

Arkivsak: 19/5797-147
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B - Klage på vedtak

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	063/23	26.10.2023
Miljø, samferdsel og teknisk utvalg	004/23	26.10.2023
Formannskapet	156/23	01.11.2023
Kommunestyret	137/23	08.11.2023
Miljø, samferdsel og teknisk utvalg	003/24	25.01.2024
Formannskapet	006/24	31.01.2024
Kommunestyret	006/24	07.02.2024

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Klagene på kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, ble vedtatt av kommunestyret den 15. mai 2023, sak 057/23. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse på 3-4 etasjer.

Det er mottatt 5 klager på vedtaket. Klagene er fra beboere i Lysåskroken. Lysåskroken ligger på oversiden av Lysåsbakken med utsyn ned mot Gamleveien 3B. Alle klagene er mottatt innen fristen. Alle klagene omhandler spesielt to forhold: den planlagte terrengoppfyllingen innenfor planområdet og høyden på bebyggelsen nærmest Lysåsbakken. Klagerne mener at konsekvensene av utbyggingen for eksisterende bebyggelse i Lysåskroken ikke er tilstrekkelig vurdert i saken, og ber om at terrengoppfylling og høyde på bebyggelsen vurderes samlet. De ønsker at oppfyllingen av terrenget begrenses og at det kun tillates 3 etasjer på bebyggelsen nærmest Lysåsbakken.

Kommunedirektøren mener at forholdene som klagene omfatter har blitt godt vurdert i planprosessen, og det er gjort flere grep i planen fra første innsendte planforslag til endelig vedtatt plan for å begrense konsekvensene for eksisterende boligbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og at den oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling.

Vedlegg:

Klage: Randi Justnæs og Per-Otto Sandem Hansen

Vedlegg:

Klage: Ingrid og Helge Stillingen
Klage: Tonje og Karl Johan Seim-Wikse
Klage: Sissel og Knut Tharaldsen
Klage: Mathilde Kristoff og Trygve Veslum
Detaljreguleringsplan 2021-3 - Gamleveien 3B - 2. gangs behandling
Plankart Gamleveien 3B
Reguleringsbestemmelser Gamleveien 3B
Planbeskrivelse Gamleveien 3B
Illustrasjonsplan - Gamleveien 3B
Illustrasjonsprosjekt - Gamleveien 3B
Sol- og skyggediagram Gamleveien 3B

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Tidligere behandlinger:

1. gangs behandling:

Eldrerådet, 2. juni 2022, sak 25/22
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, 2. juni 2022, sak 35/22
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 7. juni 2022, sak 34/22
Teknisk utvalg, 9. juni 2022, sak 34/22
Formannskapet, 15. juni 2022, sak 98/22

Fremlegging til kommunestyret for endelig avgjørelse:

Teknisk utvalg, 8. september 2022, sak 43/22
Formannskapet, 14. september 2022, sak 145/22
Kommunestyret, 21. september 2022, sak 92/22

2. gangs behandling/vedtak:

Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse, 27. april 2023, sak 33/23
Eldrerådet, 27. april 2023, sak 20/23
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 2. mai 2023, sak 25/23
Teknisk utvalg, 4. mai 2023, sak 21/23
Formannskapet, 10. mai 2023, sak 74/23
Kommunestyret, 15. mai 2023, sak 57/23

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, ble vedtatt 15. mai 2023. Planen er utarbeidet av Arkitektene Dahl & Myrhol AS på vegne av Lysås Eiendom AS. Planområdet ligger på Lysås, sør for Visperud og rett øst for kommunegrensen mot Oslo kommune. Mot sør grenser planområdet mot et nylig utbygd rekkehusområde. Dette området ble bygd ut av samme utbygger som på denne planen. Planområdet grenser mot Lysåsbakken i øst og Lysåsveien i vest. På motsatt side av Lysåsbakken ligger eksisterende småhusbebyggelse, mens arealene på motsatt side av Lysåsveien, med adresse Gamleveien 1, benyttes til industri.

Saksgang

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort den 19. februar 2021 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev eller epost. Det kom inn 8 innspill til varsel om oppstart. Sammendrag av merknadene med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren ligger i

planbeskrivelsen.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling i formannskapet den 15. juni 2022, sak 98/22. Følgende vedtak ble fattet:

«Forslag til detaljreguleringsplan for Gamleveien 3b legges ikke ut til offentlig ettersyn. Området er ikke del av kommunens utviklingsområder. Det kan fremmes nytt planforslag for tomte når helhetlig plan for Visperud foreligger.»

I etterkant av behandlingen ba forslagsstiller om at saken skulle fremmes for kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette har de anledning til i henhold til § 12-11 i plan- og bygningsloven. Saken ble behandlet i kommunestyret den 21. september 2022, sak 92/22. Følgende vedtak ble fattet:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021- 3, Gamleveien 3B, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn. Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene § 10: Før byggetillatelse/igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i området.»

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30. september til 16. november 2022. Det kom inn 13 merknader til offentlig ettersyn. Det ble ikke fremmet noen innsigelser til forslaget. Oppsummering av alle merknader og kommentarer til disse fra forslagsstiller og kommunedirektøren ligger i planbeskrivelsen. Planforslaget ble fremmet for vedtak i kommunestyret den 15. mai 2023, sak 57/23. Følgende vedtak ble fattet:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan 2021-3, Gamleveien 3B, som vist på plankart datert 24.02.2023, med tilhørende bestemmelser.»

Melding om vedtak ble sendt ut til aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere den 26. mai 2023. Klagefristen ble satt til 19. juni 2023. Det kom inn 5 klager på vedtaket. Alle klagene er mottatt innen fristen.

Reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for inntil 20 boliger i tre til fire etasjer innenfor planområdet. Boligene planlegges i rekker med tre til fire boenheter i hver rekke. Feltet vil få tilnærmet likt formspråk som boligene sør for planområdet, og det vil også etableres interne forbindelser for gående og syklende mellom de to feltene.

Planområdet planlegges som et bilfritt område med to felles lekeplasser/møteplasser for beboerne i området. All parkering er lagt i parkeringskjeller under boligfeltet som vil få innkjøring fra Lysåsveien. Det vil også etableres en avkjøring fra Lysåsbakken for utrykningskjøretøy samt for eventuelle behov for kjøring til eiendommene.

Oppsummering av fellesmomenter fra alle klagene

Det er kommet inn 5 klager på vedtaket:

1. Randi Justnæs og Per-Otto Sandem Hansen, Lysåskroken 22, datert 19. juni 2023
2. Ingrid og Helge Stillingen, Lysåskroken 28, datert 19. juni 2023
3. Tonje og Karl Johan Seim-Wikse, Lysåskroken 26, datert 19. juni 2023
4. Sissel og Knut Tharaldsen, Lysåskroken 24, datert 19. juni 2023
5. Mathilde Kristoff og Trygve Veslum, Lysåskroken 20, datert 19. juni 2023

Klagerne påpeker at det planlegges en omfattende utfylling av området, og henviser til illustrasjonsprosjektet som viser at det under bygg A3 vil fylles ut godt over én etasjes høyde. Mot Lysåsbakken vil terrenget dermed bli på nivå med Lysåsbakken. Videre refererer de til kommunedirektørens vurderinger til sluttbehandlingen og lurte på om kommunedirektøren synes utsynet til ny bebyggelse er viktigere enn utsynet til

eksisterende bebyggelse. De mener en slik heving av terrenget, samt bygging over normhøyde for en konsentrert småhusbebyggelse, utelukkende gjøres for å gi ny bebyggelse utsyn. Klagerne mener rekken mot Lysåsbakken fint kan ligge på nivå med den nederste rekken, men at disse da vil få mindre utsyn. De påpeker også at den øverste etasjen utgjør ingen relevans for bofunksjonen. Fjerning av denne etasjen vil dermed gi en mye mindre konsekvens enn at eksisterende beboere får erstattet utsynet av en boligmasse med blokkpreg som vil utgjøre en vegg/mur i terrenget.

Utbyggers uttalelse om at det er gjort tiltak for å begrense konsekvensene mener klagerne er feilaktig. Oppdeling og forskyving av bebyggelsen har liten verdi for eksisterende bebyggelse hvis man ikke ser vinkelrett på mellomrommene. Bygningsmassene fremstår som massive, noe en befaring til bebyggelsen i sør viser. Klagerne mener derfor at det er feil at deler av utsynet bevares.

Videre mener klagerne at fire etasjers bygg og kraftig heving av terrenget vil bryte med det estetiske uttrykket i området og med småhusbebyggelseskonseptet. De viser til foreslått definisjon i veilederen «Grad av utnytting» som de mener må legges til grunn. Prosjektet er dermed etter deres syn i strid med kommuneplanen. Sammen med prosjektet i sør vil bygningsmassen utgjøre et tydelig blokkpreg i stedet for småhusbebyggelse.

Avslutningsvis bes det om at etasjehøyder og fylling av terreng ses på under ett. De ønsker at det bygges på en mer moderat fylling og at bebyggelsen begrenses til 3 etasjer. Her har kommunen mulighet til å stille krav som sikrer et godt bomiljø for nye og eksisterende beboere, et godt estetisk inntrykk av området, og ikke bare ivareta hensynet til utbyggerne.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har forståelse for at klagerne har innvendinger mot at sol- og utsiktsforhold blir redusert, men mener at den foreslåtte utbyggingen vil gi gode boliger i et populært boligområde som vil tjene både nye og gamle beboere. Graden av oppfylling har vært grundig vurdert i hele planprosessen, og hensyn til sol- og utsiktsforhold for eksisterende hus i Lysåskroken har vært en del av disse vurderingene.

Dagens industritomt er utgravd tidligere, og prosjektet er basert på tilbakeføring av terrenget til opprinnelige kotehøyder som følger Lysåsbakken, samt at det skal være mulig å lage flomfri garasjekjeller. Gulvet i garasjekjelleren er plassert på kote 165, som er den lavest tillatte plassering av garasje på grunn av flomfare. Terrenget muliggjør også kjørbare gangveier mellom dette prosjektet, fellesfunksjoner og nybygde rekkehus i sør.

Husene nærmest Lysåsbakken er redusert i høyde med ca. 0,9 meter. Den øverste etasjen er trukket tilbake og oppdelt for å imøtekomme innvendinger mot redusert sol- og utsiktsforhold. Nybygg på naboeiendommer vil ofte føre til reduserte sol- og utsiktsforhold. Forslagsstiller har likevel fått flere tilbakemeldinger på at transformasjon av eiendommen, fra industri- og tungtrafikk til boligbebyggelse, er å anse som svært positivt for området.

Klagerne har kommentert at øverste etasje har begrenset praktisk bruk. Forslagsstiller påpeker at rommets hovedfunksjon vil være trappen som fører ut til takterrassen. Rommet i er ikke stort, men kan benyttes som soverom for familier med mange barn, stue eller midlertidig lagring av utemøbler til takterrassen. Tross rommets begrensede størrelse mener derfor forslagsstiller at det er et av de viktigste rommene i boligene fordi det bidrar til økt bruk av takterrasse, samtidig som det kan tas i bruk som loftstue eller soverom ved behov.

Når det gjelder klagers kommentarer til definisjonen av «konsentrert småhusbebyggelse», bemerker forslagsstiller at verken teknisk forskrift, plan- og bygningsloven, norsk standard eller veiledere fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet har noen definisjon av begrepet konsentrert småhusbebyggelse. Kommunene kan selv definere dette, noe

Lørenskog har gjort i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen er ikke i strid med denne definisjonen. Planen angir maksimal byggehøyde og sikrer øvrige grep som vil begrense ulemper for eksisterende bebyggelse i Lysåskroken.

Momenter fra enkeltklager: Justnæs og Hansen

Randi Justnæs og Per-Otto Sandem Hansen mener at dokumentasjonen fra utbygger ikke stemmer overens med virkeligheten når det gjelder høyde, sol og siktforhold for beboerne i Lysåskroken. De betviler at kommunens representanter eller politikere har vært på stedet og sett hvordan området er i dag og hvordan tomten vil bli når det tilføres store mengder masser for å få bygget husene høyere i terrenget.

Forslagsstillers kommentar

De 20 boligene i vedtatt plan er en komplettering av boligområdet sammen med de 29 nybygde boligene på naboeiendommen. Boligene på de to prosjektene vil ha tilsvarende utforming og høyder. Bilde-dokumentasjon som viser utsyn fra Lysåskroken er laget så realistisk som mulig.

Momenter fra enkeltklager: Tharaldsen

Sissel og Knut Tharaldsen bemerker at arkitekten for prosjektet, som kom på uanmeldt befaring på deres tomt, informerte dem om at de nye husene ikke ville bli like høye som bygningene mot sør, ligge lavere i terrenget og ha mer luft mellom husene. Slik det fremkommer av detaljreguleringen og skissene mener klagerne at disse utsagnene ikke stemmer. De påpeker videre at illustrasjonene er misvisende, og henviser til en illustrasjon som er tatt med en skråvinkel ned Lysåsbakken fra Lysåskroken 28 og 30. Det er ingen illustrasjoner som viser hvordan hus A3 på fire etasjer vil se ut i terrenget når man ser rett på det fra hagenivå i Lysåskroken 20-26. Hevingen av terrenget vil gjøre at bygget vil fremstå som en vegg mot eksisterende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller mener at illustrasjonen fra hagenivå i Lysåskroken 28 og 30 gir et tilnærmet riktig bilde av hvordan fremtidig bebyggelsen vil bli seende ut. Det er ikke laget tilsvarende illustrasjoner fra andre hus i Lysåskroken, men henviser til rekkehusene som allerede er oppført sør for Gamleveien 3B. Illustrasjonsprosjektet for Gamleveien 3B viser hus som er svært beslektet i størrelse og høyde med de eksisterende nybygde rekkehusene.

Momenter fra enkeltklager: Kristoff og Veslum

Mathilde Kristoff og Trygve Veslum protesterer på reguleringsplanen da de mener den vil få negative konsekvenser for beboerne i Lysåskroken og at flere momenter ved utbyggingen ikke er tilstrekkelig vurdert. De mener at tilbakeføringen av terreng setter et negativt eksempel for videre byggesaker i kommunen. Det resulterer også i en unødvendig heving av terrenget som påvirker deres utsikt og solforhold. Selv om toppetasjen er tilbaketrasket vil den ha stor innvirkning på deres utsikt. Videre understreker klagerne at kommuneplanen tillater maks tre etasjer, noe som også bør overholdes i dette prosjektet. De mener det ved flere anledninger er tatt for lett på konsekvensene for tilgrensende naboer, og de ønsker at prosjekterte bygg revurderes da disse oppleves mer som blokkbebyggelse enn småhusbebyggelse.

Forslagsstillers kommentar

Tilbakefylling av terreng er kommentert under forslagsstillers kommentar til fellesmomenter fra alle klagene. Klagerne hevder at kommuneplanen kun tillater 3 etasjer for konsentrert småhusbebyggelse, som ikke stemmer. Kommuneplanen har en klar definisjon av konsentrert småhusbebyggelse (gjengitt nedenfor), og den vedtatte reguleringsplanen er ikke i strid med denne definisjonen på noen punkter.

Vurdering:

Kommunedirektøren kommenterer klagene tematisk nedenfor. Temaene har også blitt kommentert og vurdert i løpet av planprosessen, og kommunedirektøren viser derfor i

tillegg til planbeskrivelsen og saksfremlegget til 2. gangs behandling (vedlagt).

Ingen av klagerne har bedt om utsatt iverksetting, men kommunedirektøren har likevel gjort en vurdering av dette i henhold til forvaltningslovens § 42. Kommunedirektøren kan ikke se at iverksetting og gjennomføring av tiltak i henhold til planen vil medføre uopprettelig skade eller tap, og har derfor ikke gitt utsatt iverksetting på planvedtaket. Kommunedirektøren presiserer at igangsetting av tiltak i henhold til planen før klagesaken er avgjort vil være på tiltakshavers ansvar.

Oppfylling av terreng

Det er gjort store endringer av det opprinnelige terrenget på eiendommen for å tilrettelegge for den virksomheten som ligger der i dag med stor andel kjørbare arealer for biler og tungtransport. Denne reguleringsplanen legger til rette til et helt annerledes bruk, og i den forbindelse er det også naturlig å se på terrenget utformingen på eiendommen på nytt. Oppfylling av terrenget medfører også mange positive effekter for prosjektet og omgivelsene.

Det nye terrenget bidrar til at det er mulig å bygge parkeringskjeller under bakken uten risiko for flomfare. Kommunedirektøren mener dette er et viktig aspekt å ta med i vurderingen, da tilrettelegging for klimaendringer stadig blir viktigere å ta hensyn til ved planlegging av utbyggingsprosjekter. Det presiseres også at parkering under terreng er i tråd med føringer fra kommuneplanens arealdel og et viktig premiss for å oppnå et godt boområde.

Illustrasjonsplanen for Gamleveien 3B viser videre at det planlegges tre gangforbindelser mellom de to feltene, og at det kun på én av disse vil bli behov for trapp for å ta opp høydeforskjell. De to feltene skal dele på fellesfunksjoner som lekeplasser, felleshus og renovasjonsløsning. Dersom høydeforskjellen hadde blitt for stor, hadde det vært behov for trapper mellom flere av forbindelsene. Dette hadde redusert tilgjengeligheten, og ført til at folk i rullestol hadde måttet ta store omveier for å bevege seg mellom feltene.

Endringen av terrenget bidrar også til at det oppnås mer naturlige bevegelseslinjer gjennom området og ut mot omgivelsene enn man hadde fått med eksisterende skråning mot Lysåsbakken. Den foreslåtte utformingen gir også mindre plasskrevende løsninger for brannadkomst og renovasjon, da dette kan ses på helhetlig for de to feltene.

Kommunedirektøren viser også til at oppfyllingen bidrar til bedre bokvaliteter internt i det nye boligområdet, ved at det blir mer naturlige overganger til omkringliggende terreng og bedre lysforhold enn ved å plassere den nye bebyggelsen nær bratte skråninger på en utgravd tomt.

Høyde på bebyggelse

Klagerne har innvendinger mot høyden på bebyggelsen nærmest Lysåsbakken og hevder at den er i strid med kommuneplanens definisjon av konsentrert småhusbebyggelse. En av klagerne mener også at det ligger en begrensning på 3 etasjer for konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel har følgende definisjon av konsentrert småhusbebyggelse under punkt 18.3.1 i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen: *«Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.»*

Det er ikke noe i definisjonen som er i strid med den planlagte bebyggelsen på Gamleveien 3B, da den ikke sier noe om antall etasjer eller makshøyde. Gamleveien 3B er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. På lik linje med andre

utbyggingsområder i kommunen er det en forutsetning at utnyttelsesgrad, høyder og utforming skal avklares gjennom en reguleringsplanprosess.

Når det gjelder merknaden om begrensning på 3 etasjer i kommuneplanen, antar kommunedirektøren at det her henvises til punkt 18.2.6 i bestemmelsene som omhandler foretting og utnyttelse. Under dette punktet legges det føringer for utnyttelse og maksimum gesims- og mønehøyder ved oppføring av ny boligbebyggelse. Kommunedirektøren vil imidlertid bemerke at dette kravet gjelder for oppføring av maksimum én boligbygning per eiendom innenfor arealer avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen som er unntatt fra plankravet (ref. punkt 2.2c i bestemmelsene). Disse begrensningene gjelder ikke ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

Takoppbyggene på bebyggelsen mot Lysåsbakken er nødvendige for å muliggjøre adgang til de planlagte takterrassene, som bidrar til å gi varierte utearealer. Et mindre oppholdsrom i tilknytning til takterrassen øker også tilgjengeligheten og brukervennligheten av disse arealene. Dette grepet vil medføre positive kvaliteter for de planlagte boligene, samtidig som bestemmelsene sikrer at oppbyggene blir trukket tilbake fra fasadelivet og at disse ikke blir sammenhengende på en hel boligrekke. Grepen er gjort for å redusere tap av utsyn og skyggevirkning av bebyggelsen.

Å begrense konsekvensene av utbyggingen for eksisterende bebyggelse har vært et viktig tema gjennom hele planprosessen. Det er gjort flere endringer på planen underveis for å ivareta dette. Sammenlignet med første innsendte versjon av planforslaget er bebyggelsen i planen senket med ca. 90 cm, takoppbyggene er delt opp i mindre enheter og det er satt inn byggegrenser for de enkelte rekkene i plankartet. Kommunedirektøren mener derfor at konsekvenser for naboer har blitt vurdert og hensyntatt i utformingen av planforslaget.

Sol og utsyn

Klagerne er bekymret for at de vil miste mye sol og utsyn når bebyggelsen i Gamleveien 3B er på plass. I planforslaget er det utarbeidet sol- og skyggediagram for prosjektet som viser konsekvenser for annen bebyggelse. Disse viser at skyggene ikke vil rekke frem til hagene i Lysåskroken fra kl. 09.00-18.00 i løpet av sommerhalvåret. Ved vår- og høstjevndøgn kl. 18.00 vil Gamleveien 3B kaste skygger inn i hagene i Lysåskroken, men disse vil stort sett ikke rekke helt inn til bebyggelsen. Kommunedirektøren vil imidlertid påpeke at sol- og skyggediagrammene ikke viser vegetasjon, og at eksisterende vegetasjon på begge sider av Lysåsbakken også vil kaste skygge på hagene på dette tidspunktet. Kommunedirektøren mener derfor at utbyggingen av Gamleveien 3B vil få begrensede konsekvenser for solforholdene på eiendommene i Lysåskroken.

Når det kommer til utsyn, er kommunedirektøren enig i at utbyggingen vil resultere i tap av utsyn for klagerne. De eksisterende boligene ligger høyt i terrenget og har i dag utsyn langt utover markaområdene i vest. De har imidlertid to industritomter rett foran seg (Gamleveien 3B og Gamleveien 1), som begge har ligget inne i kommuneplanens arealdel som boligformål siden 2015. Når ett av disse feltene nå skal utvikles i henhold til det formålet i kommuneplanen, er det naturlig at dette vil få konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren mener likevel at planens utforming sikrer at disse konsekvensene begrenses, og viser her til redegjørelsen lenger opp som skisserer grepen som er tatt for å redusere tap av utsyn for boligene i Lysåskroken.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener saken og de forhold som tas opp i klagen var godt opplyst og redegjort for ved vedtak. Kommunedirektøren kan ikke se at noen av klagen inneholder momenter som gir grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Politisk behandling av saken

26.10.2023 Miljø, samferdsel og teknisk utvalg

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagene på kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling.

Kommunedirektørens forslag ble ikke votert over.

Knut Berg (H) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Miljø, samferdsel og teknisk utvalg ber om at utvalget får en befaring før saken behandles i utvalget.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i miljø, samferdsel og teknisk utvalg, sak 004/23:

Miljø, samferdsel og teknisk utvalg ber om at utvalget får en befaring før saken behandles i utvalget.

01.11.2023 Formannskapet

Møtebehandling:

Caroline Stürtzel Bekkan (H) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av H, FrP, V, Sp, KrF, MdG:

Saken utsettes til miljø, samferdsel og teknisk utvalg og formannskapet har fått en befaring.

Enstemmig vedtatt. Kommunedirektørens forslag til vedtak ble derfor ikke votert over.

Vedtak i formannskapet, sak 156/23:

Saken utsettes til miljø, samferdsel og teknisk utvalg og formannskapet har fått en befaring.

08.11.2023 Kommunestyret

Møtebehandling:

Kommunestyret fant Lars Raae Jakobsen inhbil i saken. Kommunestyret behandlet saken med 46 representanter til stede.

Formannskapetets innstilling:

Saken utsettes til miljø, samferdsel og teknisk utvalg og formannskapet har fått en befaring.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Lisa Kara Frøyland fremmet følgende forslag på vegne av Miljøpartiet De Grønne:

Informasjon om befaringer/besøk avholdt i regi av administrasjonen, på vegne av ett eller flere utvalg, skal som hovedregel sendes ut til alle gruppelederne med oppfordring til å møte opp på eget initiativ også for andre interesserte folkevalgte, der forholdene under befaring gjør det mulig/naturlig

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i kommunestyret, sak 137/23:

1. Saken utsettes til miljø, samferdsel og teknisk utvalg og formannskapet har fått en befaring.
2. Informasjon om befaringer/besøk avholdt i regi av administrasjonen, på vegne av ett eller flere utvalg, skal som hovedregel sendes ut til alle gruppelederne med oppfordring til å møte opp på eget initiativ også for andre interesserte folkevalgte, der forholdene under befaring gjør det mulig/naturlig

25.01.2024 Miljø, samferdsel og teknisk utvalg

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagene på kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling.

Følgende motforslag ble fremmet av Knut Berg (H) på vegne av alle partier (Ap, H, FrP, V, SV, Sp, MDG):

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5
- C+ 184,0 endres til C+ 181,5
- C+ 183,0 endres til C+ 181,0
- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer. Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tiliggende leilighet mot nord.»

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i miljø, samferdsel og teknisk utvalg, sak 003/24:

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5
- C+ 184,0 endres til C+ 181,5

- C+ 183,0 endres til C+ 181,0

- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer. Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tilliggende leilighet mot nord.»

31.01.2024 Formannskapet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Klagene på kommunestyrets vedtak av detaljreguleringsplan 2021007, Gamleveien 3B, tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig klagebehandling.

Jarle Amundsen (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H, Ap, SV, FrP, V, MDG, Sp og KrF:

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5

- C+ 184,0 endres til C+ 181,5

- C+ 183,0 endres til C+ 181,0

- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer. Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tilliggende leilighet mot nord.»

Votering: Forslagene ble satt opp mot hverandre

Motforslag fra H, Ap, SV, FrP, MDG, V, Sp og KrF ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet, sak 006/24:

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5

- C+ 184,0 endres til C+ 181,5

- C+ 183,0 endres til C+ 181,0

- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer.

Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tiliggende leilighet mot nord.»

07.02.2024 Kommunestyret

Møtebehandling:

Lars Rae Jakobsen (H) ble erklært inhabil i sak 006/24 i henhold til forvaltningsloven 6 annet ledd og trådte ut av møtet før behandlingen startet. Kai Andersen (H) kom inn som vararepresentant.

Formannskapetets innstilling:

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5

- C+ 184,0 endres til C+ 181,5

- C+ 183,0 endres til C+ 181,0

- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer.

Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tilliggende leilighet mot nord.»

Votering:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i kommunestyret, sak 006/24:

Klagene tas delvis til følge ved at planvedtaket opprettholdes med følgende endringer:

1. Maks kotehøyder i plankartet endres på følgende måte:

- C+ 186,0 endres til C+ 183,5

- C+ 184,0 endres til C+ 181,5

- C+ 183,0 endres til C+ 181,0

- C+ 181,5 endres til C+ 180,0

2. Følgende bestemmelse endres fra:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde.»

Til:

«Maksimal kotehøyde er angitt på reguleringskart. For bebyggelse med flatt tak, gjelder angitt maksimalhøyde både møne- og gesimshøyde. Transparent rekkverk tillates inntil 1,1 meter over gesims.»

3. Følgende bestemmelse endres fra:

«Boliger som ligger over garasjekjeller mot Lysåsveien kan ha maksimalt 3 boligetasjer.

Øvrig bebyggelse kan ha maksimalt 4 etasjer.»

Til:

«Bebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer. Parkeringskjeller tillates i tillegg.»

4. Følgende bestemmelse strykes:

«For bebyggelse mot Lysåsbakken, skal øverste etasje i hver rekke trekkes minimum 1,5 meter tilbake fra gesims mot nord og sør, samt at øverste etasje i midtleiligheter skal ha avstand minst 1,5 meter til øverste etasje på tiliggende leilighet mot nord.»

Lørenskog, 23.02.2024
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
direktør teknisk