



Klassering: GBNR - 81/95  
Arkivsak: 16/201/33  
Saksbehandler: Atle Ustad  
regulering

| Utvalg                                      | Saksnummer | Møtedato   |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne | 046/17     | 06.06.2017 |
| Eldrerådet                                  | 032/17     | 06.06.2017 |
| Klima-, økologi- og samferdselsutvalget     | 040/17     | 07.06.2017 |
| Teknisk utvalg                              | 043/17     | 08.06.2017 |

## Detaljreguleringsplan 2016 - 9 Nedre Bårlibakken, 1. gangs behandling.

### Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-analyse
4. Illustrasjonsplan
5. Planer, fasader og snitt
6. Terrengsnitt
7. Perspektiver
8. Solstudie

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelser innkommet ved varsel om oppstart

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

### Tidligere behandlinger:

Ingen

### Sammendrag:

Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse med hensikt å legge til rette for en ny boligblokk i 4 etasjer med underliggende parkeringskjeller i tillegg til eksisterende blokker. Deler av tiliggende friområde med gangveier og sti er tatt med for å regulere oppdaterte gangveitraséer. Det er også tatt med mindre justeringer mot tilstøtende planer i nord og øst.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

## Saksopplysninger:

### BAKGRUNN

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

Borettslaget Bårlibakken 1 eier en større boligeiendom på ca 12,0 daa i Vittenbergveien, hvor det i dag er oppført to leilighetsblokker med til sammen 40 leiligheter.

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

På denne bakgrunn fremmes det derfor planforslag for ny blokk på 4 etasjer med parkering i kjeller vest på eiendommen. Tilliggende offentlig friområde og samferdselsanlegg er medtatt som en del av planområdet for å sikre tilknytning til overordnet gang- og sykkelveinett, samt opprydning/justering av eldre regulering i forhold til dagens situasjon.

### SAKSGANG

#### Kunngjøring

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

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

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

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

#### Tidligere politiske vedtak

Ingen.

### BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

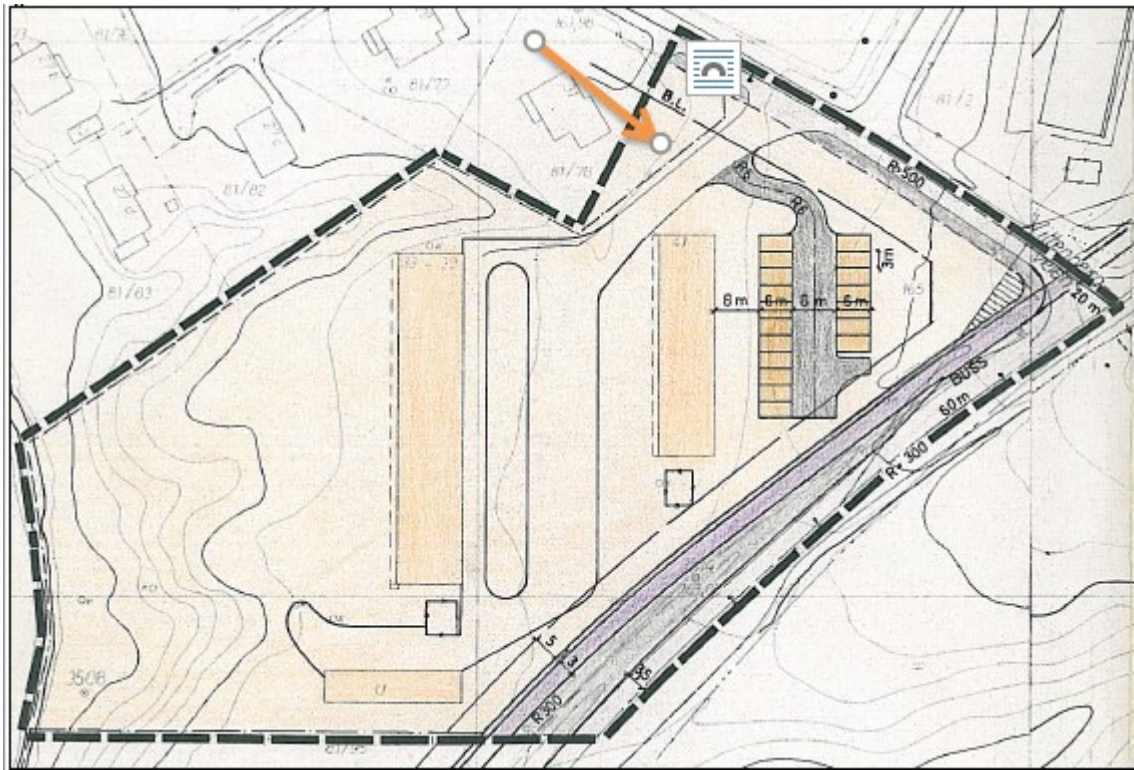
Planområdet er på 29 daa og ligger omfatter i hovedsak en større boligtomt i tilknytning borettslaget Bårlibakken 1 (81/95), tilliggende del av Vittenbergveien og Gamleveien (Fv352) samt del av offentlig friområde langs Vittenbergbekken, Gamleveien og over Vittenbergtunnelen (Rv159) med tilhørende gang-/sykkelveinett.

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

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

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

## Bårlibakken 1.



### Omkringliggende områder

Omkringliggende områder i nordøst omfatter Øvre Bårlibakken med tilhørende blokkbebyggelse samt grus-/treningsbane ved Strømmen stadion. Nordvest for området grenser blokkbebyggelsen inn mot Vittenberg med varierende småhusbebyggelse. I vest grenser planområdet mot Vittenbergbekken, som utgjør en smal bekkedal med tilliggende frodig vegetasjon og det nye rekkehusområdet Nordbyhagen på andre siden. I øst og sør grenser området mot fv 352 og Rv159 samt tilliggende ravine-/kulturlandskap, gangforbindelser, Vittenbergbekken og åpne jordbruksområder inn mot Marka.

### Landskap

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

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

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



### Topografi

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

I sør stiger terrenget opp til kote +165 over Vittenbergtunnelen, før det igjen skråner ned på motsatt siden. Tilliggende del av Gamleveien holder seg på kote +166 til +165 langs boligområdet, og medfører at det langs veien gradvis blir en høy skråning/støttemur på inntil 3,0 meter mot boligområdet.

### Vegetasjon/grønnstruktur

Grønnstrukturen i planområdet domineres av store gressarealer med innslag av varierende hagevegetasjon, busker, frukttrær, enkeltstående større trær (bjørk, furu, alm) langs nabotomter og veiforbindelser samt naturområder med varierende ung løvskog og kratt langs Vittenbergbekken og gangforbindelser gjennom tilliggende friområde bunnvegetasjon.

### Naturmangfold

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

### Solforhold

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

### Trafikkforhold

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

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

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

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

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

#### Kollektivtilbud

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

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

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

#### Risiko og sårbarhet

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

#### Grunnforhold

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

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

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

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

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

#### Flom

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

#### Støy

Med områdets beliggenhet inn mot Gamleveien og Rv159, medfører at deler av planområdet kan være støyutsatt. Eksisterende støyskjerm langs deler av Gamleveien bidrar derimot til god avskjerming mot støy for eksisterende bebyggelse og uteoppholdsareal. Utførte støyberegninger viser at deler av planområdet nærmest Gamleveien samt over tunnelkulvert ligger i gul støysone.

#### Sosial infrastruktur

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

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

#### Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

#### Universell utforming

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

#### EIERFORHOLD

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

| Gnr/bnr | Eier                                       | Dagens bruk            | Areal   |
|---------|--------------------------------------------|------------------------|---------|
| 81/78   | Odd Arne Kristiansen, Turid Helene Stamnes | Del av boligeiendom    | 306m2   |
| 81/95   | Borettslaget Bårlibakken 1                 | Boligområde, vei mv.   | 12668m2 |
| 81/95   | Borettslaget Bårlibakken 1                 | Del av friområde       | 536 m2  |
| 133/234 | Akershus Universitetssykehus bol st /HF    | Del av friområde       | 1364m2  |
| 113/360 | Nordbygrenda borettslag                    | Del av friområde       | 1889m2  |
| 150/19  | Akershus Fylkeskommune.                    | Fv. 352 Gamleveien     | 4022m2  |
| 150/20  | Akershus Fylkeskommune.                    | Fv. 352 Gamleveien     | 1698m2  |
| 150/53  | Statens vegvesen                           | Del av friområde       | 1536m2  |
| 150/54  | Statens vegvesen                           | Friområde/fv.352       | 4056m2  |
| 201/54  | Lørenskog kommune                          | Del av Vittenbergveien | 844m2   |

#### PLANSTATUS

##### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til retningslinjene skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av

dette bør utbygging skje ved at bygging skjer innenfor bebygde områder. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter og at hensynet til gode bomiljøer skal vektlegges.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rpr for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse.

#### Reguleringsplaner

##### *Reguleringsplane 35-4-01 E, Nedre Bårlibakken, vedtatt 22.11.1974*

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

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

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

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

Reguleringsplan for Rv 159, omfatter del av medtatte trafikkareal Rv159/Fv352, Vittenberg tunnelen og friområder over og langs Vittenberg tunnelen.

#### BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet utgjør et samlet areal på 28.940 m<sup>2</sup>. Borettslagets eiendom reguleres til bolig-blokkbebyggelse.

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

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

Langs høystpenttrasé sør i området reguleres faresone høyspenningsanlegg.

#### Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting for felt A = 4500 m<sup>2</sup> BRA inklusive garasjer på terreng.

Tillatt grad av utnytting for felt B = 3750 m<sup>2</sup> BRA inklusive garasjekjeller under terreng/bebyggelsen.

#### Byggehøyder

Maksimal byggehøyde for bebyggelsen er kote +172,5 i felt A, og kote +175 i felt B. Den nye blokka tillates i 4 etasjer. Trapperom, heishus og mindre tekniske installasjoner kan tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal byggehøyde og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur. Mindre frittstående byggverk/overbygg sykkelparkering, mv. tillates med maks byggehøyde på 3,2 meter.

#### Plassering

Der annet ikke er angitt på plankartet er byggelinje for bebyggelse/anlegg over og under bakken den samme. Mindre frittstående installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering,

mv. kan tillates oppført utenfor regulerte byggelinjer, men innenfor byggegrense og ikke nærmere enn 2,0 meter fra nabogrense.

#### Atkomst/gangforbindelser

Eksisterende avkjørsel og felles intern kjørevei er forutsatt å dekke all atkomst til området. Avkjørsel/internvei skal minimum ha kjørbare bredde på 4,0 meter, og være dimensjonert for utrykningskjøretøy/renovasjonsbiler. Det skal sikres tilfredsstillende snumulighet internt i område.

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

#### Frisiktlinjer

I tilknytning til avkjørsel fra Vittenbergveien er det vist frisiktlinjer.

#### Parkeringsnorm, garasjeanlegg

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

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

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

#### Utforming

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

Bebyggelse innenfor A tillates oppført med tre boligetasjer, mens det innenfor B tillates fire boligetasjer over garasjekjeller. I skrånende terreng mot vest åpnes det for at eksponert del av garasjesokkel kan ligge inntil 2,0 meter over terreng.

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

#### Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig er 35 m<sup>2</sup>. Ubebygde arealer skal gis en parkmessig opparbeidelse.

#### Støytiltak

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

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

I plankartet er det regulert inn mulighet for forlengelse av støyskjerm. Utvidelse av

støyskjerm er iht. utarbeidet støyrapport ikke påkrevd ved utbygging innenfor felt B.

#### Overvannshåndtering

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

#### Forhold til barn og unge

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

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

#### Risiko- og sårbarhet

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

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

### ILLUSTRASJONSPLAN

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

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

Det er uteareal tilknyttet hver enkelt blokk. Ifølge forslagsstiller er gjennomsnittlig uteoppholdsareal per boenhet i illustrasjonsprosjektet 130 m<sup>2</sup>.

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

Renovasjon er plassert sentralt i området.

### KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

#### Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

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

#### Konsekvenser for natur og miljø

Med unntak av påkrevd fjerning av enkelte trær mot tiliggende eiendom i nord, vil foreslått

fortetting ikke medføre konsekvenser for eksisterende grønnstruktur og vegetasjon innenfor planområdet.

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

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

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

#### Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget åpner for fortetting i eksisterende boligområde for innpassing av ny leilighetsbebyggelse med ca 23 leiligheter av variert størrelse.

Antall boliger er begrenset og vil i liten grad medføre konsekvenser for skole- eller barnehagekapasiteten i nærområdet. Boligbebyggelsen foreslås med samme antall etasjer som eksisterende lavblokkbebyggelse. Selv om den nye boligblokka avviker noe hva gjelder utforming og fasademateriale, vil det i liten grad endre opplevelsen av boligområdet.

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

#### Konsekvenser for barn og unge

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

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

#### Sol -/ skyggeforhold

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

#### Fremdrift

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

#### Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og 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.

### Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ikke direkte kostnader for kommunen.

### Risiko og sårbarhetsanalyse

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

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

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

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

*Radon:* Risiko er liten/lav.

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

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

### UTTALELSER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 19.02.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 uttalelser/innspill.

#### 1. Akershus fylkeskommune, fylkesadministrasjonen

Har ingen spesielle merknader.

#### 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

På bakgrunn av tilsendt informasjon har fylkesmannen ingen konkrete merknader.

#### 3. Statens Vegvesen

Det påpekes at tiltakshaver må foreta beregninger/betraktninger som dokumenterer at tiltaket kan gjennomføres uten at det medfører konsekvenser for tiliggende tunnel-/betongkultvert knyttet til rv. 159. Tilsvarende må det lages detaljerte planer som viser hvordan tiltaket er tenkt gjennomført. Detaljerte planer og beregninger/betraktninger kreves fremlagt for Statens vegvesen for gjennomsyn. I reguleringsbestemmelsene må det legges inn at Statens vegvesen skal godkjenne arbeidstegninger/byggeplaner for tiltaket før det gis igangsettingstillatelse.

Området er støyutsatt og ligger delvis i gul støysone. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som viser utendørs støynivå på de ulike fasader og uteoppholdsareal.

Beregningene skal vise støynivået både med og uten støyskjermingstiltak, og at grenseverdiene på 55 dB Lden tilfredsstilles på uteoppholdsareal, balkonger, soverom og stue.

Forslagstillers kommentar: Merknader/pålegg knyttet til tiltak inn mot betongkulvert anses ivarettatt i reguleringsbestemmelsen. Det utarbeides terrengsnitt som viser avstand og høydeangivelse i mellom boligbebyggelsen/nedkjøringsrampe og tiliggende kulvert. Graveskråning for nedkjøringsrampe mot kulvert vil bli begrenset. Snitt av betongkulvert er basert på oversendte tegninger fra Statens vegvesen. Byggegrenser mot betongkulvert og tiltak innenfor denne er avklart i møter med Statens vegvesen. Støyfaglig vurdering er foretatt som en del av reguleringsprosessen, og viser at støynivå på enkelte fasader ligger over anbefalt støynivå på 55 dB Lden. For boliger beliggende mot støyutsatt fasade er planløsning endret slik at boligene får stue, balkong og et soverom mot stille side.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers merknad og forslaget til reguleringsbestemmelser.

#### 4. NVE

Viser til at området består av tykke havavsetninger, og at det må dokumenteres at grunnen har tilfredsstillende områdestabilitet. Det henvises til at geoteknisk vurdering må omfatte hele planområdet, og ikke bare deler av området. Evt. risikoreduserende tiltak må beskrives og må innarbeides i reguleringsplanen. Vittenbergbekken renner gjennom område, og flomfare/sikkerhet må vurderes i planarbeidet. For boligbygg skal det legges til grunn 200-års flom, evt at det avsettes et belte på 20 meter på hver side av bekken. Det må dokumenteres at eksisterende kulvert har tilstrekkelig kapasitet. Flomsone skal angis som hensynssone på plankartet, med tilhørende bestemmelser som forbyr eller kun på bestemte vilkår tillater utbygging. Hyppigere perioder med økt nedbørsmengde kan medføre større flommer i mindre vassdrag. Det anmodes om å unngå direkte inngrep langs vassdrag – at bekker holdes åpne – viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon bevares (erosjon, biologisk mangfold, mv.). Høyspent krysser planområdet og det anbefales at den merkes som hensynssone.

Forslagstillers kommentar: Det er foretatt geotekniske undersøkelser av grunn i vestre del av planområdet, og det er ikke avdekket kvikkleire i grunn og områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende for oppføring av leilighetsbebyggelse. Resterende del av planområdet er ikke vurdert, da det her ikke skal utføres tiltak, masser i grunn antas å være tilsvarende som i vest, eldre bebyggelse er fundamentert på tradisjonell måte og det er ikke registrert setninger. Kulvert har stor dimensjon og vanlig vannføring i Vittenbergbekken er begrenset og har avrenning mot nordvest. Tiltaket medfører ingen inngrep langs vassdraget, og det er tatt inn egne bestemmelser knyttet til arealer langs bekken. Høyspentlinje i tilknytning til friområde angis som hensynssone.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

#### 5. Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Viser til tekniske forhold som må tas hensyn til.

Forslagstillers kommentar: Overordnede forhold hva gjelder atkomstveier, rømning/redning, plassering av brannuttak mv. anses ivarettatt i planforslaget, bestemmelser og utarbeidet illustrasjonsplan. Området har god tilgjengelighet ved utrykning og kapasitet ift. brannvann oppgis å være tilfredsstillende i området.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers merknad.

## 6. Hafslund Nett (HN)

Det vises til at HN har anlegg/nettstasjon i området som omfattes av planen. For å sikre strøm til boligene kan det være behov for oppgradering av eksisterende nettstasjon evt. plassering av ny. Det bes om at det tas hensyn til dette i planarbeidet. Dersom det ikke avsettes plass til ny nettstasjon, anmodes det om at det tas inn bestemmelser om plassering innenfor området.

Forslagstillers kommentar: Forhold knyttet til eksisterende trafo og strømforsyning til nye boliger er avklart med HN i forbindelse med planarbeidet. HN har vurdert tiltaket på nytt og oppgir at eksistene netstasjon har tilstrekkelig kapasitet.

Rådmannens kommentar:

Enkelte bygningstyper vil etter 1.6.2017 bli skjermet i matrikkelen, og plassering av anlegg for energiforsyning vil ikke bli avgrenset som egne formål, men inngå i hovedformålet.

## 7. ROAF, Romerike Avfallsforedling IKS

Det vises til at det ved utvidelse av antall boenheter bør legges til rette for en avfallsløsning som gjelder for både eksisterende og nye boliger. Det er ønskelig å bli kontaktet tidlig ved valg av nye løsning.

Forslagstillers kommentar: Eksisterende avfallsløsning med store containere er foreslått erstattet med nytt fellesanlegg med nedsenkete avfallsbrønner. Plassering, antall beholdere, atkomst og størrelser på areal for nytt renovasjonsanlegg avklares med kommunen.

Rådmannens kommentar:

Kommunen er planmyndighet for avfallshåndtering: I dag er ROAF IKS leverandør av tjenester og vil naturlig bli rådspurt om løsninger.

## 8. Norsk Ornitologisk Forening, avd Oslo og Akershus

Viser til at de ikke har noen større merknader til reguleringsarbeidet, men oppfordrer til at hensyn til kantvegetasjon mot Vittenbergbekken forsterkes ved utvikling av området. Kantsoner mot vassdrag er viktige biotoper både for dyr, fugler og fauna/flora i tillegg til landskap-/opplevelseselement.

Forslagstillers kommentar:

Kantsone langs Vittenbergbekken vil ikke bli berørt ved oppføring av lavblokk i vestre del av området. Hensyntagende til vassdraget og kantsone anses ivaretatt i bestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommunedleplan «Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog» når det gjelder vern og bruk av bredder og vassdragsstrengen etter reguleringsbestemmelsen.

### **Vurdering:**

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

### Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen er en boligblokk i 4 etasjer lagt med lengderetning langs terrengkotene og parallelt med eksisterende boligblokker. Det er foreslått en tilbaketrukken 4. etasje som kan gi noen flere leiligheter, i illustrasjonen er det vist 2 stk. De foreslåtte byggelinjer og høyder er ment å gi mulighet for alternative løsninger innenfor de gitte rammene, uten å kreve dispensasjon.

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

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

#### Uteområder

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

#### Trafikk

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

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

#### Parkering

Rådmannen finner foreslåtte parkeringsdekning i samsvar med overordnede føringer.

#### Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Etter rådmannens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5 fravikes. Da det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet eller relevante tilgrensede områder, vil ikke §§ 10, 11 og 12 komme til anvendelse. Rådmannen mener derfor at hensynet til naturmangfold og kravene om dette i naturmangfoldloven anses i varetatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

#### 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 11.11.2016 med senere endringer å legge forslag til reguleringsplan 2016-9 for Nedre Bårlibakken, som vist på kart datert 22.03.2017 med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

### **06.06.2017 Eldrerådet**

#### **Forslag fremsatt i møte:**

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Per Flatberg (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Eldrerådet forutsetter at det blir støyskjerming for denne boligblokken."

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig forkastet.

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Per Flatberg ble enstemmig vedtatt.

**ER- 032/17 Vedtak:**

Saken tas til orientering.

Eldrerådet forutsetter at det blir støyskjerming for denne boligblokken.

**06.06.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne**

**Forslag fremsatt i møte:**

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig forkastet.

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

**RF- 046/17 Vedtak:**

Saken tas til orientering.

**07.06.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget**

**Forslag fremsatt i møte:**

Ingen.

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**KØS- 040/17 Vedtak:**

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

**08.06.2017 Teknisk utvalg**

**Forslag fremsatt i møte:**

Aina Bøen (Ap) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Ap, MDG, V og LIV:

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

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Rådmannens forslag til vedtak støttes, med følgende tillegg:

1. Biloppstillingsplasser

Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

- 2-romsleiligheter: 1 plass pr. leilighet
- 3-romsleiligheter og større: 1,5 plass pr. leilighet

2. Rekkefølgebestemmelse

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

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Aina Bøen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad (punkt 1) ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad (punkt 2) ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Ap).

**TK- 043/17 Vedtak:**

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

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

2. Rekkefølgebestemmelse

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

Lørenskog, 19.06.2017

Ragnar Christoffersen  
rådmann

Knut Edvard Helland  
kommunaldirektør