



Klassering:  
Arkivsak: 12/3724/8  
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	036/13	08.10.2013
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	052/13	08.10.2013
Teknisk utvalg	089/13	09.10.2013

## Detaljreguleringsplan 2012-11, Ødegården - vei, 1. gangs behandling - offentlig/ privat

### Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 26.07.2013
2. Forslag til bestemmelser
3. Profiler
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Utsnitt av kommunedelplan for Ødegården
6. Bestemmelser til kommunedelplan for Ødegården

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

#### Bemerkninger ved varsel om oppstart

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
2. Akershus fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Statnett
5. Hafslund Nett
6. Romerike Avfallsforedling (ROAF)
7. Haneborglia Vel
8. Jan Sverre Dahl Johansen
9. Ragnar Amble
10. Øystein Wiik
11. Britt Ann K. og Erik Høiskar
12. Gunnar og Halldis Goa Faanes
13. Dag Tingberg
14. Terje Grønvold

Øvrige dokumenter i saken.

### Tidligere behandlinger:

Ingen.

### **Sammendrag:**

Planforslaget omfatter veiforbindelsen mellom øvre og nedre del av Ødegården. Veien skal brukes som adkomstvei for nye boliger i feltene B2 – B13, hvorav felt B10 – B13 allerede er regulert. Traséen skal også brukes som adkomstvei i anleggsperioden for felt B10 – B13.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

### **Saksopplysninger:**

#### **BAKGRUNN:**

Planforslaget legger til rette for bygging av resterende del av samlevei på Ødegården i tråd med kommunedelplan for området. Reguleringsforslaget omfatter den delen av veien som ligger mellom område B1 og områdene B10 og B11. Veien videre i hver ende er regulert i reguleringsplan 014, Ødegården felt B1, O1 og Af2 og reguleringsplan 016, Ødegården felt B10 – B13.

Planforslaget fremmes av Spor Arkitekter AS på vegne av Selvaag Bolig ASA.

#### **SAKSGANG**

##### Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort sammen med reguleringsplan for Ødegården felt B10 – B13 den 19.08.2009. 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.

#### **BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**

Planområdet utgjør 7,3 dekar. Den sørlige/vestre delen består av åker, mens det lengre nord og østover er skog bestående av gran, furu og innslag av ulike løvtreslag. Gjennom skogsområdet går det enkelte stier som fører ut mot Marka.

Laveste punkt i planområdet er lengst sør. Derfra stiger det nord- og østover. I starten er det slak stigning, mens det er brattere partier etter hvert.

Det er per i dag ingen bebyggelse i planområdet.

#### **EIERFORHOLD**

Planområdet utgjør 7,3 dekar og er en del av gnr. 106, bnr. 196, som eies av Selvaag Bolig ASA.

#### **PLANSTATUS**

### 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. I henhold til retningslinjene skal det stilles erstatningsareal dersom leke- og oppholdsareal bygges ut.

### Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er området vist som båndlagt i påvente av kommunedelplan og/eller reguleringsplan.

### Kommunedelplan for Ødegården

I kommunedelplanen er traséen vist som framtidig samlevei. I henhold til bestemmelsene til kommunedelplanen skal alle offentlige veier planlegges med tosidig fortau eller gangvei.

### Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplan 014, Ødegården felt B1, O1 og Af2 og reguleringsplan 016, Ødegården felt B10 – B13.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Området reguleres til vei og annen veigrunn – grøntareal. Innenfor veiarealet skal det innpasses kjørebane og fortau på den ene siden. Byggeplan for veien skal godkjennes av kommunen. Kjørvei med tilhørende gangvei/ fortau skal opparbeides samtidig. Det skal legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Veien skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Krav til støy sikres gjennom bestemmelsene.

## VEIPROFILER

Vedlagte profiler er ikke gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, men viser en mulig utforming av veien innenfor planforslagets rammer. Profilene viser en vei som har partier med stigning på 1:12 (8,3 %) og en kortere strekning med stigning 1:10.

## KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget avviker fra kommunedelplan for Ødegården ved at veien er planlagt med ensidig fortau.

### Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert viktige lokaliteter for naturtyper eller biologisk mangfold i området som berøres av veien. Dette kommer fram av egen utredning utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan for Ødegården.

Trasé for framtidig hovedturvei i kommunedelplan for Ødegården krysser veien ved profil 600. Kryssingen skjer på en rett strekning.

### Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal overta veien etter bygging. Det er ikke utarbeidet noe forslag til utbyggingsavtale for veien.

### Fremdrift

Anleggstrafikk i byggeperioden i felt B10 – B13 skal benytte denne traséen og veien må bygges før innflytting kan skje i disse feltene.

### Juridiske konsekvenser

Planforslaget er utformet av privat tiltakshaver og opparbeidelse av veien vil bli utført privat. Planforslaget legger imidlertid til rette for bygging av offentlig veianlegg og er dermed å anse

som offentlig. Retten til å bygge faller derfor ikke bort etter fem år i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-4, 5. ledd. Lørenskog kommune vil i ettertid overta og drifte veien.

#### Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til omdisponering av leke- og/eller oppholdsareal for barn- og unge. Området er også avsatt til utbygging i kommunedelplanen.

#### Universell utforming

Det vises her til vedlagte notat fra Spor Arkitekter.

Det påpekes at TEK10, som det vises til i notatet, gjelder for bygninger og tilhørende uteoppholdsarealer, internveier og liknende, men ikke for eksempel for veier. Det kan likevel være hensiktsmessig å strekke seg etter kravene i TEK10 selv om veiprosjektering ikke er bundet av disse reglene. Det er ikke konkrete krav til hvordan universell utforming skal ivaretas i slike områder, men statens vegvesen har en veileder for universell utforming av veier og gater. Veilederen anbefaler at det i sentrumsområder ikke bør være større stigning enn 1:20, og på korte strekninger 1:12 (8,3 %) inntil 3 meter. Utenfor sentrum kan det tillates stigning på 1:12 eller unntaksvis 1:10.

Notatet gjelder også deler av veien, for eksempel Senterveien, som ikke omfattes av denne planen.

#### Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er ikke registrert risiko- eller sårbarhetsforhold av betydning, men det anbefales at det skal gjøres grunnundersøkelser før igangsettingstillatelse gis.

#### **BEMERKNINGER**

De som har kommet med innspill ved varsel om oppstart er listet opp på første side.

Bemerkningene som har kommet inn gjelder i all hovedsak for områdene B10 – B13, som er videreført som en egen plan og nå vedtatt, eller andre forhold utenfor planområdet. Det er ikke noen grunn til å gjenta de innspillene her. Utover det går kommentarene fra naboer på at det ikke er akseptabelt med kjøring til de nye boligområdene via eksisterende veinett i Haneborgåsen og at det ikke bør være gjennomkjøring mellom nytt og eksisterende veinett.

Rådmannens kommentar: All trafikk til de nye boligområdene er forutsatt lagt til ny vei og det skal stenges for gjennomkjøring. Heller ikke anleggstrafikk skal tillates via eksisterende veier i Haneborgåsen.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har tatt saken til orientering.

Eldrerådet har ikke uttalt seg etter varsel om oppstart.

#### **Vurdering:**

Veiens plassering er i henhold til kommunedelplan for Ødegården. Når det gjelder forholdet til kravet om tosidig fortau eller gangvei langs offentlige veier, mener rådmannen at framkommeligheten for myke trafikanter ivaretas med ensidig fortau langs veien når dette suppleres med gangveier/turveier som ikke nødvendigvis følger veiens trasé. Tosidig fortau eller gangvei er først og fremst viktig i de områdene hvor det er utbyggingsfelt på begge sider av veien. Dette kan ivaretas gjennom reguleringsplaner for de respektive feltene.

Rådmannen mener vegvesenets veileder for universell utforming er fornuftig å legge til grunn ved utforming av en samlevei som denne. De innsendte veiprofilene synes å være i samsvar med veilederen. Rådmannen vil imidlertid understreke at prosjekteringen ikke godkjennes i

reguleringssaken. Byggeplan for veien skal godkjennes av kommunen før bygging igangsettes.

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 inn i prinsippene i §§ 8 -12 i naturmangfoldloven.

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 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2012-11, Ødegården - vei, som vist på kart datert 26.07.2013, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

### **08.10.2013 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne**

#### **Forslag framsatt i møte:**

Representant Mette Korsrud (LIVH) fremmet følgende tilleggsforslag:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne vil peke på avsnittet om veiprofiler og har følgende innspill:

Rådet anmoder at man vil strekke seg lengst mulig etter kravene i TEK 10 selv om veiprosjekteringen ikke er bundet av disse kravene. Statens veivesens veileder for universell utforming av veier og gater bør følges.

#### **Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremmet av representant Mette Korsrud (LIVH) ble enstemmig vedtatt.

### **RF-052/13 Vedtak:**

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2012-11, Ødegården - vei, som vist på kart datert 26.07.2013, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn

### **08.10.2013 Eldrerådet**

Eldrerådet stiller seg undrende til at det i både sak 36/13 og 37/13 står at eldrerådet ikke har uttalt seg. Vi mener at vi ar uttalt oss i begge saker.

#### **Forslag framsatt i møte:**

Eldrerådet viser til tidligere uttalelser vedrørende utbygging av Ødegården. Eldrerådet holder fast ved fortau på sider.

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.  
Eldrerådets tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

**ER-036/13 Vedtak:**

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2012-11, Ødegården - vei, som vist på kart datert 26.07.2013, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Eldrerådet viser til tidligere uttalelser vedrørende utbygging av Ødegården.  
Eldrerådet holder fast ved fortau på sider

**09.10.2013 Teknisk utvalg****Forslag framsatt i møte:**

Ingen.

**Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**TK-089/13 Vedtak:**

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2012-11, Ødegården - vei, som vist på kart datert 26.07.2013, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Lørenskog, 23.09.2013.

Ragnar Christoffersen  
rådmann

Erlend Eggum  
kommunaldirektør Teknisk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.