



Klassering: GBNR - 103/24
Arkivsak: 15/11062/20
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	093/17	23.11.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	095/17	22.11.2017
Eldrerådet	072/17	21.11.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	103/17	21.11.2017

Detaljreguleringsplan 2016-7 - Gamleveien 3C - 1. gangs behandling

Vedlegg:

1. Plankart, datert 27.10.2017
2. Forslag til planbestemmelser
3. Oversiktskart
4. Illustrasjonsplan
5. Snitt og fasader
6. Perspektiver
7. Sol- og skyggestudie
8. Støyrapport
9. Rapport overvannshåndtering
10. Grunnundersøkelser
11. ROS-analyse
12. Gjeldende regulering
13. Gjeldende bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 07.12.2016
2. Akershus Fylkeskommune, datert 22.12.2016
3. Statens Vegvesen, datert 07.12.2017
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 07.12.2016
5. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF), datert 30.11.2016
6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 30.11.2016
7. Hafslund Nett, datert 22.12.2016
8. Naturvernforbundet i Lørenskog, datert 27.12.2016
9. Lysås Huseierforening, datert 21.12.2016
10. Magnus Fritsvold/ Kristina Nilsen, Lysåsbakken 37, datert 17.12.2016

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

Ingen.

Sammendrag:

Planforslaget legger opp til en utbygging av Gamleveien 3C i tråd med gjeldende kommuneplan. Det planlegges ca. 30 rekkehus på tre rader sentrert rundt et felles uteområde. Boligene planlegges med 2 kjøreadkomster, en fra Lysåsbakken og en privat adkomstvei som kobler seg på nedre del av Lysåsbakken nær avkjøring til Gamleveien.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektene Dahl & Myrhol AS i samarbeid med Grøterud prosjekt AS, på vegne av Lysås Eiendom AS.

Planområdet Gamleveien 3C er på ca. 9 dekar og er per i dag regulert til industri og bebyggd med en gammel låve som benyttes som lager. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bebygge eiendommen med 30 rekkehus i størrelsesorden 125-160 kvm.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23.11.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere, rettighetshavere, naboer og berørte parter er varslet ved brev datert 23.11.2016.

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.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Tomten er på 7,5 dekar og ligger langt vest i Lørenskog, nær grensa mot Oslo. Tomta avgrenses av Lysåsbakken i øst, med bakenforliggende boligbebyggelse. Mot sør grenser tomta til et vegetasjonsbelte med bakenforliggende boligfelt. Mot nord og vest grenser tomta til industriområder bebygget med lagerbygninger. Industriområdene er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Topografi, solforhold og klima

Eiendommen ligger i vestvendt terreng med gode utsiktsforhold. Øst på tomta, opp mot Lysåsbakken, finnes noen enkeltstående trær og kratt. Sørfra renner det en liten bekk inn på eiendommen som føres inn i rør på planområdet. På grunn av at tomta ligger i vestvendt skråning har tomta gode solforhold.

Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser som viser 3,0 – 9,7 meter dybde til fjell. Rapporten konkluderer med relativt kort avstand til faste masser. Det foreslås ekstra grunnundersøkelser etter at låven er revet, fordi det er marin leire på hele eiendommen og det ikke har vært mulig å bore der låven står nå.

Det har ikke vært forurensende virksomhet på eiendommen.

Natur- og ressursgrunnlag

Selv om det står en gammel låve på tomta har eiendommen vært regulert til industri siden 1977. Låvebygget har vært brukt til lagervirksomhet.

Sør på tomta ligger det en bekk i rør.

Naturmangfold

Det eksisterer i dag noen trær og kratt på tomten, samt et beskjedent innslag av engblomster. På artskart.no og på Miljødirektoratets naturbase vises ingen funn, verken av rødlistede eller svartlistede arter, i eller i nærheten av planområdet.

Kulturminner

Akershus fylkeskommune har befart området, og fant ingen registrerte fornminner innenfor plangrensen. De opplyser at «potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt grunnet stedets topografi og til dels opparbeidede karakter. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig».

Låven som står på tomten i dag er fra 1928, og er ikke ansett som bevaringsverdig.

Eksisterende bebyggelse

Utover låven er det ikke bebyggelse på tomta.



Adkomst og trafikk

Tomten har per i dag adkomst fra privat vei via eiendommene Gamleveien 1 og 3B.

Kollektivtrafikk

Nærmeste busstopp mot Oslo er i Røykåsveien, og mot Lillestrøm i Solheimveien. Gangavstand til holdeplassene er ca. 15 minutter.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for tiltaket. Den konkluderer med at støyforholdene på tomta ikke vil overstige anbefalte støygrenser i T-1442/2016.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for tiltaket. Den konkluderer med at eventuell ras- og utglidningsfare må redegjøres mer for etter at bygget som står på tomten er revet.

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen til Rasta skole.

Nærmeste barnehager er Regnbuen barnehage i Industriveien 7A og Takt og tone musikkbarnehage, avdeling Røykås i Vestaveien 29E.

Rasta senter ligger i 10-15 minutters gangavstand fra planområdet. Senteret inneholder butikker, kontorlokaler og legesenter.

Juridiske forhold

Eiendommen har tinglyst adkomst- og vann/ kloakk-rettigheter over naboeiendommer.

EIERFORHOLD

Gnr/Bnr	Eier	Ca. kvm
103/55	Lørenskog kommune	59
103/24	Lysås Eiendom AS	7 589
103/23	Gamleveien 3 B AS	350
103/14	Strada Vecchia AS	1 075
	Samlet	9 073

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje innenfor bebygde områder. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter, samt hensynet til gode bomiljøer.

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 til lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Kommunedelplanens formål er å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø i forbindelse med kommunens vassdrag. I fellesbestemmelsene til kommunedelplanen står det at gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbare.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av reguleringsplan 31-6-05, Industriområde Røykås, vedtatt 1977, og er regulert til industriformål.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til bolig - konsentrert småhusbebyggelse, vei og grønstruktur.

Arealstørrelser

Byggeområde for bolig	7 140 kvm
Veg	1 704 kvm
Grønnstruktur	229 kvm
Planområdet i helhet	9 073 kvm

Grad av utnytting

Totalt tillatt bebygd areal %-BYA = 31 %.

Plassering og høyder

Maksimum høyde innenfor planområdet er en gesimshøyde på opptil 8 m og mønehøyde på opptil 11 m, fra gjennomsnittlig planert terreng. Siden flesteparten av byggene har flatt tak, og dermed i utgangspunktet kun har en gesimshøyde, tillates det for bygg med flate tak oppbygg på tak opptil 11 m, dersom oppbygg ikke er større en halve takflaten.

Byggegrense er angitt på plankart og angir i hovedsak hvor bebyggelse skal ligge. Andre tiltak, som ikke er bygninger, tillates utenfor byggegrense. Frittstående garasjer mot Lysåsbakken tillates utenfor byggegrense, men kan ikke ligge nærmere enn 1 meter fra tomtegransen.

Utforming

Det er satt krav om at bebyggelsen skal ha god arkitektonisk og landskapsmessig utforming, samt detaljering og materialvalg. Det skal legges vekt på landskapstilpasning og kvalitet på uteoppholdsarealer. Det skal redegjøres for de arkitektoniske kvalitetene i prosjektet ved søknad om tillatelse til tiltak.

Støttemur mot adkomstvei vest i planområdet kan ikke være høyere enn 1 meter, og skråningen fra muren og opp til bebyggelsen skal beplantes.

Parkering

Det skal opprettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet i garasje eller på bakkeplan. Dette inkluderer gjesteparkering. Ved parkering på bakkeplan, medregnes 18 kvm per parkeringsplass i tomteutnyttelsen.

Det skal tilrettelegges parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne og elbiler.

Det skal opprettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Vei og adkomst

Adkomstvei mot Lysåsbaken er angitt på plankart med pil.

I forbindelse med oppgradering av eksisterende privat adkomstvei, skal det bygges et fortau som knytter seg til eksisterende fortau langs Lysåsbakken og Gamleveien. Fortauet skal minimum være 1,75 meter bredt og ha kantstein av granitt.

I frisktssonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

Uteoppholdsarealer

Det settes et krav på minimum 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Bratte arealer og kjøreveier skal ikke regnes med i uteoppholdsarealene.

Sentralt på området skal det opparbeides et fellesområde for alle boligene på minimum 200 kvm. Her skal det opprettes lekeplass med apparater og sitteplasser.

Sør på planområdet ligger det i dag en bekk i rør. I forbindelse med tiltaket skal bekken åpnes. Det er satt krav om at området rundt bekken skal utformes på en estetisk tiltalende måte, og beplantes.

Det eksisterer noen enkeltstående trær på tomten i dag. Det er satt krav om at utbygger ved levering av utomhusplan skal redegjøre for eksisterende vegetasjon, og eventuelt hvilke trær man klarer å beholde.

Overvannshåndtering

På grunn av flom skal det ikke bygges kjellerrom eller garasjekjeller med overkanten av dekket lavere enn kotehøyde + 165,5.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for planforslaget, også for bygge- og anleggsperioden. Ved rammesøknad skal det foreligge detaljert plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen og vise løsninger for framtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet under eller etter utbygging av tiltaket.

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen gjøres gjeldende for utendørs støynivå, innendørs støynivå og i byggetiden.

Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides en plan for utomhusområdene innenfor planområdet. Før det kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsområdene være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Bekk i rør, sør på planområdet, skal være åpnet før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.

Det skal utføres en enkel dokumentasjon av eksisterende låve før det gis rivningstillatelse.

Byggeplaner av adkomster skal godkjennes av kommunen. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for planområdet.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

Illustrasjonsplanen viser 30 rekkehusboliger i størrelsesorden 125 – 160 kvm, pluss garasjeplass. Hovedtanken bak plasseringen av boligene er at alle skal få best mulige sol- og utsiktsforhold uten at dette går på vesentlig bekostning av gode uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplanen viser boliger fordelt på tre rekker i vestvendt skråning, sentrert rundt et tundannende fellesområde. Tomten skrår naturlig 2-3 meter der boligene er plassert, noe som gjør at alle boliger får utgang til terreng fra to etasjer. Alle boligene får også en tilbaketrukket toppetasje med takstue og utgang til vestvendt takterrasse. De tre boligrekkene bindes sammen med interne gangveier og grøntområder.

Boligområdet får to adkomster for å benytte minst mulig av eiendommen til veier, og å spre biltrafikken til og fra tomten.

Øvre husrekke:

Består av 9 boliger og er plassert på den østligste delen av tomten. Disse husene har adkomst fra Lysåsbakken. Den øverste boligrekken har færrest boliger og størst mellomrom

mellom husene, for å gi eksisterende bakenforliggende husrekke langs Lysåsbakken bedre utsikts- og solforhold. Øvre husrekke har frittstående garasjer mot Lysåsbakken, også dette for å unngå å lage en tett vegg mot Lysåsbakken med bakenforliggende boliger.

Hustypen på denne rekken har tre etasjer med kjøkken, oppholdsrom, 4-5 soverom, våtrom og boder, samt tilbaketrukket oppbygg på taket med takstue og utgang til stor takterrasse. Boligene har solrike vestvendte hager i tillegg til terrasser.

Midtre husrekke:

Den mellomste husrekka består av 9 boliger. Disse er mer komprimert enn øvre husrekke og ligger på hver side av det sentrale fellesområdet. Disse husene har adkomst via privat adkomstvei og garasjer i underetasje mot vest.

Denne hustypen har to boligetasjer med kjøkken, oppholdsrom, 3-4 soverom, våtrom og boder, samt tilbaketrukket oppbygg på taket med takstue og utgang til stor takterrasse. Underetasjen inneholder garasje, boder, inngangsparti og våtrom. Boligene har mulighet for små hager/ platting mot vest, mens hoveddelen av uteoppholdsarealet ligger mot øst og er mer skjermet.

Nedre husrekke:

Består av 12 boliger, og har adkomst via privat adkomsvei over nabotomter. Nederste husrekke er mest komprimert og har flest boliger. Disse boligene er en etasje lavere enn de øvre rekkene for å gi best mulig solforhold inn på området, og for å gi en variasjon i boligstørrelser. Under bygningene planlegges det felles underjordisk garasje med innkjørsel direkte fra adkomstvei. Fellesgarasjen har plass til en bil per bolig i den nederste rekka, samt gjesteparkering for alle boligene med adkomst fra privat adkomstvei.

Denne hustypen har to boligetasjer med kjøkken, oppholdsrom, 3 soverom, våtrom og boder, samt oppbygg på taket med takstue, soverom og utgang til takterrasse. Boligene har uteplasser på bakkeplan både mot øst og vest.

Felles uteareal:

Alle boligene er planlagt med tilgang til sentralt plasserte felles utearealer til lek og opphold for barn og voksne, i tillegg til gode private utearealer ved boligen. I tilknytning til felles uteareal, blir det bygget interne gangstier som legger til rette for rask gangforbindelse mellom de tre boligrekkene.

Det sørvestlige området, der bekken renner inn på eiendommen, tenkes benyttet som leke- og rekreasjonsareal for litt større barn og voksne. Bekken foreslås å renne åpent ned til privat adkomstvei. Dersom forslagsstiller får tillatelse fra eierne av parkbeltet mot sør ønskes det å heve bekkefarene noe slik at det er mulig å lage et lite vannspeil i dette området.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget anses for å være i tråd med overordnede planer.

Stedsutvikling

Tomta ligger et stykke fra Lørenskog sentrum og i et område som består av mye etablert småhusbebyggelse. Rekkehusbebyggelse anses derfor for å passe godt inn i området.

Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert noen verdifulle arter eller økosystemer på tomten. Planområdet bærer preg av å ha vært benyttet til menneskelig aktivitet over lang tid, og det er derfor sannsynlig at planforslaget vil gi små konsekvenser for natur og miljø.

I forbindelse med planforslaget skal det gjenåpnes en lukket bekk på tomtas sørlige del.

Gjenåpning av bekk vil sannsynligvis være positivt for det biologiske mangfoldet i området.

Kulturminner:

Selv om låvebygningen på tomta er fra 1928, er den ikke verneverdig. I henhold til Akershus fylkeskommunes uttalelse til saken anbefaler de at det skal foretas en enkel dokumentasjon av låven før riving. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Samfunnsmessige konsekvenser

Ved bygging av 30 boenheter med gjennomsnitt 3 personer per boenhet, vil det bli 90 nye innbyggere i området.

Om det legges til grunn en faktor på 0,9 barn per boenhet, kan utbyggingen gi 27 barn fordelt på barnehage, barneskole og ungdomsskoletrinn. I dette tallet kan ligge både barn som flytter innenfor inntaksområdet, fra andre inntaksområder og fra andre kommuner. Av disse 27 kan man anta at ca. halvparten vil være i grunnskolealder.

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen til Rasta skole. Rasta skole har per i dag dårlig kapasitet til å ta i mot flere skoleelever. I sak 74/17 til kommunestyret 21.06.2017, Straksløsning for økt skolekapasitet, ble det vedtatt at det skal startes opp forprosjekt for etablering av utvidet skolekapasitet på Rasta skole.

Størrelsen på planlagte paviljonger vil tilsvare 4 klasserom, og planlegges ferdigstilt til skolestart 2018.

Med planvedtak første halvår i 2018, påfølgende detaljprosjektering, byggesaksbehandling og byggeperiode, antas boligene å tidligst kunne ferdigstilles i 2019.

Nærmeste barnehager er Regnbuen barnehage i Industriveien og Takt og tone musikkbarnehage, avdeling Røykås i Vestaveien.

Adkomst og trafikk

De 9 øverste boligene vil få adkomst fra Lysåsbakken. Lysåsbakken er en kommunal vei med opparbeidet fortau på østre side. Videre i detaljplanleggingen må det ses på hvordan man kan etablere trygg overgang fra planområdet til eksisterende fortau.

Eksisterende adkomstvei, som kobler seg til nedre del av Lysåsbakken, vil bli oppgradert med gunstigere stignings- og svingforhold. Adkomstveien vil også få fortau for å sikre trafikksikkerheten til gående. Fortau vil måtte knytte seg til eksisterende fortau langs Lysåsbakken og Gamleveien for å sikre trygg skolevei fram til Rasta skole.

Parkering

Parkeringsdekning er på 1,5 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Øvre husrekke har frittstående garasjer mot Lysåsbakken og gjesteparkeringsplasser mellom garasjene. Midtre husrekke har garasjer i underetasje mot vest. Nederste husrekke har felles underjordisk garasje under bebyggelsen. Fellesgarasjen har plass til en bil per bolig i den nederste rekka, samt gjesteparkering for alle boligene med adkomst via privat adkomstvei.

Støy

Vedlagte støyrapport konkluderer med at det ikke er påkrevet med noen tiltak for å tilfredsstille Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Teknisk infrastruktur

Utbygger ønsker i utgangspunktet å legge nytt vann- og avløpsanlegg i tilførselsvei over Gamleveien 1, samt å benytte eksisterende vanntilførsel fra Lysåsbakken.

Det vil bli montert brannhydranter i henhold til brannvesenets anbefaling.

Renovasjon

Løsning for avfallshåndtering er basert på fellesløsninger, der det plasseres avfallsbrønner ved begge adkomster til eiendommen. Ved utkjøring til Lysåsbakken plasseres 2 stk avfallsbrønner for restavfall. Ved privat vei, i Gamleveiens forlengelse, plasseres 2 stk avfallsbrønner for restavfall og papp/papir, samt brønn for glass/metall.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger til rette for et attraktivt og trygt bomiljø for barn og unge, og utbygger anser at nye rekkehus på eiendommen vil være attraktive for småbarnsfamilier. Det kan anses som positivt for barn i omkringliggende områder at tomte blir omregulert fra industri til bolig. Industri med lagervirksomhet genererer som oftest mer tungtransport og støy. Tomta slik den framstår i dag er dårlig egnet for lek og opphold.

Universell utforming

Det legges til rette for adkomst for bevegelseshemmede til inngangsparti og uteområder.

Grunnforhold

Rapport om grunnforhold konkluderer med relativt kort avstand til faste masser. Det foreslås ekstra grunnundersøkelser etter at låven er revet, fordi det er marin leire på hele eiendommen og det ikke har vært mulig å bore der låven står nå.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen konkluderer med at det er middels stor sannsynlighet for masseutglidning, i og med at man ikke har fått tatt grunnprøver der låven står i dag. Det er lagt til i bestemmelsene at det skal gjøres grunnundersøkelse der låvebygningen står, før det gis rammetillatelse for bygging.

Sikring mot radonstråling er ivaretatt gjennom Byggteknisk forskrift (TEK-17).

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av planforslaget medfører ikke direkte kostnader for kommunen. Alle kostnader knyttet til gjennomføring forutsettes dekket av utbygger.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-4, 5. ledd, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert før avgjørelse av byggesøknad. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

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

Fremdrift

Tiltakshaver tar sikte på videre planlegging og realisering av planområdet så snart de reguleringsmessige forutsetninger for dette er avklart.

BEMERKNINGER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23. november 2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 10 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til planforslaget.

2. Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at det er viktig å legge opp til høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet.

Området er befart av representanter fra Fylkeskommunen. Det er ikke registrert fornminner innenfor plangrensen, og nærmere utredning av forholdet til automatisk fredede kulturminner anses ikke som nødvendig.

Låven som står på tomten er siste rest av gårdstunet på Lysås. For at ikke denne delen av kommunens historie skal gå i glemmeboken anbefaler de at det inkluderes en reguleringsbestemmelse om at det skal foretas en enkel dokumentasjon av låven (og eventuelle andre bygg på tomta) før riving.

Fylkesmannen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt, og forutsetter at barn og unges interesser i planleggingen veier tungt. Det skal sikres aktivitetsarealer for barn og unge innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Dokumentasjon av låven vil inngå som en del av rivesøknaden.

Rådmannens kommentar:

Enkel dokumentasjon av låven er tatt med i rekkefølgebestemmelsene. Dokumentasjonen skal være på plass før det gis tillatelse til riving.

3. Statens Vegvesen

Statens Vegvesen har ingen merknader til varsel om planoppstart, men forbeholder seg retten til å komme med merknader ved offentlig ettersyn.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har sendt med sjekklister for flom- og skredfare i arealplanleggingen. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklisten skal NVE ha saken til høring.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort grunnundersøkelser, samt utarbeidet en rapport for overvannshåndtering som tar for seg flomtiltak for tomta.

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning.

5. Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)

ROAF anbefaler at det legges opp til mest mulig bruk av fellesløsninger for renovasjon.

Forslagsstillers kommentar:

Løsning for avfallshåndtering er basert på fellesløsninger. Det plasseres avfallsbrønner ved begge adkomster til eiendommen.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

6. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Nedre Romerike brann- og redningsvesen anbefaler at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og ber om at det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

Overordnede planer for teknisk infrastruktur må fremlegges ved detaljregulering. Det må dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i VA-nettet og anbefales tosidig vannforsyning til brannvannsuttakene.

De anbefaler to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy, og påpeker at utomhusplan må vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet. Brannvesenet

foreslår rekkefølgebestemmelser som sikrer slokkevannsmengde og adkomst for brannvesen.

Forslagsstillers kommentar:

Overordnet plan for vann og avløp samt slokkevann er utarbeidet. Det er tatt hensyn til brannvesenets anbefaling om brannhydranter.

Forslagsstiller mener at det er unødvendig med rekkefølgebestemmelser for adkomst og vannforsyning siden dette er ivaretatt i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

7. Hafslund Nett

Hafslund Nett redegjør for eksisterende strømforsyning til området. De ønsker at utbygger tar kontakt med Hafslund Nett før utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Utbygger vil ta kontakt med Hafslund før utbygging.

Rådmannens kommentar:

Tas til etterretning.

8. Naturvernforbundet Lørenskog

Naturvernforbundet i Lørenskog har ingen innvendinger eller merknader til planforslaget.

9. Lysås Huseierforening

Lysås Huseierforening v/ styreleder Karl Johan Seim-Wikse er positive til utbygging av tett småhusbebyggelse på tomten. De er bekymret for bruk av Lysåsbakken som adkomstvei, fordi fartsgrensen på 30 km/time ofte brytes. De argumenterer for bruk av Gamleveien til adkomst. Huseierforeningen mener at økt bruk av Lysåsbakken medfører behov for fartsdempere/ innsnevring.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke gått inn på fartsregulerende tiltak i arbeidet med reguleringsplanen. Dersom fartsgrensen ofte brytes, anbefales Lysås Huseierforening å ta opp problemet med kommunen uavhengig av reguleringsplanen. Planforslaget er basert på adkomst både fra Gamleveien og fra Lysåsbakken, fordi det ikke er ønskelig med unødvendig gjennomkjøring i boligområdet.

Rådmannens kommentar:

Av de 30 boligene på tomten får 9 adkomst fra Lysåsbakken. Gamleveien 3C er en bratt tomt. Dersom man bare har en adkomst vil store deler av tomten gå bort til interne kjøreveier.

10. Magnus Fritsvold og Kristina Nilsen

Beboerne i Lysåsbakken 37 er positive til at det utvikles boliger på industritomten, men anmoder om at all adkomst legges fra Lysåsbakken. Det er allerede betydelig med støyplager fra industrifeltet og det ønskes ikke at biltrafikk fra 30 rekkehus skal legges til denne støyen. Beboerne mener Lysåsbakken er en offentlig vei med god kapasitet, etablert fortau og belysning, og at den bør være et naturlig førstevalg som adkomst.

Beboerne ber også om at mest mulig av vegetasjon i grensen mot parkbeltet mellom deres tomt og det nye boligfeltet bevares, og forutsetter at det ikke gjøres inngripen innenfor grensene til parkbeltet eller på deres tomt.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er basert på adkomst både fra Gamleveien og fra Lysåsbakken fordi det ikke er

ønskelig med unødvendig gjennomkjøring i boligområdet.

Utbygger vil søke å åpne bekken mest mulig, og ønsker at den kan fremstå som et positivt element både for de nye boligene og for naboeiendommene. Dersom arbeid med å få bekken åpnet vil medføre endring av parkbeltet mot øst, vil dette eventuelt gjøres i samråd med eierne. Det planlegges trær i området ved bekken.

Rådmannens kommentar:

Hoveddelen av boligene på området vil få adkomst fra privat adkomstvei. Tomta er bratt, og dersom alle boligene skulle hatt adkomst fra en side ville store arealer gått bort til intern kjørevei. Støy fra personbiltrafikk regnes i utgangspunktet som liten i forhold til tungtrafikk. Når dette området omreguleres fra industri til bolig vil tungtrafikken i nærområdet avta.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål. Rådmannen anser det som positivt at industriområder som er avsatt til bolig i kommuneplanen og ligger tett opp til boligområder omreguleres.

Samfunnsutvikling

Fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse at det er viktig å ha høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet. Gamleveien 3C ligger likevel et stykke fra sentrumsområdene og eksisterende kollektivknutepunkt i Lørenskog, og i et område som generelt sett er utbygget med småhusbebyggelse. I tillegg bygges det mye leiligheter ellers i kommunen. Rådmannen anser rekkehusbebyggelse som passende for tomten/ området og mener rekkehusene bidrar til større variasjon i boligmassen i Lørenskog.

Uteoppholdsareal

I planbestemmelsene er det satt en nedre grense på 50 kvm uteoppholdsareal per bolig, noe som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I henhold til illustrasjonsprosjektet har boligene imidlertid uteoppholdsareal på rundt 100 kvm per boenhet, og i tillegg til dette store terrasser på tak. Rådmannen mener mengden uteoppholdsareal på tomta er svært god.

Trafikk og adkomst

Privat adkomstvei fra nedre del av Lysåsbakken er en privat felles kjørevei. Det er likevel satt krav til opparbeidelse av fortau på minimum 1,75 meter, for å sikre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Opparbeidelse av denne veien er ikke i henhold til kommunal standard, og dersom kommunen på et senere tidspunkt ønsker å overta må veien oppgraderes til kommunal standard. Dette kan være en mulighet når omkringliggende industritomter på et senere tidspunkt reguleres til bolig i tråd med kommuneplanen. For utbygging i henhold til foreliggende planforslag er det ikke vurdert som hensiktsmessig med kommunal overtakelse av veien.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.2016, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

21.11.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Berit Engell (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Berit Engell ble enstemmig vedtatt.

ER- 072/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

21.11.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF- 103/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

22.11.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Helge Braathen (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Gamleveien 3C legges ikke ut til offentlig ettersyn. Området holdes igjen med tanke på omregulering i neste rullering av kommuneplanen. Lørenskog har nok boligbygging, men vi har lite areal til næringsutvikling. Området må sees i sammenheng med Gamleveien 1 og Gamleveien 3."

Votering:

Forslag fremmet av Helge Braathen ble forkastet med 7 mot 2 stemmer (Frp, V).
Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Frp, V).

KØS- 095/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.2016, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

23.11.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende motforslag:

"Gamleveien 3C legges ikke ut til offentlig ettersyn. Området holdes igjen med tanke på omregulering i neste rullering av kommuneplanen. Lørenskog har nok boligbygging, men vi har lite areal til næringsutvikling. Området må sees i sammenheng med Gamleveien 1 og

Gamleveien 3."

Votering:

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

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Frp).

TK- 093/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.2016, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2016-7, Gamleveien 3C, som vist på kart datert 27.10.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 04.06.2018
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør