



Klassering: REGLNR - 2015/1  
Arkivsak: 15/1131/67  
Saksbehandler: Anne Larsson Hovind  
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	039/16	22.11.2016
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	059/16	22.11.2016
Teknisk utvalg	104/16	24.11.2016
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	097/16	23.11.2016
Kommunestyret	157/16	14.12.2016
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	157/16	07.12.2016

## Detaljreguleringsplan 2015-1 - Elveveien 26 - 2 gangs behandling

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016
2. Forslag til planbestemmelser
3. Illustrasjonsplan
4. Situasjonsplan, snitt og perspektiver
5. Sol- og skyggeanalyse
6. ROS-analyse, revidert 14.09.2016
7. Støysonekart
8. Flomsonekart
9. Flomvurdering Elveveien 26 v Hjøllnes Consult AS datert 26.11.15
10. Grunnsonderinger Elveveien 26-28 v/råd giv ingeniør Geoteknikk - Siv ing Per Øivind Fredheim - datert 30.06.15
11. Geoteknisk vurdering Elveveien 26 v/Sweco Norge AS, datert 03.08.2016
12. Gjeldende bebyggelsesplan 23-14-04 Elveveien 26-28
13. Gjeldende bestemmelser til bebyggelsesplan 23-14-04 Elveveien 26-28

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 26.02.2015
2. Akershus fylkeskommune, datert 02.03.2015
3. Statens vegvesen, datert 07.05.2015
4. NVE, datert 03.03.2015
5. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF), datert 05.02.2015
6. Rolf T. Koppang, datert 20.02.2015
7. Odd Grenager, datert 26.02.2015
8. Hans Martin Solberg og Øivind Maanum, datert 27.02.2015
9. Elveveien Terrasse boligsameie v/styreleder Joar Glosvik, datert 11.02.2015

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 28.04.2016,
2. Akershus fylkeskommune, datert 28.04.2016

3. Statens vegvesen, datert 23.05.2016
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 29.04.2016
5. Akershus Energi Varme AS, datert 21.03.2016
6. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF), datert 15.04.2016
7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 22.04.2016
8. Hafslund Nett, datert 26.04.2016
9. Rolf Aamodt, datert 13.04.2016
10. Tor Martin Synnes, datert 16.04.2016
11. Eva Sandvik, datert 16.04.2016
12. Sven Jensen, Hans Martin Solberg, Viggo Eilertsen, Eli Koppang, Svein Erik Bjørkelo, Øyvind Maanum, Ketil Lund, datert 19.04.2016,
13. Sven Jensen, datert 29.04.2016
14. Helge Arne Pettersen, datert 28.04.2016
15. Tony A. Vengel, datert 28.04.2016
16. Reidun Olsen, datert 28.04.2016
17. Odd Grenager, datert 28.04.2016
18. Elisabeth Birkelund, datert 29.04.2016
19. Advokatene i OBOS, datert 28.04.2016
20. Birgitte Kinn Rustad, datert 28.04.2016

Øvrige dokumenter i saken.

#### **Tidligere behandlinger:**

1. Eldrerådet 01.03.2016, sak 8/16
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 01.03.2016, sak 15/16
3. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 02.03.2016, sak 17/16
4. Teknisk utvalg 03.03.2016, sak 26/16

#### **Sammendrag:**

Forslag til detaljreguleringsplan legger opp til boliger i blokkbebyggelse med 28 leiligheter i en vinkelbygning, på henholdsvis 3 og 4 etasjer over bakkenivå, samt parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Eksisterende industribebyggelse rives.

Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

#### **Saksopplysninger:**

##### **BAKGRUNN**

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkompaniet AS, på vegne av Elveveien 26-28 AS.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen, i tråd med formål i kommuneplanen.

Planområdet er i dag regulert til industri/lager/kontor og benyttes av Jøndal & Hoff AS Snekkerverksted. Eierne av området ønsker å flytte dagens industrivirksomhet for å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen.

##### Delegasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 skal reguleringsplaner vedtas av kommunestyret. I henhold til delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 08.02.2012, sak 001/12, med senere endringer, er det teknisk utvalg som forbereder vedtaksbehandling med innstilling til kommunestyret.

## SAKSGANG

### Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 10.12.2014 i Romerikes blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

### Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Eldrerådet

Planforslaget var oppe til behandling i Eldrerådet 01.03.2016 som sak 8/16. Eldrerådet kom med følgende innspill:

*«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 med senere endringer, å legge forslag til reguleringsplan 2015-1 Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn».*

### Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget var oppe til behandling i Rådet for funksjonshemmede 01.03.2016 som sak 15/16. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne kom med følgende innspill:

*«Saken tas til orientering».*

### Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Planforslaget var oppe til behandling i Klima-, økologi og samferdselsutvalget 02.03.2016, som sak 17/16. Klima-, økologi og samferdselsutvalget kom med følgende innspill:

*«Planen må holde seg innenfor gjeldene reguleringer*

*1. Tillatt bebygd areal, % BYA, skal ikke overstige 35%.*

*2. Mønehøyde skal ikke overstige bestående mønehøyde på eksisterende bybyggelse og ny bebyggelse skal harmonisere godt med eksisterende bebyggelse, dvs. småhusbebyggelse på nærliggende eiendommer.*

*3. Uteoppholdsareal (grønne områder) skal følge gjeldende bestemmelser slik at det sikres gode uteoppholdsarealer og tilstrekkelig grønne områder.*

*Saken sendes ikke ut på høring. Det aktuelle området tillates kun utbygd med småhus/rekkehus med eget dedikert grøntareal pr. boenhet».*

### 1. gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 03.03.2016 som sak 26/16. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

*«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 med senere endringer, å legge forslag til reguleringsplan 2015-1 Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn».*

### Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.03.2016 t.o.m. 29.04.2016. Det kom inn 20 merknader.

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### Beliggenhet

Planområdet ligger på Fjellhamarskogen, inntil friområdet langs Fjellhamarelva, rett nord for rv. 159. Planområdet er på ca. 3,9 daa.

### Omkringliggende områder

Planområdet grenser til eksisterende boligbebyggelse i vest, nord og øst, og til et offentlig friområde langs Fjellhamarelva i sør. Det er eneboliger i vest og nord, og en boligblokk på 4 etasjer i øst. Avstanden fra eiendomsgrensen til elva sør er ca. 35 m. Langs søndre del av planområdet går en høyspenttrasé.

Boligblokken i øst har kjøreadkomst langs planområdet i sør.

### Landskap

Eiendommen er svakt hellende mot sørvest, med utsikt til grøntdraget langs Fjellhamarelva. Den samlede høydeforskjellen er ca. 3 m, hvorav nedre del er flomutsatt.

Foruten industribebyggelsen består eiendommen i dag stort sett av asfalterte trafikk- og parkeringsarealer. I randsonen inntil boligbebyggelsen i vest og nord er det noen trær og annen vegetasjon.

### Miljøfaglige forhold

#### *Sol og skygge*

Planområdet har sørvestvendt helning og gode solforhold.

#### *Grunnforhold*

Planområdet befinner seg trolig i et område med fyllmasser over marine avsetninger. I følge opplysninger fra NGU's kartverk består grunnen av tilførte løsmasser (fyllmasser som ikke er nærmere vurdert), samt underliggende berggrunn av gabbro, dioritt, tonalitt, foliert, delvis omdannet.

Grunnsonderinger i planområdet viser dybder ned til fjell fra 8,6 m til 18,5 m. Stedvis faste sand/grusmasser med stein på opp til 2,5 m tykkelse før fjell. Toppfylling av kult/stein, stedvis inntil 1,5 m tykkelse. For øvrig en middels fast, lite sensitiv leire.

Geotekniske vurderinger konkluderer med at det ikke er fare for skred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

#### *Støy*

Planområdet omfattes delvis av gul støysone. Den nordøstre delen av tomten (ca. en tredjedel av området) befinner seg utenfor støysonen.

#### *Flom*

Deler av planområdet ligger innenfor faresonen ved 200-års flom. Eksisterende bebyggelse befinner seg hovedsakelig utenfor avgrensningen. Tilnærmet hele planområdet ligger innenfor faresonen for vann i kjeller.

Vedlagte flomnotat viser at ved dagens situasjon vil en 200-års flom med 50 % klimatillegg medføre en vanddybde på 0,1 – 0,6 meter på den vestre delen av tomta.

### Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer fra fylkesvei 354, der Elveveien går over til å bli Nordahl Griegs vei. Eiendommene Elveveien 24, 26 og 28 har felles privat adkomstvei med mulighet for varelevering ved inngangene. Elveveien 24 er enebolig, mens Elveveien 28 utgjør en boligblokk med 35 leiligheter. Kjøretrafikk til ulike parkeringsanlegg/-arealer for Elveveien 28 går gjennom ytterkanten av planområdet.

Langs sørsiden av den private adkomstveien går det en offentlig gang- og sykkelvei, som

strekker seg fra sentrum og videre østover langs Fjellhamarelva.

Ivar Aasens vei treffer planområdet i nord, i eiendomsskillet mellom Elveveien 26 og 28. Dette er en kommunal blindvei med snuplassbehov. I gjeldende reguleringsplan ligger det inne en vendehammer på eiendommen Elveveien 26, som ennå ikke er opparbeidet. Forlengelsen av Ivars Aasens vei gjennom planområdet utgjør en snarvei, som ikke er opparbeidet til gang- og sykkelvei i henhold til gjeldende regulering.

#### Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsfaktorer for planområdet vil kunne være fare for 200-års flom fra Fjellhamarelva, en inntilliggende høyspentlinje, trafikkstøy fra Strømsveien (riksvei 159), samt trafikk til/fra planområdet og Elveveien 28.

Det er angitt moderat forekomst av radon innenfor et større område, men eiendommen er ikke vurdert som særskilt utsatt.

#### Sosial infrastruktur

Planområdet er meget sentralt beliggende. I nærheten finnes:

- Dovre bolig- og servicesenter (trygdesenter)
- Fjellsrud barnehage, Fjellsrud skole og Fjellhamarhallen
- Lørenskog videregående skole med idrettsplass; brannstasjon, Lørenskoghallen og Torshovbanen.
- Kvartalslekeplasser og badeplass.

Innen halvannen kilometers omkrets finnes i tillegg en rekke andre barnehager, skoler og idrettsanlegg, kulturinstitusjoner og forretninger, samt sykehus og rådhus m.m.

#### Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass befinner seg i Gina Krogs vei ved Dovre trygdesenter, eventuelt i Kloppaveien ved Fjellsrud skole, med bussforbindelse til Vallerudtoppen og Lillestrøm terminal. Det er ca. en halv kilometers avstand til begge holdeplassene.

I Solheimveien (sør for Strømsveien) ved Lørenskog sentrum er det i tillegg bussforbindelse til Oslo Bussterminal og Blystadlia. Det er gang- og sykkelveiforbindelse fra planområdet (ca. 1 km) helt fram til holdeplassen (Knatten).

Det er togforbindelse til Lillestrøm jernbanestasjon, Spikkestad stasjon og Asker jernbanestasjon via lokal inntilliggende NSB-stasjon ved Hanaborg, med gangavstand på under 1 km fra planområdet.

#### Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Eksisterende situasjon for vann-, avløps- og spillvannsledninger vises på bildet nedenfor.



### Estetikk og byggeskikk

Eksisterende industribebyggelse fremstår i dag som et visuelt fremmedelement i et område som stort sett består av boligbebyggelse.

### Universell utforming

Eiendommen har i dag god tilgjengelighet, uten stigninger i adkomstområdet.

### Juridiske forhold

Bakenforliggende boligblokk med garasjer og parkeringsplasser (Elveveien 28) har kjøreadkomst gjennom/forbi planområdet.

### EIERFORHOLD

gnr/bnr på tomt	størrelse (m <sup>2</sup> ) på tomt i planområdet	eier av tomt
107/944	3496	Elveveien 26-28 AS
107/40	356	Icpoal AS

### 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 være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt mtp. lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk av vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og skal følge opp nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

### Kommuneplan

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet avsatt til boligbebyggelse.

### Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av reguleringsplan 23-4-06 - Område ved Fjellsrud, vedtatt 09.02.2000. Planområdet er hovedsakelig regulert til forretning/kontor/bolig. Et mindre område er regulert til kjørevei. Det er også markert et flomfareområde.

### Gjeldende bebyggelsesplan

I gjeldende bebyggelsesplan 23-14-04 – Elveveien 26-28, vedtatt 13.10.2003, er planområdet regulert til industri/lager/kontor og felles avkjørsel. Det er markert en trasè for gang-/sykkelvei, samt fareområder for høyspentlinje og flom.

### Tilgrensende planer

I sør grenser planområdet til reguleringsplan 23-3-08 I – Nordahl Griegs vei og del av Elveveien med gang-/sykkelvei – søndre del, vedtatt 06.05.1987. Området er regulert til gang-/ sykkelvei, fortau.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### Reguleringsformål

Området foreslås hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, med kjørevei i sørvest, og gang- og sykkelvei langs østre og søndre del av planområdet. Det legges i tillegg inn hensynssoner for flomfare og høyspenningsanlegg.

En snuplass i enden av Ivar Aasens vei forutsettes opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Arealet er derfor ikke en del av planområdet.

### Arealstørrelser

hovedformål	underformål	areal m2
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	3144
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	169
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Gang-/sykkelveg	300
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Annen veggrunn - grøntareal	238
Tilsammen		3 851

### Grad av utnytting

Utnyttingsgraden settes til maksimalt 35 % BYA. Eventuell parkering på bakkenivå medregnes i utnyttelsen med 18 m2 per plass.

### Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen over og under terreng skal oppføres innenfor byggegrensener som angitt på plankartet.

### Bebyggelsens høyder

Med utgangspunkt i flomrisikovurderingen som konkluderer med en minimumshøyde på kote + 154,9 på kjellergulv, foreslås følgende bygningshøyder:

Antall planlagte etasjer er 3 og 4, med høydeavtrapping mot den lavere eneboligbebyggelsen i nord og vest. Det foreslås byggehøyder på inntil henholdsvis kote +167 (fløyen i nordsør-retning) og +170 (fløyen i østvest-retning).

### Adkomst, trafikkforhold

Eksisterende adkomst til planområdet og gjennomkjøring til eiendommen Elveveien 28 opprettholdes.

Planforslaget legger opp til at boligblokken får parkering og kjøreadkomst på kjellernivå, med kjøreinngang i bygningens ytre vinkelhjørne.

Det foreslås at tidligere regulerte gang- og sykkelveiforbindelse mellom Ivar Aasens vei og eksisterende gang- og sykkelveisystem følges opp. For å få koblet gang- og sykkelveinettet sammen på en god måte, foreslås det å regulere adkomsten til bakenforliggende boligblokk som kjørbare gang- og sykkelvei, med tinglyst adkomstrett.

For å unngå uvedkommende biltrafikk på gang- og sykkelveien, er det lagt inn en vendehammer ved innkjøringen til planområdet.

### Parkering

Parkeringen er i all hovedsak planlagt helt eller delvis under bakken, med adkomst fra nedre terrengnivå.

I samsvar med kommuneplanens norm foreslås det 1,5 biloppstillingsplass per boenhet, inkludert gjesteparkering, hvorav 5 % av plassene skal være reservert forflytningshemmede.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for å kunne lade elbiler, med mulighet for 100 % tilrettelegging senere.

Det settes av areal til 2 sykkeloppstillingsplass per boenhet.

### Estetikk og utforming av bebyggelse og anlegg

Eksisterende industribebyggelse rives.

Boligbebyggelsen med uteareal og tilhørende anlegg skal utformes med en helhetlig, god og varig arkitektonisk, funksjonell og teknisk kvalitet, i respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Gode helhetlige løsninger vektlegges, med dimensjoner og proporsjoner tilpasset boligfunksjonen og menneskelig nærhet.

Bygningen i planforslaget har gunstig orientering i forhold til lys og sol. Terrengoppfyllinger og andre inngrep gjøres på en skånsom måte. En rørlagt bekk foreslås reetablert så langt det lar seg gjøre, som et estetisk element i området.

Innganger plasseres logisk og tilgjengelig i forhold til terrenget.

Den planlagte blokkbebyggelsen tilpasses terrenget og den inntilliggende småhusbebyggelsen, med avtrapping av høyder (etasjeantall), avstand mot naboer og et åpent gårdsrom. Plasseringen av bygningen, vinkelformen og kjelleretasjens adkomst del tilpasses terrenghøydene. Gjennom en god volumdisponering, arkitektoniske og funksjonelle helhetsløsninger, ønskes det at tiltaket skal fremstå som en naturlig del av omgivelsene.

Det skal etableres vegetasjon på takene (f. eks sedumtak).

### Uteoppholdsareal

Det foreslås opparbeidet minimum 35 m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal per boenhet på bakkeplanet, dvs. 980 m<sup>2</sup> for 28 boenheter. Dette tilsvarer omtrent arealet innenfor vinkelbygningens gårdstun, som foreslås opparbeidet til felles utendørs oppholdsareal, inklusive lekeareal tilpasset antall boenheter. Området er oversiktlig og skjermet mot trafikk



og støy. Uteplassen møbleres med lekestativer, sandlekeplass, bord og benker.

Det foreslås å vurdere å gjenåpne en tidligere bekkelukking gjennom området. Bekkedraget reetableres i den grad dette på en god måte lar seg gjennomføre i praksis.

#### Støytiltak

Miljøverndepartementets (nå Klima- og miljødepartementet KMD) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012), - utendørs, innendørs og i byggetiden – gjøres gjeldende.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal planer for støybeskyttelsestiltak foreligge, og eventuell utendørs støyskjerming skal være tegnet inn i utomhusplanen. Alle støytiltak skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

Kommunens støysonekart viser at planområdet delvis omfattes av gul støysone. Foreslått område for utendørs oppholdsareal vil i prinsippet befinne seg utenfor støysonen. I tillegg vil boligblokkens vinkelform bidra til å skjerme dette arealet for støy.

Det legges opp til støybeskyttelsestiltak i vinkelbygningens ytre fasadedeler.

#### Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger

Planområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme, noe som innebærer tilknytningsplikt.

Det forutsettes tilknytning til eksisterende vann-, avløps-, spillvanns- og fjernvarmeledninger. På grunn av helningen i området forventes det at ledningene må føres helt ned til ledningsnettets langs Fjellhamarelva. Det foretas en grundigere kapasitets-, fall- og traséavklaring i forbindelse med det videre prosjektarbeidet.

Det forventes å benytte avfallsbrønner som renovasjonsløsning.

Snuhammer i fortsettelsen av Ivar Aasens vei, som ligger på tiltakshavers eiendom, planlegges opparbeidet i henhold til gjeldende regulering.

Gjeldende regulering av en gang- og sykkelveiforbindelse gjennom området videreføres i dette planarbeidet.

#### Forhold for barn

Tiltak som har betydning for barn og unge vil blant annet være en skjermet lekeplass, mer bevegelsesfrihet og en større andel grønt uteareal, samt en ny gang- og sykkelveiforbindelse gjennom området. Om nødvendig kan det gjennomføres fartsreducerende tiltak på veien inn til og forbi eiendommen.

#### Risiko- og sårbarhet

Planlagt tiltak skal plasseres utenfor høyspentlinjens faresone og hovedsakelig utenfor flomfaresonen.

Terrenginngrep og eventuell oppfylling av terrenget utføres på en skånsom måte i henhold til geotekniske/ingeniørgeologiske vurderinger. Terrenget skal utformes slik at flomvann ikke fortrenses til nye områder.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på hvordan flomsikringen av området ivaretas. Nærmere undersøkelser vil avklare eventuell radonfare og forurensning.

#### Universell utforming

Det forutsettes at gjeldende krav om tilgjengelighet/universell utforming for bevegelseshemmede/orienteringshemmede ivaretas.

### Juridiske forhold

I forbindelse med planlagt tiltak må hensynet til adkomsten til Elveveien 28 sikres.

### ILLUSTRASJONSPLAN

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

Forslaget til detaljregulering legger opp til boliger i blokkbebyggelse, med 28 leiligheter i en vinkelbygning på henholdsvis 3 og 4 etasjer over bakkenivå, samt parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Bygningsformen og plasseringen gir mulighet til en konsentrert kjøreadkomst på nedre bakkenivå, som ivaretar tilgjengelighetskravet og begrenser utendørs trafikkareal tilknyttet eiendommen.

Vinkelformen tillater relativt smale bygningsfløyer med mulighet for gjennomgående leiligheter og lys fra to sider, et avskjermet felles gårdsrom for lek og utendørs opphold, samt økte avstander til naboene i nord og øst. Bebyggelsen vil på denne måten også fungere som støyskjerm for utearealet.

Det tas hensyn til faresoner for flom og høyspentlinje, opparbeidelse av en ny og utvidet utendørs grønnstruktur m.m.

Intensjonen er å etablere en felles takterrasse, romslige balkongløsninger i tilknytning til hver enkelt leilighet, grønnstruktur i randsonen mot nabotomtene i vest og nord, samt vannfordrøyende vegetasjon på takene (f. eks. sedum).

### KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

#### Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål.

En relativt høy arealutnyttelse innenfor et område med god kollektivdekning er i tråd med målene innen regional areal- og transportplanlegging.

#### Konsekvenser for natur og miljø

Deler av planområdet omfattes av faresonen for 200-års flom. Beregningsresultater viser at det under en 200-års flom med 50% klimatillegg kan komme vann opp til kote + 154,9. Kjellergulv tillates derfor ikke lavere enn denne kotehøyden.

En stor andel av det tidligere asfalterte og bebygde området omgjøres til grønt uteareal, og i tillegg skal det etableres vannfordrøyende vegetasjon på takene (f. eks. sedumtak). Dette innebærer en vesentlig økning av permeabelt dekke, noe som er gunstig i forhold til fordrøyning av overflatevann. I tillegg vurderes det å åpne en tidligere bekkelukking gjennom området.

Det er ikke notert natur eller kulturmiljø som bør bevares innenfor planområdet, og planforslaget regnes derfor til ikke å ha negative konsekvenser for disse forholdene.

#### Samfunnsmessige konsekvenser

Det legges opp til mulighet for variasjon i leilighetsstørrelser. Det anslås 28 nye boenheter.

Planområdet ligger innenfor inntaksområde for Luhr skole.

#### Økonomiske konsekvenser

Elveveien 24, 26 og 28 har i dag en privat, selvkostet adkomstvei. Planforslaget legger opp til at den nye, kjørbare gang- og sykkelveien skal være offentlig, dvs. at kommunen får

ansvar for drift og vedlikehold. Opparbeidelsen må bekostes av tiltakshaver.

#### Fremdrift

Tiltakshaver ønsker å sette i gang tiltaket, dvs. søke om byggetillatelse så raskt som mulig etter at planen er vedtatt.

#### Juridiske konsekvenser

Ivaretaging av adkomstforhold for bakenforliggende eiendom må sikres, også i byggeperioden. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

#### Konsekvenser for barn og unge

Etablering av 28 nye boenheter vil kunne medføre noe trafikkøkning i området, men den industribaserte tungtrafikken forsvinner, og tidligere asfalterte trafikkarealer reduseres til fordel for grønne og trygge utearealer. Tiltak for fartsreduksjon, samt utvidelse av gang- og sykkelveinettet, vil bidra til å trygge området for myke trafikanter. Planforslagets boligformål innebærer samlet sett en positiv endring for barn og unge.

#### Sol/skygge

Det vises til vedlagt sol- og skygge analyse. Plasseringen og vinkelen på den foreslåtte bygningen fører til at bebyggelsen kaster skygge over det skjermede utearealet i nordøst, både på høsten og om vinteren, mens det om sommeren kun vil være skygge nærmest bygningene.

Planlagt bebyggelse har liten innvirkning på solforholdene på naboeiendommene.

#### Universell utforming

Det forutsettes at gjeldende krav i byggteknisk forskrift vedrørende tilgjengelighet/universell utforming for bevegelseshemmede/orienteringshemmede ivaretas.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viser til vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse. Planlagt tiltak i henhold til planforslaget vil være forsvarlig. Planbestemmelsene ivaretar avbøtende tiltak vedrørende flom, høyspentlinje, trafikkstøy, adkomsttrafikk, grunnforhold og radon.

### BEMERKNINGER

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 11.03.2016 t.o.m. 29.04.2016. Det kom inn 20 merknader:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus peker på at risiko- og sårbarhetsanalysen ikke henviser til bakgrunnsmateriale for analysen, samt at grunnforhold ikke er vurdert under samlet vurdering. Videre vises det til at krav som stilles til utredning knyttet til reguleringsplan på marine avsetninger er betydelig skjerpet ift. tidligere (det geotekniske notatet som følger saken er fra 1999). Områdestabiliteten skal vurderes på reguleringsplannivå. § 7 i reguleringsbestemmelsene stiller krav til at det i størst mulig grad bør unngås å bygge i flomsonen. Fylkesmannen mener dette er en uheldig formulering å styre etter. Det forutsettes at det tas inn krav til kotehøyde 154,6 pluss 50 % klimatillegg.

På grunn av mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse, svake reguleringsbestemmelser for hensynssone flom og mangelfull utredning av områdestabiliteten fremmet fylkesmannen innsigelse til planforslaget. På bakgrunn av revidert risiko- og sårbarhetsanalyse, reviderte reguleringsbestemmelser, samt supplerende geoteknisk vurdering har fylkesmannen i brev datert 24.10.2016 frafalt innsigelsen.

Forslagstillers kommentar: Det er i kommentarfeltene i risiko- og sårbarhetsanalysen oppgitt kildehenvisninger. På bakgrunn av fylkesmannens bemerkninger ble Sweco Norge

AS engasjert til å gjøre en geoteknisk vurdering av grunnforholdene, se vedlegg. Rapporten tar utgangspunkt i «Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner» (se kap. 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014) og konkluderer med at det i henhold til kriteriene i denne, ikke er fare for skred som kan ha utbredelse inn i planområdet. På bakgrunn av den spesifikke flomrisikovurderingen utført av Hjøllnes Consult AS, er høyden på garasjegalvet lagt på nivået som 200-års flom med 50 % klimatillegg maksimalt kan komme opp til (kote +154,9). Hele bygget er således lagt over mulig flomnivå, og er ikke flomutsatt. Laveste tillatte nivå på garasjegalvet er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar: ROS-analysen er oppdatert på grunnlag av Swecos geotekniske vurdering. Reguleringsbestemmelse § 7 Hensynssoner – flom er revidert, og foreslås i sin helhet å lyde som følgende: «*Terrenginngrep i flomsonen skal skje på en skånsom måte, og terrenget skal utformes slik at flomvann ikke fortrenses til nye områder. For å hindre vannfortrengning ved flom, samt ivareta fordrøyning av overflatevann, skal det i tilknytning til bekkedraget etableres et nedsenket areal i grøntområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan flomsikringen av området er ivaretatt*». Setningen «*Terrenginngrep skal skje på en skånsom måte, og oppfyllinger i flomsonen bør unngås for å hindre vannfortrengning til nye områder*», § 11 Utforming, 2. ledd, tas derfor ut. For øvrig vises det til forslagstillers kommentar.

2. Akershus fylkeskommune peker på at det ikke er registrert fornminner eller nyere tids kulturminner i området, og ber derfor om at de som skal utføre arbeidet i felt gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Planområdet ligger innenfor vannområdet Leira-Nitelva. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene som planforslaget for Elveveien 26 legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Forslagstillers kommentar: Akershus fylkeskommune skal straks varsles, iht. kulturminneloven § 8, dersom man støter på fornminner. Det legges opp til mer permeabelt uteareal og større grad av fordrøyning. Dette er forhold som kan virke positivt inn på den økologiske og kjemiske vannkvaliteten i Fjellhamarelva (tilsig overflatevann). Tilsvarende hensyn vurderes i forbindelse med den planlagte bekkeåpningen.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen peker på at området delvis ligger i gul støysone, og minner om Lørenskog kommunes ansvar som støymyndighet. Det må i forbindelse med byggesaken foreligge støyberegninger som dokumenterer at det er mulig å tilfredsstille grenseverdiene på 55 dB  $L_{den}$  på uteplass og utenfor soverom og stue for planlagte boliger.

Forslagstillers kommentar: Viser til at støy er behandlet i risiko- og sårbarhetsanalysen, i saksfremlegget, samt tatt hensyn til i foreslåtte planbestemmelser.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

4. NVE anbefaler at flomsone med klimatillegg legges til grunn for utbygging i området, og at hensynssone flom i plankartet derfor korrigeres i forhold til dette. Det bes også om at det kontrolleres at kravene til laveste kotehøyde for kjellergulv stemmer overens med de vurderinger som er gjort og at alle høyder oppgis i høydesystem NN2000. NVE ser positivt på at en ønsker å gjenåpne lukka vassdrag, og anbefaler at trase for bekkeløp med inntegnet flomsone innarbeides i reguleringsplanen hvis mulig.

På grunn av mangelfull utredning av kvikkleireskred fremmet NVE innsigelse til planforslaget. På bakgrunn av tilsendt supplerende geoteknisk vurdering, har NVE i brev datert 07.10.2016 frafalt innsigelsen.

Forslagstillers kommentar: Viser til kommentaren gitt til bemerkningen fra fylkesmannen.

Rådmannens kommentar: Plankartet er korrigert med hensynssone flom som viser 200-års flom med 50 % klimatillegg. Flomvurderingen til Hjellnes Consult er gjort i høydesystem NN2000. Det samme høydesystemet lå også til grunn for innmålingen av flomhendelsen ved Elveveien 26 i september 2015. Krav til laveste kotehøyde for kjellergulv i planbestemmelsene § 10 stemmer overens med de vurderinger som er gjort, og er oppgitt i høydesystem NN2000. For øvrig vises det til forslagstillers kommentar.

5. Akershus Energi Varme AS informerer om at det er fjernvarme i området for ovennevnte tiltak, og forutsetter at tiltaket tilknytter seg fjernvarmen iht. tilknytningsplikten i Lørenskog kommune.

Forslagstillers kommentar: Viser til kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger under beskrivelse av planforslaget tidligere i saksfremlegget: «*Planområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme, noe som innebærer tilknytningsplikt*».

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) viser til merknadene oversendt ifm. varsel om oppstart. ROAF anbefaler etablering av avfallsbrønner i områder med ny bebyggelse (mer enn 10 boenheter).

Forslagstillers kommentar: Forslag til avfallsløsning er innarbeidet i utomhusplanen i samsvar med nevnte innspill og etterfølgende rådgivning (korrespondanse) fra ROAF.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

7. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS viser til krav i teknisk forskrift. Det vises også til at byggene må utformes og plasseres slik at det ikke oppstår konflikt med hensyn til sikkerhetsavstand fra brannvesenets høyderedskap til høyspent. Det må være en sikkerhetssone på minimum 35 m fra oppstillingsplass for lift e.l. til høyspentlinje. Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg og plassering av avfallsløsning. Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det foreslås tilføyd også enkelte tilføyelser i bestemmelsene. Avslutningsvis nevnes viktige hensyn i forbindelse med byggesaken.

Forslagstillers kommentar: Tilgjengelighet til dette og bakenforliggende område (Elveveien 28) ivaretas med adkomst over planområdet, fra Elveveien, også i byggeperioden, samt via Ivar Aasens vei. Den kjørbare gang- og sykkelveien mellom Elveveien og Ivar Aasens vei dimensjoneres for utrykningskjøretøy. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Etter anbefaling fra ROAF planlegges det nedgravde avfallsbrønner som renovasjonsløsning. 35 m sikkerhetssone til høyspentlinje ved bruk av lift kan gi uforutsette begrensninger siden dette overskrider byggeforbudssonen på 20 m, målt fra midttraséen. Her synes det ikke å være sammenfallende krav. Spørsmål vedrørende teknisk infrastruktur, brannvannsdekning og brannvannsuttak avklares i den videre prosessen sammen med kommunalteknikk. Ber om at rådmann vurderer forslagene til tilføyelser i planbestemmelsene. Viktige hensyn som nevnes i forbindelse med videre byggesaksarbeid tas til etterretning.

Rådmannens kommentar: Brannvesenets krav om sikkerhetssone på minimum 35 m fra oppstillingsplass er knyttet til at utstyr som stikker ut fra bilen ikke skal komme i konflikt med Hafslunds forbudssone på 20 m. Det er kun adkomstveien langs søndre del av planområdet som havner innenfor Hafslunds forbudssone. Mulig oppstillingsplass for brannvesenet kan være på regulert vendehammer sørvest på planområdet, eller på uteoppholdsarealet i nordøst. Begge disse arealene har mulig adkomst fra utsiden av planområdet, uten at det er behov for å kjøre gjennom planområdet. Endelig oppstillingsplass avklares ifm. byggesaken. Innspillet er for øvrig ivaretatt gjennom

bestemmelsene og teknisk forskrift.

**8. Hafslund Nett (HN)** peker på at planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapets anlegg. HN ber om at § 8 i planbestemmelsene endres til *“Det tillates ingen form for byggemessig aktivitet innenfor hensynssonen. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse”*. Eksisterende nettstasjon (L0029) ligger på grensen til planområdet, og adkomst til denne med kranbil må ivaretas i planforslaget. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det være behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dersom det ikke settes av arealer til nettstasjon, ber HN om at følgende presiseres i planbestemmelsene: *“Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner”* og *“Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrense og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad”*. Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg.

**Forslagstillers kommentar:** Byggeforsbudssonen på 20 m fra regionalnettlinjens midtrasé er vist på plankartet. Deler av den eksisterende adkomstveien ligger i byggeforsbudssonen. Siden veien er planlagt omarbeidet til gang- og sykkelvei, må planene iht. generelle kraftledningsrestriksjoner forelegges og godkjennes av netteieren. På vedlagt kart fra Hafslund synes imidlertid den angitte midtraséen å ligge ca. 5 m lenger vekk fra planområdet. Dersom dette er tilfellet vil adkomstveien stort sett bli liggende utenfor byggeforsbudssonen. Dette må avklares med Hafslund.

**Rådmannens kommentar:** Eksisterende nettstasjon (L0029) er plassert langs snuhammeren i fortsettelsen av Ivar Aasens vei. Dette er utenfor planområdet, men på tiltakshavers eiendom. Snuhammeren planlegges opparbeidet i henhold til gjeldende regulering. Adkomst til nettstasjonen er dermed ivaretatt. § 8 i planbestemmelsene er endret på bakgrunn av Hafslunds forslag. Tillatelse til etablering av nettstasjon utenfor regulert byggegrense er ivaretatt i planbestemmelsenes § 10. Viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

**9. Rolf Aamodt, gnr/bnr 107/611,** protesterer mot planforslaget, og peker på at en gjennomføring av tiltaket vil medføre at han mister all utsikt og bare vil se rett inn i en høy vegg. Aamodt viser til at han ikke har blitt informert om planen fra kommunen, men via styret i sameiet.

**Forslagstillers kommentar:** Sett fra Aamodts leilighet i 4. etasje vil tiltaket tilsvare et bygg med høyde 3-4 m over gulv, 16 m fra yttervegg. Deler av utsikten rett fram vil bli redusert, men ikke sideveis. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

**Rådmannens kommentar:** Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 skal naboer til planområdet på hensiktsmessig måte underrettes om planarbeidet. Der flere naboer inngår i et sameie, ser kommunen det som hensiktsmessig å varsle styret i sameiet, som igjen varsler sine beboere. Dette er i samsvar med uttalelse fra departementet. Viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

**10. Tor Martin Synnes, gnr/bnr 107/611,** har problemer med å finne frem til planforslaget på kommunenes hjemmeside, samt å tolke tegningene. Synnes etterspør plassering av boligblokken, sikringssone for høyspenningsanlegget, plassering av handicap- og gjesteparkering, grøntområder, leke- og oppholdsarealer, avfallshåndtering, samt hvordan støyskjerming og beplantning mot Elveveien 28 er tiltenkt. Det protesteres på at det bygges 4. etasjer mot Elveveien 28, samt avstanden mellom blokkene, noe Synnes mener vil påvirke sol-, lys- og utsiktsforholdene for Elveveien 28. I tillegg mener Synnes at det ikke er noen god og trafiksikker løsning med biltrafikk på gang- og sykkelvei.

**Forslagstillers kommentar:** Den foreslåtte boligblokken vises på utomhusplanen og

situasjonsplanen. Det samme gjelder parkering, grøntarealer, leke- og oppholdsarealer, samt støyskjerming etc. Foruten tegninger og redegjørelser vil utformingen bli styrt av tilhørende planbestemmelser som angir hva en utomhusplan skal inneholde, og når en godkjent utomhusplan senest skal foreligge. Det er også bestemmelser vedrørende parkering og støyskjerming. Både deler av eksisterende industribebyggelse og deler av planlagt bebyggelse ligger innenfor flomutsatt område. Sikringsone for høyspenningsanlegg er lagt inn som hensynssone i plankartet. Avstanden mellom Elveveien 26 og 28 er i dag ca. 14,5 m, mens nye foreslåtte avstander er 16 m og 43 m. Vedrørende kjøreadkomst på gang- og sykkelveien vises det til kommentarene gitt til Advokatene i OBOS. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Som beskrevet i brev datert 09.03.2016 med varsel om at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan planforslaget i sin helhet ses på kommunens hjemmeside under linken plankunngjøring. Her er kunngjøringene gruppert etter varsel om oppstart, planer til høring og vedtatte planer. Viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

11. Eva Sandvik, gnr/bnr 107/611, er positiv til omregulering fra industri til bebyggelse, men mener bygningsfløyen på 4 etasjer blir alt for høy i forhold til avstanden til Elveveien 28. Sandvik peker på ugunstige solforhold og redusert utsikt, og mener byggehøyden bør være maks 3 etasjer (maks kote +167) for hele bygget. Sandvik påpeker at hun ikke godtar innsynsskjerming/trær eller tilsvarende som nå eller på et senere tidspunkt medfører noen form for skygge på Elveveien 28 sin tomt og bygning.

Forslagstillers kommentar: En nabo har foreslått innsynsskjerming mot eneboligbebyggelsen, men dette vil neppe bli aktuelt mot Elveveien 28. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det er ikke satt krav om innsynsskjerming. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar.

12. Sven Jensen gnr/bnr 107/1337, Hans Martin Solberg gnr/bnr 107/1147, Viggo Eilertsen gnr/bnr 107/1915, Eli Koppang gnr/bnr 107/738, Svein Erik Bjørkelo gnr/bnr 107/550, Øyvind Maanum gnr/bnr 107/69, Ketil Lund gnr/bnr 107/61 mener vinkelbygningen blir på 4 og 5 etasjer (og ikke 3 og 4), da det ikke er tillatt med parkeringskjeller under kote +154,9. Da det ikke er satt noe krav til maks mønehøyde peker Jensen m.fl. på at høyden på huset blir enda høyere enn 12 og 15 meter (kote +167 og kote +170). Bygget vil skygge for både sol og utsikt. Jensen m.fl. er ikke imot at tomten omreguleres til boligformål, men mener tomten faller inn under samme krav som i gjeldende reguleringsplan for området tomten ligger i, dvs. maksimal gesimshøyde 7m. Det avsluttes med at det naturlige ville være å bygge eneboliger, eventuelt rekkehus i Elveveien 26.

Forslagstillers kommentar: Se kommentar til bemerkning nr. 13 under.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

13. Sven Jensen gnr/bnr 107/1337 kom med supplerende kommentarer: Plankartet og illustrasjonene viser ikke høyder på bygningene eller kotene, så det er vanskelig å se hvor høyt tiltaket kommer til å bli. Illustrasjonene gir inntrykk av at garasjen blir under jorden og at blokken som vender mot nord blir 3 etasjer høy. Dette er helt misvisende da garasjen må bygges på bakkenivå (grunnet krav til minimums kjellergulvhøyde), og det er ca. 0,5 m høydeforskjell for den nordøstre fløyen. Da laveste punkt på eiendommen er kote +154,1, og det ikke tillates kjellergulv under kote +154,9, betyr det at tomten må fylles opp 0,8 m før garasjen kan bygges. Sol- og skyggeanalysen er ikke målsatt slik at man kan se hvor høyt bygget er, og det er heller ikke sagt noe om metoden som er brukt. Uten å vite dette blir analysen lite opplysende. Hvis sol- og skyggeanalysen er basert på samme 3 etasjers bygning som på illustrasjonene, og ikke med den virkelige høyden på bygningen, så vil

dette påvirke analysen i stor grad. Jensen er bekymret da utsikten og solforholdene fra hans eiendom vil bli betydelig redusert. Han peker også på innsynet fra beboerne i blokken.

Forslagstillers kommentar: Tiltaket er beskrevet som blokkbebyggelse med leiligheter i 3 og 4 etasjer, samt parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Terrengtet vil gradvis skrå ned fra kote +157 til kote +154,9 ved adkomsten. Ved innkjøringen til p-kjelleren blir høyden størst; i foreløpig utbyggingsforslag tilsvarer dette 11,5 m ved 3 etasjer og 14,3 m ved 4 etasjer. Fire meter byggegrensning er iht. plan- og bygningslovens minstekrav, jf. Pbl § 29.4. Maksimal gesimshøyde på 7 m gjelder for feltene B1 og B3 i reguleringsplan 23-4-06. Elveveien 26 ligger i felt B2, sammen med Elveveien 28. Her tillates utbygging av boliger iht. vedtatt detaljreguleringsplan. Laveste terrenghøyde på kote +154,1 befinner seg litt lenger sør enn den planlagte bebyggelsen, og antakeligvis utenfor planområdet. Herfra stiger høyden gradvis, og laveste inntilliggende terrenghøyde til bygningen vil være omkring kote +154,4-154,5 innenfor et begrenset område. Langs adkomsten til Elveveien 28 kan terrenget med fordel fylles litt ut for å få en slakere bakkestigning. Sol- og skyggeanalysene genereres automatisk ut fra den viste 3D-modellen, og det er ikke manipulert med høydene. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Gesimshøydene representerer de maksimale bygningshøydene. Viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

14. Helge Arne Pettersen, gnr/bnr 107/611, protesterer på at det legges opp til 4 etasjer mot sørøst da dette vil påvirke solforholdene til Elveveien 28 negativt.

Forslagstillers kommentar: Viser til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

15. Tony A. Vengel, gnr/bnr 107/611, protesterer på høyden på det planlagte bygget, da plasseringen sammen med høyden vil ødelegge mye for sollyset til hans leilighet. Vengel mener bygget bør plasseres nærmere hovedveien og reduseres til 3 etasjer, slik at makshøyde ikke overskrider mønet på Elveveien 28.

Forslagstillers kommentar: Viser til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

16. Reidun Olsen, gnr/bnr 107/611, protesterer på det nye byggets høyde da det vil ødelegge og ta mye av sola de normalt har på sommerstid. Olsen ønsker at bygget ikke bygges høyere enn 3 etasjer og at det plasseres lengre bort fra Elveveien 28.

Forslagstillers kommentar: Viser til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

17. Odd Grenager, gnr/bnr 107/611, peker på at området planområdet ligger i er bebygd med småhus, bortsett fra Elveveien 28, noe som tilsier at videre utnyttelse i området må være forsiktig og ta hensyn til nåværende beboere. Planlagt tiltak er mye høyere enn dagens bygg på samme adresse, og foreslås etablert svært nær Elveveien 28. Med planlagt høyde vil bygget klart redusere sol- og utsiktsforhold for beboere i Elveveien 28. Avslutning av planlagt blokk mot Elveveien 28 må derfor trekkes lengre unna og høyde reduseres. Grenager peker på at fullverdig adkomstvei må sikres til Elveveien 28, og at utforming av utomhusarealer må gjøres i samråd med naboer, som ønskes involvert i planene så tidlig som mulig.

Forslagstillers kommentar: Elveveien 26 ligger i samme reguleringsfelt (felt B2 i gjeldende



reguleringsplan) som Elveveien 28. Det er lagt opp til tilsvarende gesimshøyde i Elveveien 26 som i Elveveien 28. Vedrørende kjøreadkomst på gang- og sykkelveien vises det til kommentarene til Advokatene i OBOS. Forslagsstiller er åpen for synspunkter vedrørende utomhusarealene, og viser til at en betydelig større tomtedel foreslås endret til grøntareal sammenliknet med dagens asfalterte arealer. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagstillers kommentar.

18. Elisabeth Birkelund, gnr/bnr 107/611, ber om at høyden på ny blokk i Elveveien 26 revurderes, da det vil gå ut over solforholdene for beboere i Elveveien 28.

Forslagstillers kommentar: Viser til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagstillers kommentar.

19. Advokatene i OBOS, på vegne av Elveveien Terrasse Sameie (ETS), stiller spørsmål ved om det er riktig å regulere adkomstveien til offentlig gang- og sykkelvei, da dette er en vei som daglig benyttes som kjørbær adkomstvei for 35 boenheter. ETS stiller også spørsmål ved foreslått gang- og sykkelveis bredde, og mener vegdirektoratets normaler må legges til grunn. Det bes om at § 17 tredje ledd endres til: *“Før tillatelse til igangsetting gis, skal adkomst til Elveveien 28, gnr/bnr 107/611, sikres. Denne eiendommen skal også være sikret tilfredsstillende adkomst for privatbiler samt kjøretøy for snøbrøyting, renovasjon og brannbiler, i byggeperioden”*. ETS etterlyser kotehøydene på sameiets bygg og en perspektivskisse hvor kote +159 og +170 er markert med linjer på snittegningen, for etterkontroll. § 10 i planbestemmelsene stiller krav om at bygget nærmest sameiets eiendom skal oppføres i 4 etasjer, samtidig som byggets høyde ikke skal overstige kote +170. Hvilke av disse formuleringene gis fortrinn ved en eventuell konflikt? Sameiet har tidligere bemerket overfor kommunen at nytt byggs gesimshøyde ikke bør overstige sameiets. Det foreslås følgende endring av § 10: *“Kjellergulv under kote +154.9 tillates ikke. Maksimalt tillatte gesimshøyde er kote +167 for fløyen i nordsør-retning og kote +170 for fløyen i østvest-retning”*. Iht § 11, annet ledd skal bygninger ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Dette må også gjelde for sameiets eiendom. Sameiet mener det må stilles krav om at ny bebyggelse plasseres slik at også eksisterende bebyggelse sikres best mulige sol- og lysforhold. Foreslått nybyggs skyggevirkning kan reduseres ved at byggegrensen trekkes lengre mot vest.

Forslagstillers kommentar: Adkomstretten sikres, også i byggeperioden, men adkomstveien må deles med andre for å få gjennomført et tidligere reguleringskrav om gang- og sykkelvei tilknyttet Ivar Aasens vei. Innkjøringen utformes som gang- og sykkelvei, hvor det iht. kommunens vei og gatenorm også tillates kjøreadkomst til Elveveien 28. Traséen tilknyttes eksisterende gang- og sykkelveinett langs Fjellhamarelva, og kommunen vil kunne overta vedlikeholdsansvaret for denne delen. Trafikkavviklingen må foregå på fotgjengernes premisser, om nødvendig med fartsreduserende tiltak. Løsninger med delt trafikkareal er ikke uvanlig der separerte løsninger vanskelig lar seg gjennomføre. Fra før av er det mye kryssende og langsgående gang- og sykkelveitrafikk, og det har fra nabohold vært ønskelig med tiltak for å dempe kjørehastigheten til og fra området. Ber kommunen vurdere veibredden. Forslagsstiller er åpen for endring av § 17 iht. forslag. Minstehøyden for kjellergulv på kote +154,9 er fastsatt ut fra simulering av en 200-års flom med 50 % klimatillegg. Angivelse kun med tillatt øvre og nedre kotehøyde, beregnet ut fra normale etasjehøyder, er muligens tilstrekkelig, men forslagsstiller ønsker å beholde etasjeangivelsen i planbestemmelsene. Utbygger må uansett forholde seg til fastsatte maksimale kotehøyder. Sameiet ønsker en større byggegrenseavstand til den østre eiendomsgrensen. Viser til vedlagte terrengsnitt som angir høyde-/breddeforholdet mot Elveveien 28, samt til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det er ikke optimalt med blanding av myke trafikanter og

kjøring, men i dette tilfellet er det trafikken på veien som foreslås regulert til gang- og sykkelvei begrenset til den ene blokken, og det er kun en kort strekning med blandet trafikk. Veien brukes også allerede i dag til blandet trafikk. En offentlig gang- og sykkelvei vil sikre allmennheten tilgang og dette er viktig for å få en sammenhengende offentlig gang-/sykkelforbindelse mellom Ivar Aasens vei og gang-/sykkelveien langs Fjellhamarelva og Elveveien. Tilfredsstillende adkomst i byggeperioden er ivaretatt i bestemmelsene. Forslag til endring av § 10 er allerede ivaretatt i forslaget. I § 10, 4. ledd endres det til *maks* 3 etasjer mot sørvest, og *maks* 4 etasjer mot sørøst. Viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

20. Birgitte Kinn Rustad, gnr/bnr 107/611, peker på at utnyttelse av planområdet må gjøres med varsomhet da dette ligger i et område som hovedsakelig er bebygd med småhus. Planlagt bebyggelse vil redusere solforholdene for flere leiligheter i Elveveien 28, og innsyn vil bli et problem. Takterrasse fører også til innsyn, samt støy. Nytt bygg i Elveveien 26 vil føre til stor verdisenkning av Rustads leilighet og hennes nærmeste naboer. Det vises til at ny bebyggelse i Elveveien 26 skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol, og at dette i høyeste grad også må gjelde eksisterende bebyggelse i området. Det påpekes at avslutning av blokk mot Elveveien 28 må trekkes lengre unna og høyde må reduseres, eller fløy flyttes. Som beboer i dette området har Rustad sett hvor store utfordringer det er mtp. flom, og påpeker at østvest-liggende fløy med fordel burde vært flyttet på nordsiden av nordsør-liggende fløy og byttet plass med planlagt grøntområde. Videre ønskes det at fullverdig adkomstvei må sikres Elveveien 28, og at utforming av utomhusarealer må gjøres i samråd med naboer som inkluderes så tidlig som mulig i prosessen.

Forslagstillers kommentar: Viser til at minstehøyden for kjellergulv på kote +154,9 er fastsatt ut fra simulering av en 200-års flom med 50 % klimatillegg, og at kjelleren kun er beregnet til parkering. Vedrørende kjøreadkomst på gang- og sykkelveien vises det til kommentarene til Advokatene i OBOS. Forslagsstiller er åpen for synspunkter vedrørende utomhusarealene, og viser til at en betydelig større tomtedel foreslås endret til grøntareal sammenliknet med dagens asfalterte arealer. Viser for øvrig til forslagstillers samlede redegjørelse lenger ned.

Rådmannens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

Forslagstillers samlede redegjørelse: Vurderinger av høyder, plassering (avstander), sol og utsikt er gjort innenfor rammene i kommuneplanens strategier og bestemmelser, regionale føringer, plan- og bygningslovens bestemmelser og tilhørende forskrift. Foreslått gesimshøyde skal maksimalt tilsvare Elveveien 28, med ytterligere nedsenkning mot eneboligbebyggelsen. Enkelte naboer som selv bor i en inntil 4 etasjer høy blokk, mot Elveveien 26, krever at slik høyde ikke skal tillates for annen ny bebyggelse, men holdes på dagens høyde. Med avtrappet bygningsvolum fordelt på et øvre og nedre terrengnivå, tilsvarer dette ca. 1-2 boligetasjer. En slik løsning er uaktuelt å anbefale overfor dagens eiere. Med så lav tomteutnyttelse vil det være vanskelig å forsvare en bruksendring fra industri til boliger. Forslagsstiller mener området totalt sett er tjent med transformasjon til boligformål med et avtrappende etasjeantall som foreslått i planen, hvor det er tatt hensyn til både naboer og myndighetenes areal- og fortettingsstrategi.

Vedlagt er et terrengsnitt som viser stipulerte høydeangivelser i illustrasjonsprosjektet, sammenliknet med høyden for Elveveien 28. Forslagstillers intensjon har vært at Elveveien 26 ikke skal overstige naboblokkens bygningshøyde. Ny blokkbebyggelse er foreslått med flate tak. Mønehøyder er derfor ikke angitt. Gesimshøydene representerer de maksimale bygningshøydene.

Minste bygningsavstand mellom Elveveien 28 og kortsiden av planlagt bebyggelse i Elveveien 26 er beregnet til ca. 16 m. Gesimshøyden for Elveveien 26 er ca. 12,2 m målt fra bakkenivået mellom bebyggelsen. Vestfasaden for Elveveien 28 har 4 etasjer og en

tilsvarende høy gesims, samt et møne som ligger minst 2 m høyere. Boligblokkens kortsida utgjør ca. 1/3 av samlet fasadelengde for Elveveien 28. For resterende 2/3 er avstanden hele 43 m. Her er gesimshøyden beregnet til ca. 9,4 m (målt fra kote +157 som er ønsket terrengnivå for uteoppholdsarealet). Ut i fra maksimalhøyder fastsatt i planbestemmelsene vil gesimshøydene målt fra et mellomliggende terrengnivå på kote +157,2 maksimalt kunne bli henholdsvis 12,8 m og 9,8 m.

Utsikten blir for enkelte dårligere, mens den for andre blir forbedret. Bygningsavstanden til nabogrensen er økt fra dagens 7,5 m til henholdsvis 9 og 36 m. Avstanden fra Elveveien 28 blir på det korteste 16 m (ca. 1/3 fasadelengde), mens den for øvrig (ca. 2/3 fasadelengde) blir 43 m. Enkelte leiligheter i 2. – 4. etasje (ca. 1/3 fasadelengde) får dårligere utsikt rett fram, men ikke nødvendigvis sideveis. Solforholdene blir ikke vesentlig forverret. Enkelte får bedre sol- og lysforhold.

Viser til slutt til kommuneplanens arealstrategi hvor det legges opp til at storparten av veksten i boliger tas gjennom fortetting og transformasjon, samt at planområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse. Viser også til at området er sentralt beliggende ift. sentrum og inntilliggende trafikknutepunkter, og at kommunen i slike områder vil kunne vurdere økt tomteutnyttelse.

#### Generell bemerkning fra rådmann

Det er kommet inn mange bemerkninger fra naboer, og stort sett er dette fra beboere i samme blokk – Elveveien 28 som grenser til planområdet i øst. Rådmann har forståelse for at det er sider ved prosjektet som kan oppleves ugunstig for naboer, men sammenlikner man med dagens situasjon innenfor planområdet legger planforslaget opp til en vesentlig forbedring av området. Ny bebyggelse foreslås etablert lenger vekk fra naboblokken og området vil bli grønnere og framstå mer enhetlig enn i dag.

#### ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er foretatt endringer i både plankart og bestemmelser.

#### Følgende endringer er gjort i kartet:

Plankartet er korrigert med hensynssone flom som viser 200-års flom med 50% klimatillegg.

#### Følgende endringer er gjort i bestemmelsene:

- § 6, andre ledd er endret fra:

*“Gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunens krav”.*

Til:

*“Gang- og sykkelvei, inkludert svingradius, dimensjoneres for utrykningskjøretøyer og opparbeides i henhold til kommunens krav”.*

- § 7 er endret fra:

*“Utbygging i flomfasesonen som vist i plankartet, bør i størst mulig grad unngås. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan flomsikringen av området er ivaretatt. Terrengoppfyllinger i flomfasesonen bør unngås for å hindre vannfortrengning til nye områder”.*

Til:

*“Terrenginngrep i flomsonen skal skje på en skånsom måte, og terrenget skal utformes slik at flomvann ikke fortrenses til nye områder. For å hindre vannfortrengning ved flom, samt ivareta fordrøyning av overflatevann, skal det i tilknytning til bekkedraget etableres et nedsenket areal i grøntområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan flomsikringen av området er ivaretatt”.*

- § 8 endres fra:

*“Det tillates ikke bygninger i høyspenningsanleggets sikringszone, som vist i plankartet”.*

Til:

*“For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes om tillatelse fra netteier”.*

§ 9 andre ledd, andre setning, er endret fra:

*«Anlegg for renovasjon medregnes ikke»*

Til:

*«Nødvendig anlegg for renovasjon tillates utover tillatt BYA.»*

- § 10, 1. setning i 5. ledd endres fra:

*“Byggegrenser i plankartet gjelder for bygninger. Murer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bygninger, omfattes ikke av regulert byggegrense”.*

Til:

*“Byggegrenser i plankartet gjelder for bygninger. Murer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bygninger, samt eventuell nettstasjon, omfattes ikke av regulert byggegrense”.*

- § 10, 1. 4. ledd endres fra:

*“Bebyggelsen skal oppføres som en vinkelbygning med parkeringskjeller samt 3 etasjer mot sørvest og 4 etasjer mot sørøst”.*

Til:

*“Bebyggelsen skal oppføres som en vinkelbygning med parkeringskjeller samt maks 3 etasjer mot sørvest og maks 4 etasjer mot sørøst”.*

- § 11, 2. setning i 2. ledd tas ut:

*“Terrenginngrep skal skje på en skånsom måte, og oppfyllinger i flomsonen bør unngås for å hindre vannfortrengning til nye områder”.*

- § 17, 3. ledd tas ut:

*“Før tillatelse til igangsetting skal det redegjøres for behandling av overvann fra tak, øvrige overflater og annen drenering“.*

- Følgende setning innlemmes i § 17:

*“Rammetillatelse kan ikke gis før det er sikret løsninger som gir tilstrekkelig kapasitet for slokkevann“.*

#### **Vurdering:**

##### Overordnede mål

Planforslaget er i henhold til overordnede planer og mål.

Planområdet er en del av et større område som i kommuneplanen er avsatt til boligformål, og bebygd i henhold til dette. Rådmannen mener derfor det vil være naturlig å omregulere arealet fra industri til boligformål, i tråd med kommuneplanen og omgivelsene.

##### Utforming og kvaliteter

Det stilles krav i bestemmelsene om estetisk utforming av bebyggelsen og kvalitet på uteareal. Plasseringen av bebyggelsen skaper gode utearealer skjermet for støy, og forholder seg til naboene på en god måte.

Bygningens plassering er også tilpasset den omkringliggende bebyggelsen, ved at det er foreslått 3 etasjer mot eneboligene i nord og vest, og 4 etasjer mot boligblokken i øst. I tillegg er bebyggelsen plassert på den lavere delen av tomten slik at den rager minst mulig over annen bebyggelse.

Planforslaget tar hensyn til flomfaren ved å sette krav til laveste tillate kote på kjellergulv, og ved at areal i flomsone skal utformes slik at flomvann ikke fortrenses til nye områder. Rådmannen mener dette er tilfredsstillende.

##### Utnyttelse

Utnyttelsen er satt til maks 35 % BYA. Rådmannen bemerker at utnyttelsen også inkluderer areal til parkering på terreng.

##### Trafikk

Kjøring til og fra bakenforliggende eiendom foreslås på gang- og sykkelveien. Dette krever god skilting og at all ferdsel skjer på de myke trafikantenes premisser.

Planforslaget gir bedre gang- og sykkelforbindelse iht. intensjonen i gjeldende plan, som ikke er gjennomført.

Gang- og sykkelveien, inkludert svingradius, skal være dimensjonert for brannbil, renovasjonsbil og brøytebil. Dette er ivaretatt i bestemmelsene ved at opparbeidelse skal være i henhold til kommunens krav.

##### Parkering

Parkering etableres i bebyggelsens underetasje. Laveste tillate kotehøyde på kjelleren tilsvarer høyeste vannstand ved 200-års flom, inkludert 50 % klimatillegg. Dette skal sikre at det ikke blir flom i underetasjen.

##### Flom

Dersom vannstanden stiger over adkomstveien (som ligger noe lavere enn parkeringskjelleren), bør det sikres at beboere kan komme seg inn og ut av planområdet.

Dette kan løses ved å tillate kjøring på gang- og sykkelveien mellom eiendommene Elveveien 26 og 28, og videre over på Ivar Aasens vei i unntakstilfeller, en mulighet man ikke har i dag. Dette området ligger høyere enn hovedadkomsten til planområdet, og over fareområdet for 200-års flom. Dette sikrer også tilgang for utrykningskjøretøy selv om Elveveien oversvømmes.

#### Naturmangfold

Rådmannen har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer rådmannen at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå videre inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

#### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser.

#### **22.11.2016 Eldrerådet**

##### **Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

##### **Votering:**

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **ER-039/16 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser.

#### **22.11.2016 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne**

##### **Forslag fremsatt i møte:**

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

### **Votering:**

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.  
Motforslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

### **RF-059/16 Vedtak:**

Saken tas til orientering.

## **23.11.2016 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget**

### **Forslag fremsatt i møte:**

Helge Braathen (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2015-1 Elveveien 26 vedtas ikke. Området tillates kun utbygd med småhus/rekkehus med eget dedikert grøntareal pr. boenhet."

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

- "1. Mønehøyde skal harmonisere godt med eksisterende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal derav ha 2 etasjer mot eneboligene i nord og vest, og 3 etasjer mot boligblokken i øst.
2. Det skal opparbeides minimum 50m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal pr. boenhet.
3. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:  
- 2 plasser pr. boenhet.
4. Rekkefølgebestemmelse: skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.
5. Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg."

### **Votering:**

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).  
Motforslag fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 8 mot 1 stemme (Frp).  
Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 1 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).  
Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 2 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (Ap og SV).  
Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 3 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).  
Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 4 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (Frp og H).  
Endringsforslag fremmet av Line Berger Sørli punkt 5 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer

(Ap og SV).

### **KØS-097/16 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser.

Det skal opparbeides minimum 50m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal pr. boenhet.

Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg.

### **24.11.2016 Teknisk utvalg**

#### **Forslag fremsatt i møte:**

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2015-1 Elveveien 26 vedtas ikke. Området tillates kun utbygd med småhus/rekkehus med eget dedikert grøntareal pr. boenhet."

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer:

1. Mønehøyde skal harmonisere godt med eksisterende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal derav ha 2 etasjer mot eneboligene i nord og vest, og 3 etasjer mot boligblokken i øst.
2. Det skal opparbeides minimum 50m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal pr. boenhet.
3. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:  
- 2 plasser pr. boenhet.
4. Rækkefølgebestemmelse: skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.
5. Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg."

#### **Votering:**

Rådmannens forslag til innstilling uten endringer ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp og MDG).

Motforslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 8 mot 1 stemme (Frp).

Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 1 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 2 ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Ap og V).

Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 3 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).

Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer fremmet av Nicolai Bryhn



Dybvad punkt 4 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H og Frp).  
Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer fremmet av Nicolai Bryhn  
Dybvad punkt 5 ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (Ap og V).

#### **TK-104/16 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser med følgende endringer:  
Det skal opparbeides minimum 50m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal pr. boenhet.

Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg.

#### **07.12.2016 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker**

##### **Forslag fremsatt i møte:**

Bjørnar Johannessen fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2015-1 Elveveien 26 vedtas ikke. Området tillates kun utbygd med småhus/rekkehus med eget dedikert grøntareal per boenhet."

Turid Kristensen (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer:

1. Mønehøyde skal harmonisere godt med eksisterende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal derav ha 2 etasjer mot eneboligene i nord og vest, og 3 etasjer mot boligblokken i øst.
2. Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal per boenhet.
3. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:  
- 2 plasser per boenhet.
4. Rekkefølgebestemmelse: skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.
5. Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg."

##### **Votering:**

Forslag fremmet av Bjørnar Johannessen ble forkastet med 12 mot 1 stemme.  
Forslag fremmet av Turid Kristensen ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.  
Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

#### **FSBKS-157/16 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser.

## 14.12.2016 Kommunestyret

### Forslag fremsatt i møte:

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til innstilling med følgende endringer:

1. Mønehøyde skal harmonisere godt med eksisterende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal derav ha 2 etasjer mot eneboligene i nord og vest, og 3 etasjer mot boligblokken i øst.
2. Det skal opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> utendørs oppholdsareal per boenhet.
3. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:  
- 2 plasser per boenhet.
4. Rekkefølgebestemmelse: skole og barnehage må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettingstillatelse.
5. Det forventes at planarbeidet ivaretar nødvendig flomsikring og håndtering av overvann i samsvar med revidert overvannsstrategi i tverrpolitisk utvalg."

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Detaljreguleringsplan 2015-1 Elveveien 26 vedtas ikke. Området tillates kun utbygd med småhus/rekkehus med eget dedikert grøntareal per boenhet."

Monica O. Oseberg (fristilt) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Bygningene i Elveveien 26 må legges på tomten i trygg helsemessig avtsand til nærmeste nettløse."

Nettspenning og strømstyrke skal måles lokalt slik at statens strålevern anbefalinger oppfylles."

### Votering:

Forslag fremmet av Cato Ruud ble forkastet med 6 mot 41 stemmer (Frp, KrF).

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, V og fristilt).

Forslag fremmet av Monica O. Oseberg ble forkastet med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, V og fristilt).

Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 25 mot 22 stemmer (H, Frp, KrF, V og fristilt).

### KS-157/16 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2015-1, Elveveien 26, som vist på kart datert 03.02.2016, revidert 05.10.2016, med tilhørende bestemmelser.

Lørenskog, 23.12.2016

Ragnar Christoffersen  
rådmann

Knut Edvard Helland  
kommunaldirektør