde uten tilrettelegging, foruten stiforbindelser gjennom området langs Svarttjernbekken, med stiforbindelse til Ødegårds vei mot Turvei T2, SNØ i vest og boligområde i felt BBB1. Stien skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Stien skal opparbeides med underlag av grus eller bark og legges utenfor bekkens kantsone.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone sikrer planen at det tillates terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon, for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Planen sikrer at arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

Innenfor hensynssone grønnstruktur H540 skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Planen sikrer at det ikke er tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

Planområdet får adkomst fra Ødegårds vei. Det legges kun til rette for en avkjørsel i selve planforslaget. Adkomst og planlagte internveier innenfor planområdet skal kun benyttes i forbindelse med flytting, vareinnkjøp o.l., samt eventuell utrykning.

Ødegårds vei med fortau og gang- og sykkelvei reguleres slik de er opparbeidet i dag. lft.

gjeldende detaljreguleringsplan Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018, innebærer dette at gang- og sykkelveien er opparbeidet 1 m lengre vest enn regulert mot planområdet. Forarealet mellom boligene og gang- og sykkelveien reguleres til boligformål for å sikre en god overgang til boligene. Det reguleres ikke felles gatetun vest for gang- og sykkelveien slik det er regulert for B2 i sør, da dette ikke er gjennomført for felt B2 i byggesaken, og da opparbeidet gang- og sykkelvei er opparbeidet delvis inn i dette arealet.

Det legges opp til en felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner. Renovasjonsløsningen skal være felles for boligene innenfor planområdet, samt boligene i felt B2 i sør. Planforslaget sikrer at oppstillingsplass for renovasjonsbil og manøvreringsareal løses langs med Ødegårds vei, men innenfor boligregulert areal.

## ALTERNATIV 2 - REFERANSEALTERNATIV

Alternativ 2 er kun utarbeidet som et referansealternativ med utnyttelse iht. kommunedelplanen for Ødegården, og er ikke utarbeidet som et eget, fullstendig planforslag.

Samlet utnyttelse for alternativ 2 er 6957 m<sup>2</sup> BRA, basert på utnyttelse for B4, iht. kommunedelplanen for Ødegården: 75% BRA = 5625 m<sup>2</sup> BRA, og utnyttelse for B16: frittliggende småhusbebyggelse = 1332 m<sup>2</sup> BRA (se utregning s. 13 i planbeskrivelsen). På bakgrunn av den lavere utnyttelsen, legger alternativ 2 opp til fem boligblokker organisert som en åpen kvartalsstruktur, lik felt BBB1 i alternativ 1. Det legges ikke opp til plussboliger, og følgende ikke fellesareal, da det ifølge forslagsstiller ikke er hensiktsmessig ved en lavere utnyttelse. Samtlige boligblokker er planlagt med fire etasjer, og det legges opp til ca. 92 leiligheter.

Alternativet gir 41 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. leilighet. Parkering er løst på lik linje som i alternativ 1, men med 86 parkeringsplasser. I alternativ 2 legges det ikke opp til etablering av offentlig park i vest. Området er planlagt å forbli grønnstruktur – friområde. Andel friområde vil følgende være større i alternativ 2.

For øvrig er det ikke større forskjeller mellom alternativene.

## Vurdering:

### ALTERNATIV 1

#### Overordnede planer

Planforslaget legger opp til en annen fordeling av formål enn det som framgår av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Ødegården. Deler av grønnstrukturen er foreslått regulert til boligformål, mens areal som er avsatt til boligformål i overordnet plan er foreslått regulert til grønnstruktur. Feltene B4 og B16 i kommunedelplanen slås sammen, og deler av feltene foreslås regulert til grønnstruktur. Andelen utbyggingsområde og grønnstruktur forblir uendret innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer dette som fornuftige tilpasninger for å bevare den mest verdifulle grønnstrukturen på stedet, og samtidig etablere et boligområde med gode kvaliteter.

Planforslaget legger opp til en maks tillatt utnyttelse på 12 000 m<sup>2</sup> BRA, som er vesentlig høyere enn 6957 m<sup>2</sup> BRA, som er maks tillatt utnyttelse iht. kommunedelplanen. Kommunedirektøren mener dog at planområdet isolert sett ikke har en spesielt høy arealutnyttelse, og kan tåle en høyere utnyttelse enn forutsatt i kommunedelplanen.

Iht. kommunedirektørens vurdering av planinitiativet i formannskapetets sak 28/21, 17. februar 2021, skal den økte utnyttelsen i planforslaget være basert på en reduksjon i utnyttelsen i andre felt innenfor kommunedelplanområdet. Reduksjonen i B9 som følge av

regulering for Vinterparken/SNØ, økt utnyttelse for B16, samt fellesareal på 400 m<sup>2</sup> BRA, kan komme med i betraktningen som en del av en helhetsvurdering hvor en reduksjon i felt B8 og/eller B9 spiller en vesentlig rolle.

Kommunedirektøren mener planforslaget viser til en tilstrekkelig reduksjon av utnyttelse av B8/B9 på 3441 m<sup>2</sup>, og er følgelig positiv til maks tillatt utnyttelse på 12 000 m<sup>2</sup> BRA. Kommunedirektøren viser til at felt B8/B9 har en mer perifer plassering i området. Fordeling av deler av utnyttelsesgraden derfra til B4 framstår derfor som et fornuftig grep når dette kan gjøres på en måte som ikke har negative konsekvenser for bomiljø eller andre viktige hensyn på B4.

Kommunedirektøren bemerker at utnyttelsesgraden ikke formelt kan reduseres i andre områder gjennom denne reguleringsprosessen. Kommunedirektøren har i samråd med utbygger, som er grunneier på begge områdene, kommet fram til at dette kan løses ved at det tinglyses en erklæring på eiendommen om at utnyttelsesgraden på felt B8/B9 skal reduseres med 3441 m<sup>2</sup> BRA. Dette må deretter ivaretas i framtidige reguleringsplaner for de aktuelle områdene. Servitutten må ikke kunne slettes uten kommunens samtykke. Kommunedirektøren foreslår at tinglysning skal foreligge ved andre gangs behandling av planforslaget.

En vesentlig del av bakgrunnen for å foreslå økt utnyttelse i planområdet, er å legge til rette for etablering av Selvaags pluss-konsept, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen side 14. Kommunedirektøren vurderer dette som et attraktivt og positivt tilskudd som bidrar til et variert boligtilbud i området. Kommunedirektøren kan ikke se at de grep som er gjort for å gi en utnyttelse som forsvarer etablering av pluss-konseptet, gir negative konsekvenser av særlig betydning for området.

Planforslaget er også i strid med kommunedelplanens bestemmelser om antall etasjer. Iht. kommunedelplanens bestemmelser tillates inntil 4 etasjer på felt B4. Ca. halvparten av bebyggelsen i planforslaget er foreslått med 5 etasjer. For øvrig varierer det fra 3 – 4,5 (4 etasjer pluss sokkel), hvor kun en mindre del er 3 etasjer. Kommunedirektøren kan ikke se at dette har vesentlige negative konsekvenser for solforhold, nabobebyggelse eller området i sin helhet. Kommunedirektøren mener foreslått bebyggelse harmonerer godt med øvrig bebyggelse i området, som til dels også har 5 etasjer. Det bemerkes også at dersom utnyttelsesgraden skal opprettholdes, vil en reduksjon til 4 etasjer måtte medføre økt bebygd areal. Kommunedirektøren mener planforslaget balanserer forholdet mellom byggehøyder og hensynet til luft mellom blokkene og uteoppholdsareal godt innenfor den foreslåtte utnyttelsesgraden.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det tillates etablert maks 150 leiligheter. I tillegg sikres det at maks 20 % av leilighetene er under 45 m<sup>2</sup>, og min. 25 % av leilighetene er over 75 m<sup>2</sup> BRA, samt at ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren viser til at forslaget til leilighetsfordeling ligger på omtrent samme nivå som andre boligplaner av nyere dato, og har ikke spesielle bemerkninger til forslaget.

#### Sikring av plussboliger

I henhold til formannskapetets vedtak 17. februar 2021, sak 28/21, andre vedtakspunkt, skal kommunedirektøren vurdere hvordan plussboligkonseptet kan sikres.

Kommunedirektøren viser til at det i selve reguleringsplanen ikke er anledning til å bestemme dette. Planforslaget stiller imidlertid krav om 400 m<sup>2</sup> fellesareal for boligene, og har for øvrig rammer som skal muliggjøre plusskonseptet. I tillegg foreslår kommunedirektøren at det tinglyses en erklæring på eiendommen som sikrer at plusskonseptet gjennomføres. Kommunedirektøren foreslår at tinglysning skal foreligge ved andre gangs behandling av planforslaget.

#### Utforming og estetikk

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte viser at bebyggelsen kan få en utforming som er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og natur. Bebyggelsen i felt BBB1 med 5 boligblokker orientert som en åpen kvartalsstruktur framstår som en god løsning, som samtidig sikrer gode og skjermede uteoppholdsarealer. Ulike høyder på blokkene innenfor feltet skaper variasjon og skiller seg sådan fra tilgrensende bebyggelse. Planen sikrer samtidig at hovedmateriale på fasade skal være av tegl, som vil være tilsvarende typologi og materialbruk som for omkringliggende bebyggelse.

Ved å sikre at bebyggelsen langs Ødegårds vei (bygg 3 og 4) plasseres i byggegrensen mot øst, videreføres byggelinjen etablert i felt B2 i sør. Kommunedirektøren mener dette vil bidra til en helhetlig gatestruktur langs Ødegårds vei, samtidig som byggene bidrar til å definere gatetunet etablert i øst. Ved at planen sikrer at byggene langs Ødegårds vei, samt deler av fellesarealene skal ha inngang fra Ødegårds vei, bidrar dette til å gi gaten aktivitet og liv, noe som vil være en kvalitet for området.

Bebyggelsen i felt BBB2 med to frittliggende punkthus som orienterer seg mot sørvest, er etter kommunedirektørens syn en god løsning. Bebyggelsens sokkeletasje, samt inntrukket toppetasjer hensyntar omkringliggende bebyggelse og tilpasser seg terrenget. Planforslaget sikrer at hovedmateriale på fasade skal være av tre og av høy kvalitet, noe kommunedirektøren stiller seg positiv til. Dette vil bidra til at byggene skiller seg ut arkitektonisk og skaper en variasjon i bygningstypologien på Skårerødegården.

#### Uteoppholdsareal

Kommunedirektøren vurderer at uteoppholdsareal, som vist i illustrasjonsplan, er en god løsning og i henhold til overordnede føringer. Utearealene har god kontakt med friområde i sør, park i vest og naturområder i nord, som vil være en kvalitet for beboerne. Disse arealene ligger i umiddelbar nærhet til blokkene og kan nås uten å krysse veier e.l.

Planforslaget sikrer minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. leilighet. Dette er innenfor normen. Planen setter ytterligere krav til at maks 7 m<sup>2</sup> av dette utearealet kan være privat balkong/terrasse/forhage, og at det skal sikres minimum 5 m<sup>2</sup> lekeareal pr. bolig. Kommunedirektøren viser til vurderingen over og vurderer dette til å være tilstrekkelig.

#### Friområde

Regulering av kollen i sør til felles friområde, der landskap og vegetasjon sikres ivaretatt, er etter kommunedirektørens syn et godt plangrep. Bevaring av kollen vil ivareta hensynet til naturmangfoldet, og samtidig sikre et grønt og naturlig innslag i et område som ellers er preget av høy utbygging.

Friområdet strekker seg fra Ødegårds vei i øst til park i vest og er iht. kommunedelplanen. Planforslaget sikrer også etablering av sti i friområdet mellom Ødegårds vei og park. Kommunedirektøren ser at etablering av gangsti vil medføre inngrep i sørlige deler av kollen, men mener en slik gangforbindelse er hensiktsmessig for å sikre en god adkomst til parken, som ikke medfører at allmennheten må gå gjennom uteområdene til boligene for å komme seg dit. Gangstien vil også bli en del av et større nettverk av stier på Skårerødegården som forbinder de ulike feltene, som er en kvalitet i seg selv.

#### Park

Kommunedirektøren er positiv til planlagt felles park i vest. Parken sikres tilgjengelig for allmennheten, og vil være en kvalitet for hele Skårerødegården.

#### Naturområde

Planforslaget sikrer bevaring av den registrerte naturtypen «Gammel høgstaudegråorskog» langs Svarttjernbekken i nord, og regulerer området til offentlig naturområde.



Kommunedirektøren vurderer at å regulere hensynssone – bevaring naturmiljø H560 over gjenværende del av naturtypen, er et godt tiltak som sikrer at resterende del av naturtypen sikres ivaretatt. Planforslaget sikrer samtidig at areal regulert til naturområde som ligger utenfor hensynssonen, og som er forringet, skal reetableres og revegeteres for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Kommunedirektøren vurderer dette til å være et positivt tiltak for området, som også gir grunnlag for at naturtypen kan ekspandere og ivareta sin økologiske funksjon som leveområde for en rekke plante- og dyrearter.

Kommunedirektøren er positiv til etablering av gangsti innenfor naturområde og hensynssonen. Kommunedirektøren er klar over at dette vil medføre inngrep i den registrerte naturtypen. Det vurderes likevel dit hen at å sikre gangforbindelser fra planområdet og SNØ i vest til turveier og stinettet i Marka iht. kommunedelplanen, er et viktig tiltak som samtidig forbinder feltene på Skårerødegården. Det understrekes at planen sikrer at stien skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Stien skal opparbeides med underlag av grus eller bark og legges utenfor bekkens kantsone.

#### Hensyn grønstruktur – H540

Kommunedirektøren mener hensynssonen som er lagt inn for å bevare/reetablere eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon er et godt grep for å bevare eksisterende landskap og vegetasjon, og sikrer uteoppholdsareal av god kvalitet.

#### Trafikk og parkering

Planforslaget regulerer Ødegårds vei med fortau og gang- og sykkelvei iht. slik de er opparbeidet i dag, og samstemmer med dette plan og etablert Ødegårds vei.

Forslaget regulerer adkomstvei til planområdet fra Ødegårds vei mellom bygg 3 og 4. Internveier sikrer adkomst til samtlige boligblokker i planområdet. Planen sikrer at veier innenfor planområdet kun skal benyttes i forbindelse med flytting, vareinnkjøp o.l., samt evt. utrykning. Kommunedirektøren mener dette er en tilfredsstillende løsning som sikrer at planområdet er bilfritt, samtidig som det er tilrettelagt for nødvendig trafikk.

Planforslaget legger opp til at parkering skal løses i parkeringskjeller iht. kommuneplanen. Parkeringsdekningen på 0,9-1,1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering, der 5 % skal tilrettelegges for HC, er innenfor normen i kommuneplanen.

Forslaget sikrer at parkeringskjeller skal sammenkobles med parkeringskjeller for felt B2 i sør som allerede har en regulert adkomst fra Ødegårds vei, som også skal benyttes for boligene i planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at dette er en god planmessig løsning som bidrar til færre avkjørsler på Ødegårds vei, og er følgende positiv til at deler av felt B2 reguleres på nytt (felt BBB3 i foreliggende planforslag) for å muliggjøre dette.

#### Renovasjon

Foreslått renovasjonsløsning med avfallsbrønner ved Ødegårds vei, sikrer at tømning skjer i utkanten av området, og at kjøring og manøvrering av renovasjonskjøretøy unngås inne i uteområdene. Foreslått løsning muliggjøre også planens intensjon om at felt B2 også kan benytte seg av løsningen. Kommunedirektøren mener en slik samlokalisering av nødvendig infrastruktur er et positivt tiltak, som sikrer færre avkjørsler langs Ødegårds vei.

Kommunedirektøren ser at avstanden til renovasjon fra især blokkene i BBB2 er litt lang. Det er dog vurdert dit hen at avstanden er innenfor norm, og at renovasjonsløsningen langs Ødegårds vei er den mest hensiktsmessige løsningen.

#### Naturmangfold

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven § 7. Det er regulert hensynssone naturmiljø H560 for å bevare registrert naturtype «Gammel

høgstaudegråorskog». Vegetasjon og landskap i friområdet på kollen i sør og innenfor hensynssone grønnstruktur H540 sikres ivaretatt. Naturområdet i nord sikres reetablert og revegetert med vegetasjon som er naturlig for området. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt.

#### Skole og barnehage

Utbygging iht. planforslaget er tatt høyde for i kommunens befolkningsprognose, som bl.a. brukes som grunnlag for planlegging av skole og barnehagekapasitet, med antatt ferdigstilling i 2025 og 2026.

Ved ferdigstilling av Steinerud barnehage og utvidelsen av Grønli barnehage, er det isolert sett god barnehagedekning i denne delen av kommunen noen år framover. Kapasiteten totalt sett i kommunen er imidlertid svært presset, hovedsakelig som følge av en underdekning i sentrumsområdet. Dette får ringvirkninger ved at det legger press på kapasiteten i andre deler av kommunen hvor det lokale behovet i utgangspunktet ikke er spesielt utfordrende å håndtere.

Selv om det fra 2023 er det god kapasitet på barneskole i området, gjelder de samme vurderingene her. Kapasiteten på ungdomsskolenivå er imidlertid mer utfordrende. Det er behov for å utvide ungdomsskolekapasiteten i kommunen og per i dag er dette planlagt løst ved utvide Fjellsrud skole i 2027. Inntil da er det planlagt at Fjellsrud kan utnytte foreløpig ledig kapasitet på nye Fjellhamar skole.

Pga. den pressede situasjonen totalt sett i kommunen, anbefaler likevel kommunedirektøren et ekstra rekkefølgekrav, jf. foreslått tilleggsvedtak, for å sikre at utbyggingen kan forskyves dersom det ikke er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet på tidspunkt for søknad om igangsettingstillatelse.

#### Målgruppe/befolkningssammensetning

Ifølge en nyhetsartikkel i Romerikes Blad fra 2020 var gjennomsnittsalderen til de da ca. 3000 beboerne i Selvaags plussboligkonseptet 57 år på kjøpstidspunktet. Dette indikerer at det kan forventes en noe eldre kjøpegruppe enn øvrige prosjekter, men det er stort aldersspenn og en miks av beboere i ulike livsfaser også i plussprosjektene.

Markedsføringen av plussboligene retter seg ikke spesielt mot eldre, men mot kjøpere som ønsker noe ekstra. Kommunedirektørens vurdering er at plusskonseptet har kvaliteter som vil være attraktive for et vidt spekter av boligkjøpere. Kommunedirektøren antar at dette kan bidra til mindre «gjennomtrekk» blant yngre kjøpere, men understreker at det ikke er fremskaffet tall som kan underbygge dette.

Selv om prosjektet kan antas å treffe kjøpere med en noe høyere gjennomsnittsalder, bør det tas høyde for at mange eldre kjøpere kan flytte internt i kommunen og slik sett frigjøre boliger andre steder i kommunen.

#### **ALTERNATIV 2 - REFERANSEALTERNATIV**

Referansealternativ 2 skiller seg i all hovedsak fra alternativ 1 ved at det er en lavere utnyttelse, som gir fem boligblokker på fire etasjer. Byggene er orientert på lik linje som i felt BBB1 i alternativ 1. Alternativet legger ikke opp til plussbolig-konseptet m/ fellesareal og etablering av park i vest, men følgende større andel friområde.

Kommunedirektøren understreker at alternativ 2 ikke er et fullstendig planforslag som gir et vurderingsgrunnlag på lik linje med alternativ 1.

Kommunedirektøren mener alternativet framstår som en god, helhetlig løsning for felt B4. Blokken mot vest vil ha mer luft rundt og friere utsyn enn det som er tilfelle i alternativ 1, og det vil være et større grøntområde sørvest for feltet. Kommunedirektøren kan ikke se at

det ellers er vesentlige kvaliteter ved alternativ 2 som ikke er sikret gjennom alternativ 1. Selv om et mer opparbeidet parkareal ikke er vist i alternativ 2, er det ikke diskutert om dette også kunne vært mulig å realisere knyttet til eventuell utbygging iht. alternativ 2.

En videre bearbeidelse av alternativ 2 til et fullstendig planforslag vil ikke gi grunnlag for redusert utnyttelse i felt B8/B9, og videre planlegging der ville måttet forholde seg til utnyttelsesgraden fastsatt i kommunedelplanen.

Utbygging iht. alternativ 2 vil etter kommunedirektørens syn ikke bidra til et variert boligtilbud i området på samme måte som alternativ 1, som er «skreddersydd» for å sikre etablering av «plusskonseptet».

Kommunedirektøren viser til formannskapetets vedtak 21. februar 2021, sak 28/21, og viser til at alternativ 1 er utarbeidet i samsvar med dette.

#### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

## Politisk behandling av saken

29.09.2022 Eldrerådet

### Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan

2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Eldrerådet fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

*Enstemmig.*

**Vedtak i eldrerådet, sak 036/22:**

Saken tas til orientering.

29.09.2022 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

### Møtebehandling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Votering:

*Forslaget ble ikke votert over.*

Hans-Petter Østreng (Krf) fremmet følgende protokolltilførsel:

Ettersom saken ble ettersendt dagen før møtet ble ikke forslaget votert over grunnet for kort tid til å lese gjennom dokumentene i forkant.

**Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 051/22:**

Protokolltilførsel:

Ettersom saken ble ettersendt dagen før møtet ble ikke forslaget votert over grunnet for kort tid til å lese gjennom dokumentene i forkant.

## 11.10.2022 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

### Møtebehandling:

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Votering:

Enstemmig mot

*Ikke vedtatt.*

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

#### Jarle N. Amundsen fremmer følgende motforslag på vegne av H, V og Sp:

1. Alternativ 1 utgår fra planforslaget.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

2. Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

3. Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

Votering:

Mot: 1 (SV)

For: 8 (H, Sp, V, MDG, R, Ap)

*Vedtatt.*

### **Vedtak i klima-, økologi- og samferdselsutvalget, sak 066/22:**

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Alternativ 1 utgår fra planforslaget.

Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2.

Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

## 13.10.2022 Teknisk utvalg

### Møtebehandling:

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Votering:

Enstemmig mot.

*Ikke vedtatt.*

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

Monika Dahl (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H, Frp og Sp:

1. Alternativ 1 fjernes fra planforslaget.

Votering:

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

Mot: 4 (Ap, SV)

*Vedtatt.*

2. Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2.

3. Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

**Vedtatt i teknisk utvalg, sak 052/22:**

Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Alternativ 1 fjernes fra planforslaget.

Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2.

Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

**19.10.2022 Formannskapet**

**Møtebehandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser,

ut til offentlig ettersyn.

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:  
Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Ble satt opp mot:

Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Høyre, Frp, Venstre, Krf, Sp og MDG:

Alternativ 1 utgår fra planforslaget.

Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2. Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Ap, SV (6)

Alternativt forslag fremmet av Høyre: H, Frp, V, Krf, Sp, MDG (7)

*Alternativt forslag vedtatt.*

Stian Løken (Ap) la frem følgende protokolltilførsel på vegne av Arbeiderpartiet og SV:

Arbeiderpartiet og SV mener plussboligkonseptet er med på å gjøre det mulig for eldre å bo hjemme lenger. I en situasjon med stadig flere eldre, er dette et viktig bidrag til å imøtekomme Eldres behov for et tilrettelagt boligtilbud. Vi beklager derfor at alternativ 1 ikke sendes ut på høring, da vi har fått tydelige signaler om at det er dette alternativet som muliggjør et plussboligprosjekt.

Mindretallsanke fra Anita Patel (Ap):

Anita Patel (Ap) fremsatte etter votering en mindretallsanke, og fikk støtte av Knut Jan Nielsen (Ap) og Nancy Gogstad (SV). Saken oversendes derfor til kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. Lørenskog kommunes reglement for delegering og saksbehandling i folkevalgte organer.

#### **Vedtak i formannskapet, sak 173/22:**

1. Alternativ 1 utgår fra planforslaget. Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2. Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

Protokolltilførsel fra Ap og SV:

Arbeiderpartiet og SV mener plussboligkonseptet er med på å gjøre det mulig for eldre å bo hjemme lenger. I en situasjon med stadig flere eldre, er dette et viktig bidrag til å imøtekomme Eldres behov for et tilrettelagt boligtilbud. Vi beklager derfor at alternativ 1 ikke sendes ut på høring, da vi har fått tydelige signaler om at det er dette alternativet som muliggjør et plussboligprosjekt.

Mindretallsanke fremsatt av Anita Patel (Ap):

Anita Patel (Ap) fremsatte etter votering en mindretallsanke, og fikk støtte fra Knut Jan Nielsen (Ap) og Nancy Gogstad (SV). Saken oversendes derfor til kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. Lørenskog kommunes reglement for delegering og saksbehandling i folkevalgte organer.

## 16.11.2022 Kommunestyret

### Møtebehandling:

#### Formannskapetets innstilling:

Alternativ 1 utgår fra planforslaget. Saken sendes tilbake for bearbeiding i tråd med alternativ 2. Plussboliger innarbeides i alternativ 2.

Ble satt opp mot:

#### Stian Løken (Ap) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Ap, SV og Frp:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Votering:

Formannskapetets innstilling: 23 (H, Sp, Cato Werner Monrad (Fristilt), R, MDG, Krf, V)

Alternativt forslag: 24 (Ap, SV, Frp)

*Alternativt forslag vedtatt.*

#### Stian Løken (Ap) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Ap, SV og Frp:

Følgende rekkefølgebestemmelse legges til: Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

#### Stian Løken (Ap) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Ap, SV og Frp:

Punkt 4.1.8 i bestemmelsene endres slik:

Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o. l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Votering:

For: 44 (Ap, SV, Frp, H, R, Krf, Cato Werner Monrad (Fristilt), Sp, V)

Mot: 3 (MDG)

*Vedtatt.*

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

Forslag om å opprettholde "halen" på opprinnelig forslag 4.1.8, hvis endringsforslaget får flertall:

Sykkelparkering:

– min. 2 sykkelplasser pr. boenhet



Votering:  
*Enstemmig vedtatt.*

**Vedtak i kommunestyret, sak 146/22:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til: Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

3. Punkt 4.1.8 i bestemmelsene endres slik:

Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o. l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Sykkelparkering:

– min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Lørenskog, 23.11.2022  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk