

# Planbeskrivelse

Ødegården felt B4 og B16, Lørenskog stasjonsby  
gnr./bnr. 106/6, 106/121 og del av 106/196



Plan-ID: 2021-3

Forslagsstiller: Selvaag Bolig ASA

Konsulent: Spor Arkitekter AS

Datert: 24.11.21, rev. 03.08.22

## Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn .....	3
2.	Saksgang.....	3
	Oppstartsmøte .....	3
	Kunngjøring .....	3
	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram .....	3
	Tidligere politiske vedtak .....	3
3.	Beskrivelse av planområdet .....	4
	Beliggenhet.....	4
	Eksisterende bebyggelse.....	4
	Omkringliggende områder .....	4
	Landskap og vegetasjon.....	5
	Naturmangfold .....	5
	Trafikkforhold.....	5
	Kulturminner.....	6
	Friluftsliv.....	6
	Teknisk infrastruktur .....	7
	Juridiske/eiendomsrettslige forhold .....	7
	Støy.....	7
	Luftkvalitet.....	7
	Grunnforhold .....	7
	Flom.....	7
	Forurensning.....	7
	Risiko- og sårbarhet .....	8
	Eierforhold.....	8
4.	Planstatus .....	8
	Kommuneplan.....	8
	Reguleringsplan og planer for tilgrensende områder.....	9
	Pågående planarbeid.....	10
5.	Beskrivelse av planforslaget .....	10
	Hovedgrep .....	10
	Formål – Forslagsstillers alternativ; alternativ 1 .....	11
	Bebyggelsens plassering og høyder .....	12
	Utnyttelse.....	13
	Utforming .....	13
	Bokvalitet og fellesarealer.....	14

Utomhus-/uteoppholdsareal.....	14
Leilighetsfordeling .....	17
Trafikkforhold.....	17
Parkering .....	17
Renovasjon .....	18
Støy.....	18
Luftkvalitet.....	19
Landskap og vegetasjon.....	19
Rekkefølgekrav .....	20
6. Illustrasjonsprosjekt .....	21
7. Konsekvenser av planforslaget .....	22
Konsekvenser ift. overordnede planer og mål .....	22
Bolig.....	22
Jordbruk .....	22
Trafikk .....	22
Friluftsliv.....	23
Kulturminner.....	23
Sol/skygge .....	23
Støy.....	23
Luftkvalitet.....	24
Forurensning.....	25
Teknisk infrastruktur .....	25
Konsekvenser for landskap og vegetasjon.....	25
Overvann.....	25
Konsekvenser for barn og unge .....	26
Konsekvenser i anleggsperioden.....	26
Risiko og sårbarhet .....	26
Eierforhold.....	26
Økonomiske konsekvenser.....	26
Juridiske konsekvenser .....	26
Framdrift .....	27
8. Bemerkninger.....	27

# 1. Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Spor Arkitekter AS på vegne av Selvaag Bolig ASA.

Planområdet omfatter byggefeltene B4 og B16 i Kommunedelplan for Ødegården, samt deler av tilstøtende friområder.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg og med sammenheng til tiliggende grønnstruktur. Planforslaget omfatter også regulering av sykkelvei og veiarealer forbi planområdet, samt del av naturområde i nord.

Det er utarbeidet 2 planalternativer:

- Alternativ 1 er forslagsstillers alternativ, som er en videreføring av planinitiativet behandlet i Formannskapet (foreslåtte utnyttelse og høyder er anbefalt videreført av administrasjonen)
- Alternativ 2 er et referansealternativ med utnyttelse iht. Kommunedelplanen for Ødegården

# 2. Saksgang

## Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 12.11.2020. Der ble rammer og premisser for planarbeidet drøftet. Som følge av kommunens tilbakemelding ble planområdet utvidet til å ta med deler av friområdet i nordøst, for å vurdere ny stiforbindelse mot Svarttjernbekken.

## Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17.04.2021 i Romerikes blad og på kommunens nettside. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev. Supplerende varsling ble foretatt 03.05.2021 til Sameiet Tribunen, ettersom varselet var sendt til feil adresse.

## 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.

## Tidligere politiske vedtak

Formannskapet fattet i møte den 17.02.2021 vedtak om at planinitiativet kan videreføres, med forutsetning om at «plussboligkonseptet» sikres. Videre ønsket formannskapet at det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

Referansealternativ 2 er utarbeidet som følge av dette, mens alternativ 1 er forslagsstillers anbefalte alternativ.

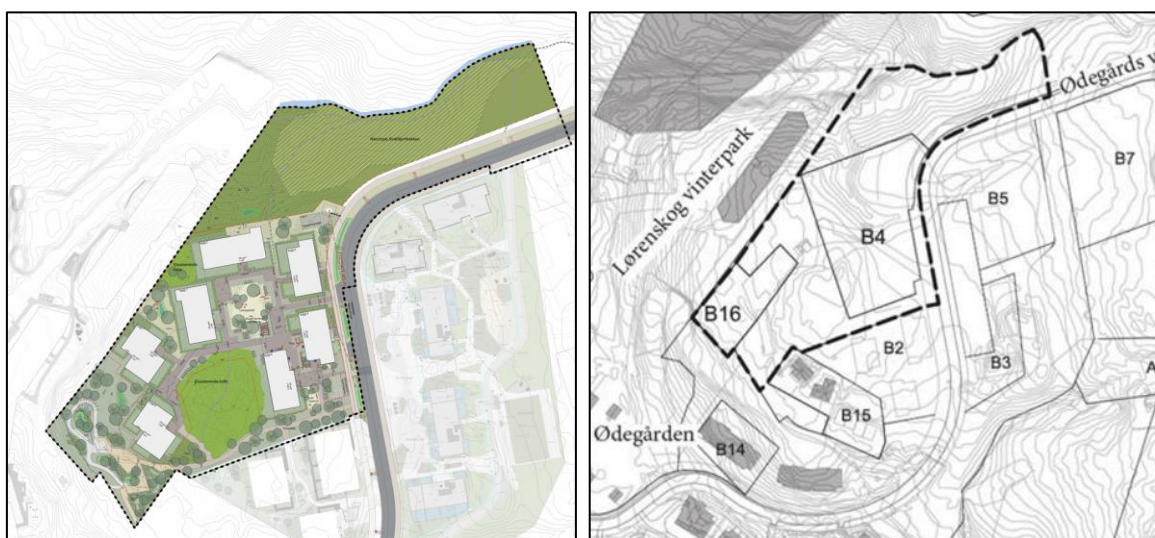
### 3. Beskrivelse av planområdet

#### Beliggenhet

Planområdet inngår i et større byutviklingsområde ved Lørenskog stasjon, kalt Lørenskog stasjonsby eller Ødegården. Planområdet har atkomst fra Ødegårds vei i øst og ligger ca. 900 m fra Lørenskog stasjon og E6. Planområdet omfatter feltene B4 og B16 fra kommunedelplan for Ødegården, samt deler av tilgrensende friområder.

Planområdet er ca. 24,2 daa. Avgrensningen er:

- i nord mot Svarttjernbekken (bekken inngår ikke i planområdet)
- i nordvest mot boligprosjektet Snølia
- i sør mot regulert og eksisterende boligbebyggelse (B2 og B15)
- i øst mot Ødegårds vei, inkl. uregulerte deler av veiarealet langs planområdet



#### Eksisterende bebyggelse

Etter at tidligere bebyggelse på felt B16 ble revet, er det i dag ingen bebyggelse innenfor planområdet. I tilliggende reguleringsplan «Ødegården felt B14-B2-B3-B5» er det regulert en del av et felles gatetun inn på en liten del av planområdet og lagt opp til felles renovasjonsløsning med byggefeltet i sør (B2). Disse arealene er ikke opparbeidet i dag.

#### Omkringliggende områder

Planområdet knytter seg opp mot Ødegårds vei, som stiger videre mot Marka i øst.

Flere av utbyggingsfeltene i Lørenskog stasjonsby er bygget ut eller er under utbygging.

Status for de nærliggende feltene til planområdet er (iht. kartutsnittet ovenfor):

- Felt B2: rammetillatelse til tre boligblokker foreligger
- Felt B14: nylig utbygd med to boligblokker
- Felt B3 og B5: fem boligblokker under oppføring
- B15: to eksisterende eneboliger, samt gitt tillatelse for oppføringa av fire rekkehus
- Lørenskog Vinterpark: et stort innendørs vintersportsanlegg med hotell, boliger, forretninger og andre næringslokaler
- Gårdstunet Skårer Ødegården: regulert til bevaring
- Område nord for planområdet: skogkledd friområde



## Landskap og vegetasjon

Byggetomten i planområdet ligger på et høydeparti med vid utsikt, hovedsakelig mot sørvest. Tomten er svakt skrånende mot sørvest, men består i stor grad av flate og åpne partier, som omkranser en skogkledd og vegetasjonsrik kulle. Det er ca. 8-9 m fra kollens høyeste punkt til byggetomtens laveste område. Nordøst for byggetomten, men innenfor planområdet, er en skogkledd skråning ned mot Svarttjernbekken, som går inn i rør ved Snølia.

## Naturmangfold

Sweco har vurdert konsekvenser for naturmiljø innenfor planområdet:

Naturverdiene er først og fremst knyttet til naturtypen *Gammel høgstaudegråorskog* langs Svarttjernbekken. Naturtypen har en viktig økologisk funksjon som leveområde og spredningskorridor for en rekke plante- og dyrearter. Naturtypen er sterkt redusert etter tidligere inngrep (se illustrasjon nedenfor). Naturtypen er gitt verdi B (viktig) på grunn av godt utviklet skogtilstand, med opphopning av død ved, god størrelse og rik flora med innslag av edle løvtrær. Tilstanden vurderes moderat. Raviner, slik som denne naturtypen ligger i, har generelt en viktig geomorfologisk og økologisk funksjon.



*Opprinnelig naturtype  
gråor-heggeskog  
(grønn skravur), slik den går fram  
av Naturbase, og kartlagt rest av  
naturtypen (rød stiplet linje) etter  
inngrep og utbygginger utført  
den senere tid.*

*Kilde: Økologisk grunnkart med  
påteggning av Sweco,  
Vedlegg «Rapport naturmiljø»*

Naturmangfoldet på kollen sør i planområdet vurderes å ha en viss verdi i form av rester av relativt artsrik «hverdagsskog» i et område som er i stor utbygging. Lørenskog stasjonsby og Snø skisenter har på få år transformert et naturområde til bolig og næring. Rester av naturlig vegetasjon i utbyggingsområder har gjerne viktige funksjoner som refugier for overlevelse og spredning av plante- og dyrearter. Tidligere rødlistede treslag; alm og ask, er ikke gjenfunnet og det er heller ikke registrert nye rødlistede arter. *Se utdypende redegjørelse i vedlegg «Rapport Naturmiljø».*

## Trafikkforhold

Sweco har vurdert trafikkforhold og utarbeidet trafikkrapport for planforslaget (se vedlegg «*Trafikkanalyse*»). Planområdet har i dag adkomst fra Ødegården til felt B16, i forbindelse med tidligere eneboligtomter, men det er opparbeidet en midlertidig atkomst til felt B4 fra Ødegårds vei og fra Snølia i nord, i forbindelse med at tomten brukes som anleggstomt. Ødegårds vei er angitt som vei med «Lite streng holdning» til etablering av avkjørsler ifølge kommuneplanens temakart og har videre forbindelse til hovedveinettet via Luhrtoppen eller Haneborgveien/Marcus Thranes vei.

Ødegårds vei, som er en samlevei for flere boligfelt, er nylig opparbeidet med fortau og gang- og sykkelvei forbi planområdet. Nedre del av planområdet har i dag kjøreadkomst i vest, fra da det lå eneboliger der. Øvre del har ikke vært bebygget, men ligger opp mot Ødegårds vei i øst. I veinettet, lokalt i området, er det i dag rundkjøringen mellom Lørenskogveien og Marcus Thranes vei som er styrende for avviklingsforholdene. Dagens kryss med ramper på Luhrtoppen antas å ha liten trafikk sammenlignet med kapasiteten i krysset. Nord for planområdet er det igangsatt eller ferdigstilt utbygging av feltene B11 og B13. Forutsatt at dette utgjør i overkant av 150 leiligheter, med tidligere

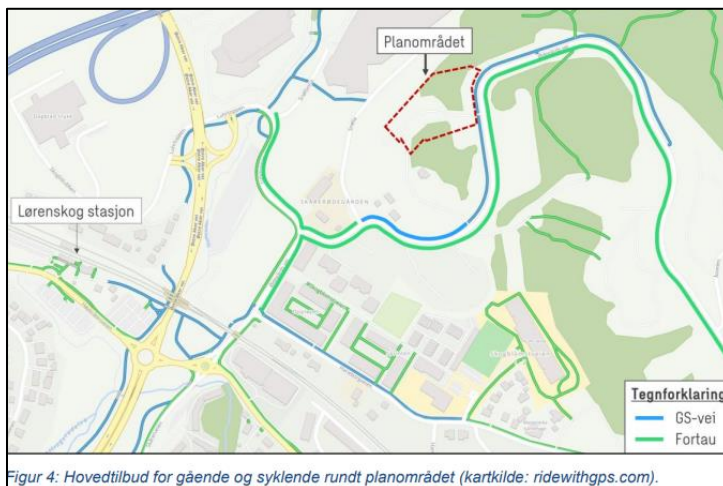
forutsetninger for trafikkproduksjon, er det ventet at ÅDT på Ødegårds vei ved planområdet i dagens situasjon vil være ca. 550 kjt/døgn. Fartsgrensen i Ødegårds vei er i dag skiltet 30 km/t.

Planområdet ligger om lag 900-1000 meter i gangavstand fra Lørenskog stasjon (om lag 600 meter i luftlinje). Kollektivtilbudet gir svært god forutsetning for å reise kollektivt.

Det er godt tilrettelagt for gange og sykkel mellom planområdet og Lørenskog stasjon.

Det er opparbeidet gang- og sykkelvei i Ødegårds vei forbi planområdet, som er registrert som sykkelvei med lokal betydning i kommunens kartgrunnlag. Ved Lørenskogveien er det anlagt planfri kryssing like nord for rundkjøringen som leder rett inn til stasjonsområdet. Det legges også opp til et sammenhengende tilbud for myke trafikanter i sørøstgående retning, som slutter i dagens bebyggelse. Tilbudet vurderes som bra.

Barneskoleelever i planområdet vil sogne til Steinerud barnehage (vedtatt 23.06.2021 sak 07/21) og Luhr skole, som ligger ca. 300 meter i gangavstand fra planområdet. Veien er det tilrettelagt med fortau og gang/sykkelvei på hele strekningen og vurderes som trafikksikker. Kryssing av Ødegårds vei er tilrettelagt med skiltet gangfelt og oppmerking i kjørebanelen.



## Kulturminner

I forbindelse med tidligere planprosesser er det gjennomført arkeologisk registrering av det meste av planområdet. Det ble ikke påvist funn av automatiske fredete kulturminner, og Fylkeskommunen har uttalt at potensialet for at det eksisterer ukjente automatiske fredete kulturminner innenfor området er relativt lavt og ser ikke behov for en arkeologisk utredning. Planområdet ligger ca. 200 m fra Skårer Ødegården som har verneverdig bebyggelse og som er regulert til bevaring. Fylkeskommunen i forhåndsuttalelse bekreftet at gården ikke gir konsekvenser for planforslaget, da området rundt gården allerede er kraftig utbygd.

## Friluftsliv

Planområdet omfatter en skogkledd skråning som grenser mot Svartjernbekken. Dette området er avsatt til friområde i Kommunedelplan for Ødegården. Ved bekken legger kommunedelplanen opp til at det skal gå en fremtidig hovedturveiforbindelse mot Marka (se stiplet linje).



## **Teknisk infrastruktur**

Det er ført fram hovedledninger for vann, avløp og fjernvarme til planområdet ifm. utbyggingen av felt B1. Det er begrenset kapasitet for ytterligere påslipp av overvann. Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og har krav om tilknytning, jfr. kommuneplanen. Det ligger høyspentkabler i Ødegårds vei. Det må etableres ny nettstasjon for å forsyne området med strøm.

## **Juridiske/eiendomsrettslige forhold**

Forslagsstiller er enten grunneier eller har kjøpsrett til eiendommene som inngår i planområdet.

## **Støy**

Tomten er forholdsvis lite støyutsatt, men utsatt for veitrafikkstøy fra Ødegårds vei i nordøst og fra E6 i nordvest. Tomten ligger i avviksområde for støy, angitt i kommuneplan 2015-2026, vedtatt 11.02.2015.

*Se Vedlegg «Støyfaglig utredning».*

## **Luftkvalitet**

I forbindelse med reguleringsplan og konsekvensutredning for Lørenskog Vinterpark (nå SNØ) ble det utarbeidet en analyse (Luftforurensning Lørenskog vinterpark, 18.09.2014) knyttet til lokal forurensning som konkluderte med at forurensningsforskriftens årsgrenseverdier for PM10 og NO2 høyst sannsynlig ikke overskrides innenfor vinterparken eller i naboområder. Rapporten konkluderer med at området er egnet for bolig- og sentrumsområde med utendørs oppholdsområde med hensyn på svevestøv og NO2.

## **Grunnforhold**

Tomten ligger nær den marine grensen. Store deler av tomten av tynt vegetasjonsdekke og med antatte bergblotninger mange steder. I bakkant (like vest for Ødegårds vei) er dybdene til berg opp mot ca. 11 m. Ifølge NGU er det angitt «tykk havavsetning» på løsmassekartet. Geotekniske undersøkelser i området viser at grunnen består av siltig tørrskorpeleire med underliggende leire (deler av B4). Leiren er middels fast og lite til middels sensitiv. Det er ikke registrert kvikkleire på tomten eller jordarter med sprøbruddegenskaper. Områdestabiliteten vurderes ivaretatt.

*Se utdypende redegjørelse i vedlegg «Vurdering av områdestabilitet og erosjon».*

## **Flom**

Planområdet ligger ikke innenfor en flomsone på kommunens kart, men massene i grunnen har lav infiltrasjonsevne. Klimaendringer fører til hyppigere episoder med store nedbørmengder over tid som gjør planområdet utsatt. Utbyggingsområdet har i dag avrenning i flere retninger, hovedsakelig mot nord og nordvest. Friområdene har avrenning mot sør og sørøst. Reguleringsplanen omfatter ikke vassdrag, men grenser til Svarttjernbekken, som er hovedresipient for avrenning i området. Langs Ødegårds vei på vestsiden er det etablert grøft, som fungerer som flomvei og leder overvann til den andre siden av veien. Ved mye nedbør er det kjent at området rundt stasjonen og jernbaneundergangen er flomutsatt.

## **Forurensning**

Området har tidligere bestått av jorder med omkringliggende blandingskog og det har ikke vært begrunnet mistanke om forurensning knyttet til tidligere virksomhet på dette området. På felt B4 og B16 er det oppbevart gjenstander under anleggsarbeid, men ingen gjenstander som gir mistanke om forurensning til grunnen, er observert. Det er tatt til sammen 19 prøver innenfor tiltaksområdet, og det er ikke funnet forurensning i noen av punktene. Området er nå tilstrekkelig undersøkt, og fordi det ikke er funnet forurensning, er det ikke krav om tiltaksplan etter kap. 2 i forurensningsforskriften. På deler av området er det lagt ut freseasfalt for å redusere dannelse av støv når det kjøres og arbeides på området. Freseasfalten må fjernes og leveres som en egen avfallsfraksjon når området skal utvikles videre. *Se utdypende redegjørelse i vedlegg «Miljøteknisk grunnundersøkelse».*



## Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. *Se vedlegg «Ros-analyse».*  
Følgende tema er kommentert og beskrevet i ROS-analysen: Flom/overvann og Støy  
For øvrig er det ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av byggeteknisk forskrift og reguleringsbestemmelsene.

## Eierforhold

Gnr./bnr.	Eiendommens adresse	Eier	Areal som inngår i planområdet (m <sup>2</sup> )
106/6	Ødegårds vei 30	Prosjekt Lørenskog AS*	1383,5 m <sup>2</sup>
106/121	Ødegårds vei 32	Prosjekt Lørenskog AS*	822,9 m <sup>2</sup>
106/196	Del av Ødegårds vei 48-52	Selvaag Bolig ASA	21470 m <sup>2</sup>
200/65	Ødegårds vei	Selvaag Bolig ASA	484 m <sup>2</sup>

\*Selvaag Bolig ASA har kjøpsrett til eiendommen

## 4. Planstatus

### Kommuneplan

#### Kommuneplan 2015-2026

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligområde, nåværende boligområde og nåværende grønnstruktur. Kommuneplanens arealdel har krav om regulering, hvor høyder og utnyttelse skal fastsettes. Planbestemmelsene gir også føringer for detaljregulering og utbygging på flere områder, bl.a. krav til uteoppholdsareal, parkering, støy og grøntstruktur og setter i praksis forbud mot svalgangsløsninger.



#### Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Kommunedelplanen omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Planområdet, og Svarttjernbekken som planområdet grenser ned mot, er ikke vist som vernesone, men angitt som «Område avsatt til framtidig byggeområde i kommuneplanen eller område under regulering. Byggegrense avklares i reguleringsplan.»

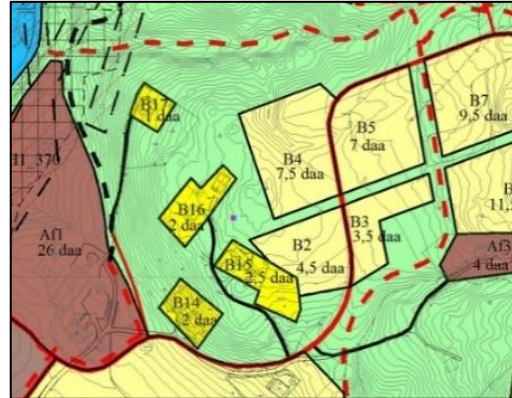
I følge § 3 tillates ikke inngrep som

- endrer kantvegetasjon langs vassdragsstreng
- inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng
- inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng

Planen åpner for at unntak kan vurderes for enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser. Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform.

### Kommunedelplan for Ødegården:

Kommunedelplanen fra 2010 angir arealdisponering og vegsystem for området. Planområdet er avsatt til fremtidig boligområde (felt B4), nåværende boligområde (felt B16) og framtidig friområde (grønt område mellom B4 og B16, samt skråning i nord mot bekken).



Viktige momenter i bestemmelsene som er aktuelle for planområdet:

### § 2 Grad av utnytting

- Maksimal utnyttelse i 75 % BRA, i maks 4 etasjer, skal være rene boligområder
- I friområder tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer, bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas.

### §3 Plankrav

- Regulering skal angi krav til støy/vibrasjoner, luftforurensning, strukturlyd og ev. radon.

### §4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal

- Gjeldende krav til universell utforming skal legges til grunn og inngå i bestemmelser
- All utforming skal bidra til bymessig struktur, samtidig som strukturene løses opp og formidler overgangen mellom det urbane og Marka. Åsenes grønne preg skal bevares.

### § 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater

- Områdene forutsettes å få atkomst fra regulert samleveg.
- Krav til parkering: maks 1,2 pl. pr. leilighet, hovedsakelig skje under terreng eller bygning.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal gjøres gjeldende i reguleringsarbeidet og det kreves støyfaglig utredning for planforslaget.

## **Reguleringsplan og planer for tilgrensende områder**

### Detaljreguleringsplan 035, vedtatt 30.08.2017

Planområdet er uregulert, med unntak av et mindre areal mot Ødegårds vei, som er regulert til felles og offentlig gatetun og et areal regulert til felles renovasjonsareal med felt B2 (feltbetegnelse fra KDP Ødegården som illustrert ovenfor).

Føringer for gatetunet i § 6 (hoveddelen av arealet ligger utenfor planområdet):

- Skal være felles for boligene i felt B2, 3 og 5, samt område i B4.
- Skal ha en urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, materialbruk/dekke, lyssetting og vannelementer eller en kombinasjon av disse.
- Skal være allment tilgjengelig, det tillates ikke oppsetting av gjerder eller stengsler som hindrer dette.
- Det skal anlegges sykkelparkering i tilknytning til boliginngangene.
- Anlegg for ivaretagelse av overvann skal integreres i utformingen.
- Nivåer og høydeforskjeller skal løses slik at tilstøtende innganger får god tilgjengelighet.
- Skal opparbeides med god kvalitet i utførelse og materialvalg. Bruk av asfaltdekke skal minimeres, og det skal være vesentlig innslag av trær og annen vegetasjon på gatetunet.
- Nedgravde avfallssiloer kan tillates i grupper på inntil 3 enheter. Oppstikkende nedkast skal maksimalt utgjøre 1x1 m for hver enhet. Avfallssiloer skal skjermes fra oppholdsarealene på gatetunet så langt det er mulig. Materialbruk, form og farge skal tilpasses gatetunets utforming.



Plankartet ovenfor til venstre viser hvordan f\_gatetun går litt inn på felt B4 (hvitt område på kartet), mht. å sikre areal til felles renovasjonsløsning.

### Pågående planarbeid

Det er ikke annet pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### Hovedgrep

Planforslagets hovedgrep innebærer å knytte seg til den bymessige utviklingen som del av Lørenskog stasjonsby, og samtidig tydeliggjøre og binde sammen de to ytterpunktene; stramme former i kontrast til organisk natur.



Bebyggelsen nærmest Ødegårds vei er, som motstående bebyggelse på den andre siden av gaten, organisert som åpen kvartalsbebyggelse. Bebyggelsen forsterker gateløpet ved å videreføre byggegrensen mot gate fra felt B2 i sør. Sammen med felt B3 og B5 på motsatt side av gaten definerer de veggene rundt et større rektangulært torg på østsiden av Ødegårds vei.

Den åpne kvartalsstrukturen gir samtidig et stort, støyskjermet gårdstun inne på tomten, som åpner seg mot en skogkledd kolle i sørvest som bevares, slik at naturen trekkes inn og visuelt blir en del av uterommet.

Bebyggelsen har en friere form lenger inn på tomten, med to frittliggende punkthus som tilpasser seg og opprettholder grøntdraget fra Ødegårds vei og ny utsiktspark i vest. Punkthusene er orientert for å oppnå best mulig utsiktsforhold, unngå direkte innsyn og å knytte seg til retninger i nabobebyggelsen og det store landskapsrommet. Samtidig definerer plasseringen et felles atkomsttun mot kollen i øst. Plangrepet gir uterom med grønne kvaliteter, ulik karakter og variasjon, fra tydelig definerte tun til mer åpne uterom som gror inn imellom bebyggelsen og knytter seg til nabobebyggelsen i vest.

For planalternativ 1 foreslås det at grøntområdet sydvest i planområdet opparbeides som en allment tilgjengelig utsiktspark for beboere i nærområdet. Planområdet omfatter også omregulering av deler av friområdet i nordvest (skråning ned mot Svarttjernbekken) som reguleres til naturområde med bestemmelser og hensynssoner som sikrer bevaring av naturverdier og grønnstruktur, samt nye stiforbindelser gjennom planområdet og med koblinger mot Snø, turvei og stinettet i Marka.

## Forskjeller i planalternativene

INNHold	ALT.1 (FORSLAGSSTILLERS ALTERNATIV)	ALT.2 (REFERANSEALTERNATIV)
Utnyttelse	Noe høyere enn angitt i KDP og i henhold til behandlet planinitativ (se redegjørelse)	Som angitt i KDP
Bebyggelse	5 blokker orientert rundt felles uterom, 2 frittliggende punkthus	5 blokker orientert rundt felles uterom
Høyder	3 bygg med 5 etasjer, 1 bygg har 3-5 etasjer, 3 bygg har 4 etasjer (punkthusene har sokkeletasje)	Alle bygg har 4 etasjer
Fellesarealer	Inkl. min. 400 m <sup>2</sup> fellesarealer	Ingen fellesarealer
Park/ friområde	Sikrer off. tilgjengelig park tilrettelagt for opphold og med utsiktspunkter	Ingen park (arealet forblir grønnstruktur uten tilrettelegging for opphold)
		

## Formål – Forslagsstillers alternativ; alternativ 1

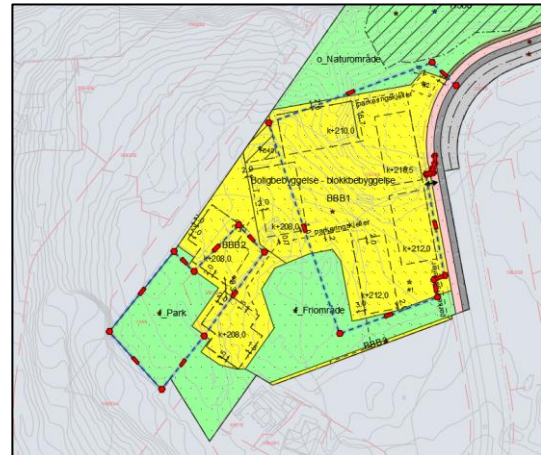
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (3 felt)	9,630
Sum areal denne kategori (inkl. del av allerede regulert BBB3)	9,630
Sum areal denne kategori (kun ny bebyggelse)	9,500
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	1,126
2012 - Fortau	0,130
2015 - Gang-/sykkelveg	0,814
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,656
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2 felt)	0,249
Sum areal denne kategori:	2,975
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde	6,654
3040 - Friområde	2,488
3050 - Park	2,413
Sum areal denne kategori:	11,555
Totalt alle kategorier: 24,2 daa	



## Justering av byggeområde

Da feltavgrensningen av byggeområdene i Kommunedelplanen for Ødegården fulgte eiendomsgrenser og ikke det som nødvendigvis ga den beste avgrensningen på stedet, er det i foreliggende planforslag foreslått en justering av feltavgrensningene. Justeringen er mulig ettersom eiendommene bygges ut under ett, og forslagsstiller kontrollerer alle eiendommene i planområdet. Størrelsen på de nye byggefeltene (BBB1 og BBB2) er tilsvarende arealet av byggefeltene B4 og B16, slik de er angitt på kartet i kommunedelplanen (totalt 9,5 daa). Justeringen av grensen sikrer at kollen som ligger sentralt i planområdet kan bevares og grensen gir ikke konsekvenser for naturverdier, ref. vedlagte naturrapport, vedlegg «*Rapport naturmiljø*».

Illustrasjon til høyre viser avgrensningen av byggeområdene B4 og B16 i Kommunedelplanen (blå markering), vs. justeringen av byggeområdene som foreslås i planforslaget.



## Bebyggelsens plassering og høyder

Byggegrenser er fastsatt mht. fleksibilitet i detaljprosjekteringen, samt for å sikre tilstrekkelig uteareal og ønsket bebyggelsesstruktur. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen plasseres i byggegrensen mot øst, for å videreføre byggelinjen fra felt B2 langs Ødegårds vei. Utenfor byggegrense tillates karnapper (på inntil 1 m dybde og min. 3 m over terreng), balkonger (som er min. 2 m over terreng), forstøtningsmurer på maks 0,5 m og overdekket sykkelparkering, samt takoverdekt inngang på inntil 1,5 m utenfor byggegrense mot Ødegårds vei. Nettstasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde for nettstasjon.

Bebyggelsens maksimale høyder er angitt på plankartet. Høydene tilrettelegger for fem etasjer for de tre bygg i nordøst, tre til fem etasjer for bygget som ligger tilbaketrukket fra Ødegårds vei, og fire etasjer for de tre byggene som ligger lengst tilbaketrukket fra vei.

For bygget med tre til fem etasjer tillates fjerde og femte etasje (til sammen ca. 6 m høyde) kun etablert for 60 % av byggets fotavtrykk, med forbehold om at disse etasjene er trukket min. 10 m tilbake fra fasaden mot gårdsrommet i nord. I tillegg skal den øverste etasjen (5 etasjen) være inntrukket min. 3 m fra fasaden mot sør. Nedtrappingen av bygget til 3 etasjer mot gårdsrommet er gjort for å gi bedre solforhold i gårdsrommet og bedre romlighet mot nærmeste bygg i øst. Den høyeste delen av bygget ligger sentralt i bebyggelsen rundt Ødegårds vei og markerer atkomsttorget med service/fellesarealer mellom B2 og B4, samt atkomsten til gangstien i grøntaksen. Inntrekningen av femte etasje mot sør og felt B2 demper samtidig byggets høyde mot sør, slik at byggets fjerde etasje fremstår som hovedgesims, sett fra grøntdraget.

Takoppbygg på inntil 20 % av takflaten tillates over gesims. For punkthusene åpnes det for sokkeletasjer som følger terrengfallet. Punkthusene har også krav om at øverste etasje skal ha inntrukket takterrasse mot nabobebyggelse i sørvest eller nordvest for å trappe seg ned mot nabobebyggelsen. Foreslåtte høyder gir en stigning mot nordøst, som er best mht. sol- og



skyggeforhold og den bymessige karakteren langs Ødegårds vei, samt nedtrapping mot småhusbebyggelsen i sør og Snølia i nord. For de to sørligste byggene i BBB1, er det planlagt felles serviceareal, og det er derfor i 1. etasje satt gesimshøyder som åpner for høyere etasjehøyde mht. dette.

## Utnyttelse

Utnyttelsen for forslagsstillers alternativ (alt. 1) er basert på:

- Utnyttelse for B4, iht. KDP Ødegården: 75 % BRA
- Utnyttelse for B16, tilsvarende utnyttelse som B4: 75 % BRA
- Fellesarealer fra Selvaag Pluss-konseptet: 400 m<sup>2</sup> BRA
- Redusert feltareal for B9
- Redusert utnyttelse for B8/B9

Utnyttelsen som alternativ 2 er basert på, er justert etter behandlingen av planinitiativet.

Den er nå basert på:

- Utnyttelse for B4, iht. KDP Ødegården: 75 % BRA
- Utnyttelse for B16, iht. KDP Ødegården: frittliggende småhusbebyggelse

GRUNNLAG UTNYTTELSE	Alt.1) m <sup>2</sup> BRA	Alt.2) m <sup>2</sup> BRA
Utnyttelse KDP	(tomt 7500 m <sup>2</sup> x 75 %) = 5 625	(tomt 7500 m <sup>2</sup> x 75 %) 5 625
Utnyttelse B16	(tomt 2206 m <sup>2</sup> x 75 %) = 1 654	1332**
Fellesarealer	400	-
Redusert utnyttelse av B9 grunnet redusert feltareal som følge av skihallen.	(mellom 0 og 3.520) 880	-
Redusert utnyttelse B8/B9	3 441*	-
Samlet utnyttelse i planområdet	12000	6957
<p>*Redusert utnyttelse forutsettes sikret juridisk som heftelse for videre utbygging.  ** Utnyttelse for B16 iht. maksimal utnyttelse i Kommuneplanens § 3.3.b):  Maks: 25 % BYA, 7 m gesims og 10 m møne (som kan gi 2,54 målbare etasjer med 10 m dype hus)  Bebyggd areal: Tomt: 2206 m<sup>2</sup> x 25 % BYA = 552 m<sup>2</sup> BYA (8 rekkehus x 69 m<sup>2</sup> bolig = 552 m<sup>2</sup> BYA)  Bruttoareal: 2,54 målbare etasjer x 552 m<sup>2</sup> BYA = 1402 m<sup>2</sup> BTA  Nettoareal: 1402 m<sup>2</sup> BTA x 0,95 = 1332 m<sup>2</sup> BRA</p>		

## Utforming

Bebyggelsen i BBB1 skal utformes som åpen kvartalsbebyggelse med hovedmateriale i tegl, som er tilsvarende typologi og materialbruk som for bebyggelsen i B3 og B5, på den andre siden av gaten. Bebyggelsen vil slik sett knytte seg opp mot disse og inngå i bebyggelsen rundt det felles torget ved Ødegårds vei. Dette er i tråd med intensjon for reguleringen for B2, B3, B5 og B14, som legger opp til et samlet uttrykk rundt torget, samtidig som det åpnes for variasjon.

For å unngå monotoni skal lange fasader brytes opp med balkonger/karnapper/markeringer eller sprang i fasaden. I tillegg vil krav om innganger fra både gate og mot gårdsrom gi aktivitet og liv i fasaden, både mot gate og gårdsrom.

Byggene i BBB2 skal utformes som frittliggende punkthus med sokkeletasjer som skal følge terrengfallet. Hovedmateriale skal være i tre. Deler av toppetasjene skal være tilbaketrasket mot nabobebyggelse i nordvest og sørvest.

Alle bygg skal for øvrig ha flate tak og ev. takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

## **Bokvalitet og fellesarealer**

For alternativ 1 ønsker forslagstiller å utvikle et konsept for felt B4 og B16 basert på Selvaags Plussboliger. Konseptet innebærer at det til en boliggruppe er knyttet service, tjenester og betjente felleslokaler. Beboeren betaler en serviceavgift som inkluderer tilgang til et romslig serviceområde som er praktisk innredet med fellesrom som lounge, selskapsrom med kjøkken, ekstra gjesterom for besøkende og treningsrom. I tillegg kan det være ekstra rom for ambuleringer tjenester som for eksempel hudpleie, fotpleie, frisør eller fysioterapi. Det viktigste med Plusskonseptet er en bemannet resepsjon der et fast ansatt vertskap sørger for at servicen gjøres tilgjengelig og tilpasses de som bor i prosjektet. Utover det rent praktiske utgjør vertskapet en forskjell i hverdagen ved å legge til rette for sosial omgang og møter mellom beboere. Reguleringsbestemmelsene sikrer at felleslokalene skal utgjøre min. 400 m<sup>2</sup>. Dette ivaretar betingelsen fra behandlingen av planinitiativet om at Plusskonseptet skal sikres.

Ønsket størrelse på fellesarealene er knyttet opp mot planlagt antall beboere. Et tilstrekkelig stort antall leiligheter er viktig for å kunne holde felleskostnader på et tilstrekkelig lavt nivå for målgruppen, og for å kunne forsvare investeringskostnadene for felleslokalene. For alternativ 2, som har vesentlig færre boliger, vurderes Plussboliger derfor ikke som hensiktsmessig. Fellesarealene/plusskonseptet er derfor bare aktuelt for planalternativ 1.

For å gi aktivitet mot gate stiller planforslaget krav om at deler av fellesarealene må plasseres i bebyggelsen mot Ødegårds vei, med inngang både fra felles uterom og gate. Øvrige arealer er tenkt i blokka i sør, slik at fellesarealene vil omkranse en sentral felles atkomstplass tilknyttet servicearealene. Fellesarealene skal ligger i 1. etasje, lett tilgjengelig for boligene. Der det blir boligareal i 1. etasje mot Ødegårds vei, skal utearealene utformes for å skjerme for innsyn, ved bruk av vegetasjon med parkpreg.

## **Utomhus-/uteoppholdsareal**

Organiseringen med et større tun hvor den skogkledde kollen integreres i uterommet, vil gi området særpreget og kvalitet. Med tanke på «Plusskonseptet» er et samlet og sentralt uterom viktig.

Opparbeidelse av en allment tilgjengelig park ved utsiktspunktet i vest vil tilføre planområdet og tilstøtende boligområder en ny kvalitet. Grøntaksen som er fastsatt i kommunedelplanen, integreres i planen og vil sammen med nye stiforbindelser i naturområdet gi området svært god atkomst mot Marka og sammenheng med andre nærområder.

Alle boligene sikres tilgang til privat uteplass eller balkong, i tillegg til felles uteoppholdsarealer. Planforslaget sikrer et minste uteareal tilsvarende 25 m<sup>2</sup> pr. bolig, hvorav det sikres min. 5 m<sup>2</sup> lekeareal pr. bolig. Maks 7 m<sup>2</sup> av dette utearealet kan være privat balkong/terrasse/forhage. For å sikre at det kan plantes større trær i uteoppholdsarealene, sikrer planforslaget at 20 % av nytt terreng innenfor de felles uteoppholdsarealene skal ha en tykkelse på vekstlaget som tillater planting av trær. Utearealenes størrelse og andel vegetasjon vil samlet sett bli gode, da planområdet i tillegg får park, friområde og naturområder med rik vegetasjon direkte i tilknytning til boligene.

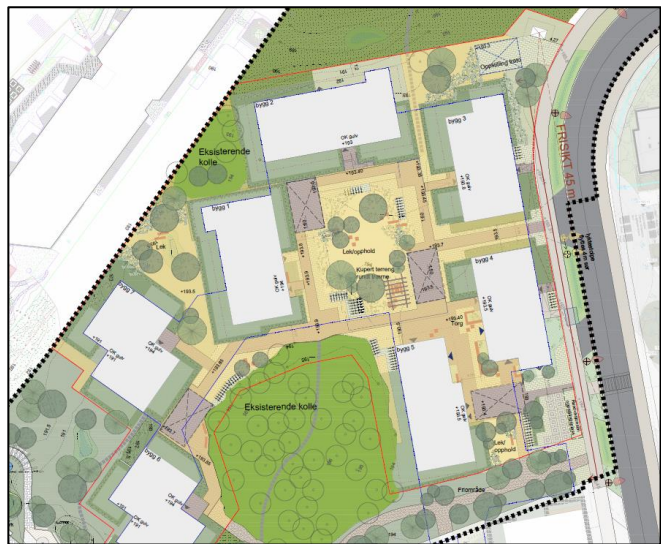
Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for ulike aktiviteter og aldersgrupper, og ha gangforbindelser til tilliggende friområde, park og naturområde. Planforslaget sikrer at det etableres tydelige skiller i form av material- og vegetasjonsbruk mellom felles, private og offentlige utearealer. Mot Ødegårds vei, skal utearealene opparbeides med et mer offentlig parkpreg.

Illustrasjonen til høyre viser 20 % av nytt terreng som er den andel som sikres med vekstlag for planting av nye større trær innenfor boligregulert areal.



Illustrasjon til høyre viser hvordan kravet til MUA vil kunne ivaretas.

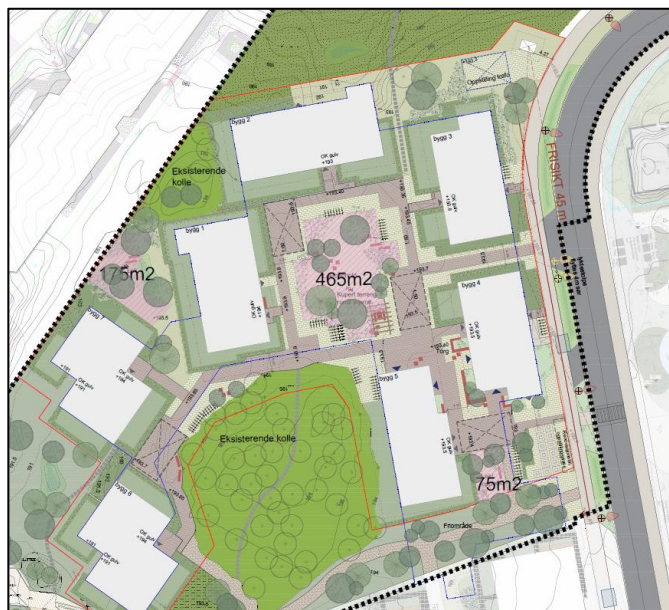
3991m<sup>2</sup> MUA  
 MUA = MUA utomhus + 7m<sup>2</sup> pr/leilighet for balkong/terrasse.  
 7m<sup>2</sup> x 143 Leiligheter = 1001m<sup>2</sup>  
 2990m<sup>2</sup> + 1001 = 3991  
 $\frac{3991}{143} = 27\text{m}^2 \text{ pr. leilighet}$



Se også MUA-oversikt i vedlegg «Utomhusanlegg alt. 1».

Illustrasjon til høyre viser hvordan krav til lekeareal vil kunne ivaretas.

715m<sup>2</sup> LEK  
 5m<sup>2</sup> pr boenhet  
 5m<sup>2</sup> x 143 Leiligheter = 715m<sup>2</sup>



Se også oversikt over lekeareal i vedlegg «Utomhusanlegg alt. 1»

Bestemmelsene sikrer at underjordisk parkeringskjeller ikke eksponeres over terreng, med unntak av området mellom punkthusene i BBB2, hvor det må være en angrepsvei for parkeringskjeller. For dette området skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp av en beplantet skråning og eksponerte murer tildekkes med vegetasjon.

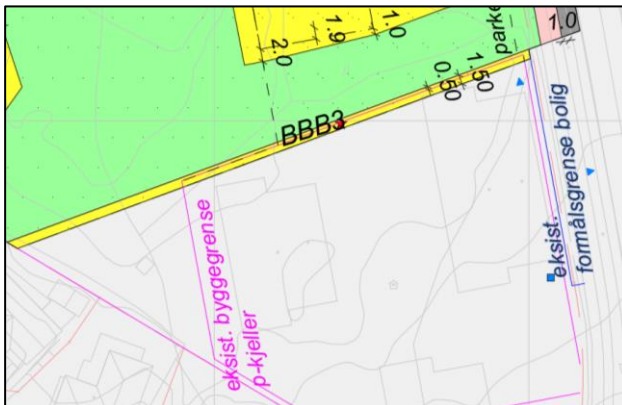


Skissen til venstre viser hvordan høydeforskjellen tenkes løst.

### Del av B2 (BBB3) reguleres på nytt for tilkobling til p-kjeller

For å begrense antall avkjørsler i Ødegårds vei, legger planforslaget opp til å koble p-kjelleren i felt BBB1 til p-kjeller i felt B2 i sør, hvor det allerede er en avkjørsel det er gitt tillatelse til. For å sikre at denne sammenkoblingen av p-kjellere kan tillates også på felt B2, er planområdet utvidet med 1,5 meter inn på felt B2, og det er lagt inn et bestemmelsesområde som åpner for at denne sammenkoblingen kan gjøres både under BBB1, BBB3 og under terreng i del av friområde i foreliggende planforslag.

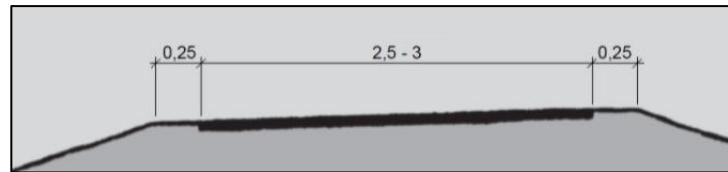
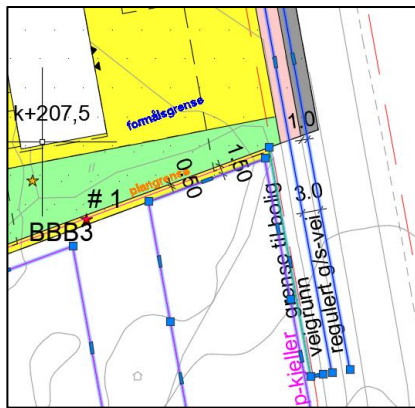
Arealet fra B2 som reguleres på nytt i foreliggende planforslag utgjør 131 m<sup>2</sup> og er angitt som boligområde BBB3 i plankartet. Avgrensning av BBB3 følger for øvrig den gjeldende regulerte avgrensningen av boligformålet som ligger i dagens regulering av B2.



### Regulering av dagens opparbeidede veianlegg

Ødegårds vei og gang- og sykkelveien reguleres slik de er opparbeidet i dag. Ift. gjeldende regulering for Ødegården felt B2, B3, B5 og B14 (blå markerte linjer på illustrasjonen nedenfor) innebærer dette at gang- og sykkelveien er opparbeidet 1 m lenger vest enn regulert mot planområdet. Gang- og sykkelveien reguleres med bredde på 3,5 m, som inkl. 0,25 m sideareal på hver side. Areal mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg er 3 m i dagens situasjon, og skal kunne benyttes til snøopplag og overvannshåndtering. Forarealet mellom boligene og gang- og sykkelveien reguleres til boligformål for å sikre en god overgang til boligene. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å regulere felles gatetun innenfor gang- og sykkelveien slik det er regulert for B2 i sør, da det ikke er gjennomført for felt B2 i byggesaken og da opparbeidet gang- og sykkelveien er opparbeidet delvis inn i dette arealet.





Gang- og sykkelvei reguleres i 3,5 m, inkl. sideareal på 0,25 m

## Leilighetsfordeling

Planforslaget sikrer at det bygges maks. 150 leiligheter, hvorav maks. 20 % kan være under 45 m<sup>2</sup> BRA, og min. 25 % kan være over 75 m<sup>2</sup> BRA. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m<sup>2</sup>.

Forslagsstillers alternativ 1 innebærer et antall boliger tilpasset Selvaags Pluss-konseptet, og en leilighetsfordeling som spenner fra kompakte 2-romsleiligheter til romslige 4-roms leiligheter. Det er i dette alternativet derfor satt krav om at det etableres min. 400 m<sup>2</sup> fellesarealer. Fellesfunksjonene er også tenkt å kunne benyttes av boligene i tiliggende boligfelt i syd (B2).

## Trafikkforhold

Planområdet får atkomst fra Ødegårds vei, som er en samlevei for flere boligfelt.

For alternativ 1 og alternativ 2 legges det opp til henholdsvis 129 og 86 parkeringsplasser. For å begrense antall avkjørsler langs Ødegårds vei, legger planforslaget opp til å koble seg på underjordisk parkeringskjeller for tilgrensende boligfelt i sør (B2), som Selvaag Bolig også er eier av. Denne parkeringskjelleren har allerede en regulert atkomst fra Ødegårds vei, som da også vil benyttes for de nye boligene i foreliggende planforslag. Eksisterende adkomstvei til felt B16 vil saneres i den fremtidige situasjonen. I selve planområdet legges det derfor kun til rette for en avkjørsel, som kun vil benyttes i forbindelse med flytting, vareinnkjøp o.l., samt eventuell utrykning. Ødegårds vei med fortau og gang-/ sykkelvei er opparbeidet forbi planområdet. Da deler av Ødegårds vei og gang- og sykkelveien ikke er regulert forbi planområdet, ivaretas det i foreliggende planforslag. Samtidig sikres opparbeidelse av gatetun/veigrøft mellom sykkelvei og kjøreveg, for å ivareta overvannshåndtering og bedre terrengtilpassing.

## Parkering

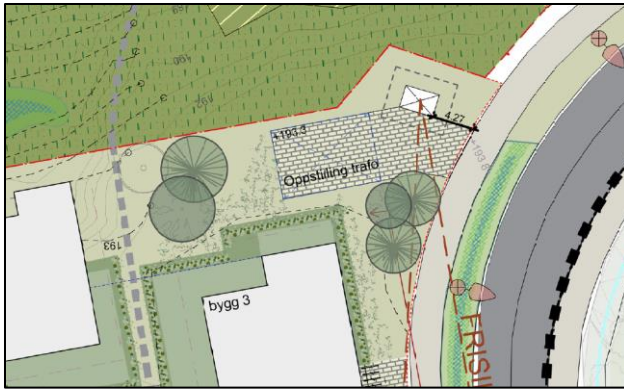
Planforslaget gir ikke behov for varelevering. Planforslaget sikrer 0,9-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, hvorav min. 10 plaser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Illustrert prosjekt viser iht. dette totalt 129 parkeringsplasser, dvs. gjennomsnittlig 0,9 plasser pr. bolig. Foreslått parkeringsdekning er innenfor kravene i kommuneplanen (0,8-1,5 plasser pr. boenhet) og i tråd med kommunedelplan for Ødegården (maks 1,2 pr. boenhet). Parkering, inkl. gjesteparkering, skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Parkering på terreng tillates ikke. Samtlige plasser skal tilrettelegges med mulighet for montering av ladepunkt for elbiler. I tråd med kommuneplanen skal det også avsettes 2 sykkelplasser pr. bolig.

## Nettstasjon

Plass for ev. nettstasjon på inntil 30 m<sup>2</sup> er angitt med bestemmelsesgrense i plankartet.

Bestemmelsesgrensen ivaretar at nettstasjonen kan plasseres 5 m fra bebyggelse og 1 m fra eiendomsgrænse, iht. Elvias krav. Nettstasjonen vil få atkomst fra gangveien langs Ødegårds vei. Planen stiller krav om at nettstasjonen skal gis en god og stedstilpasset utforming og ikke fremstå skjemmende for området.





## Renovasjon

For renovasjon legges det opp til en felles løsning med nedgravde avfallsbrønner. Den viktigste begrunnelsen er at tilsvarende system allerede er etablert i område, bl.a. i B1 og på gatetunet utenfor B3/B5 på andre siden av Ødegårdsvei. Det er også lagt vekt på erfaringer utbygger har fra drift av mobilt avfallssug på andre prosjekter der det er store driftsproblemer forårsaket av avfall som blokkerer / setter seg fast, noe som fører til at brukerne er veldig misfornøyde med systemet. Renovasjonsløsningen skal være felles for boligene innenfor planområdet, samt boligene på felt B2 i sør, som i dag har regulert renovasjon inn på planområdet. Atkomstløsningen er utformet i dialog med ROAF. Utformingen av nedkastene skal tilpasses nedkastene for nabobebyggelsen. Planforslaget sikrer at oppstillingsplass for renovasjonsbil og manøvreringsareal løses langs med Ødegårds vei, men innenfor boligregulert areal. Denne løsningen er i tråd med løsningen som ble lagt til grunn for reguleringen av tilliggende felt B2-B3-B5-B14, og gjør at man slipper kjøring av renovasjonsbil inne i gårdsrommet.

Punkthusene i felt BBB2 får atkomst via gangsti i friområdet, med stiforbindelse til boligene. Bestemmelsene sikrer at gangstien og stiforbindelsen skal være min. 2,5 m brede, universelt utformet og tilrettelagt for helårsbruk. At gangforbindelsen skal være brøytet vil videre følges opp i vedtektene for sameiet. Se for øvrig vedlagte renovasjonsplan



Alt.1 – Separat kjøreareal for renovasjon

## Støy

Prosjektet er forholdsvis lite støyutsatt, og ligger hovedsakelig utenfor gul støysone. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone iht. T1442/2021 og avvikssonebestemmelser i Kommuneplanen, forutsatt krav om at alle boliger skal ha åpenbart vindu i minimum 50 % av boligrommene (minimum 1 soverom) hvor støynivået ikke er høyere enn Lden 55 dB. *Se vedlegg «Støyfaglig utredning».*

## Luftkvalitet

Det er ikke behov for tiltak for luftkvalitet, da planområdet har tilfredsstillende luftkvalitet, se *Kapittel 3, beskrivelse av planområdet.*

## Landskap og vegetasjon

Tomten er i dag i bruk som anleggstomt, med vegetasjon hovedsakelig på en skogkledd kulle og i skråningen ned mot Svarttjernbekken. Byggegrenser for bebyggelsen er lagt for å ivareta kollen med vegetasjon og skråningen ned mot Svarttjernbekken er sikret som naturområde.

Planforslaget vil bidra til et bedre gangnettverk både for beboerne i planområdet og beboere i nærområdet. Gangforbindelser fra boligområdet i vest vil videreføres gjennom parken, friområdet og opp mot turvei øst for Ødegårds vei. Nye stiforbindelser vil komme fra Ødegårds vei mot Svarttjernbekken, med videre forbindelser mot både Marka, boligområdet BBB1 og Snølia. Etablering av stiene er iht. kommunedelplanen, men skal utformes mht. bevaring av terreng og verdifull naturtype. Bestemmelsene angir hvor stiforbindelsene skal gå, men detaljert plassering må avklares ved detaljprosjektering, med hensyn til best mulig terrengtilpasning og bevaring av vegetasjon.

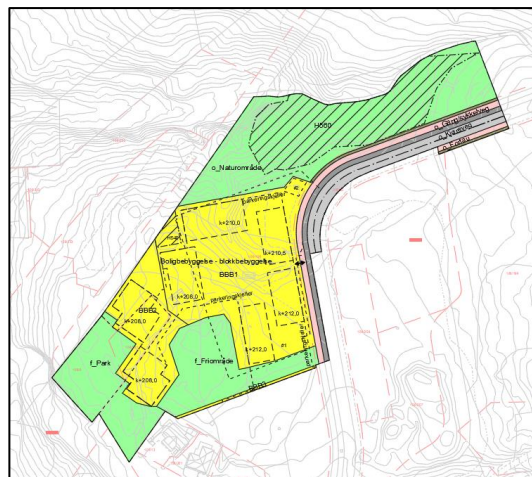
Planforslaget sikrer bevaring og etablering av ny grønnstruktur i form av:

- Offentlig naturområde i skråningen mot Svarttjernbekken. Det etableres nye stiforbindelser og krav om hensyn til registrert naturtype, samt bevaring av vegetasjon.
- Bevaring/reetablering av landskapsform, vegetasjon og trær i hensynssone innenfor boligens utearealer
- Felles friområde for boligene som er allment tilgjengelig. Ny gangforbindelse fra parken til Ødegårds vei. Terrenginngrep skal begrenses og det skal søkes å bevare mest mulig vegetasjon.
- Felles park for boligene (i alt.1), samt allment tilgjengelig utsiktspark.
- Boligenes uteareal skal opparbeides med variert vegetasjon.

Kartutsnittene nedenfor viser hvordan grønnstruktur som er angitt i kommunedelplanen for Ødegården er omstrukturert:



På plankart fra kommunedelplanen ovenfor fremgår det at det er satt av 2 daa for felt B16 og 7,5 daa for felt B4. Totalt 9,5 daa for planområdet.



I planforslaget er det avsatt 7,2 daa for felt BBB1 og 2,3 daa for felt BBB2. Totalt 9,5 daa. Se detaljert arealregulering i kapittel om utnyttelse. (Felt BBB3 er eksisterende regulert areal som er videreført fra B2 og inngår derfor ikke som nytt boligareal).

### **Utsiktspark i alt. 1**

I forbindelse med Selvaag pluss-konseptet som foreslås i alternativ 1, vil forslagsstiller bidra til etablering av en ny park i planområdet på 2.5 daa. Parken vil ligge på toppen av brinken ovenfor tunet på Ødegården, og den vil opparbeides parkmessig og tilrettelegges for opphold med utsiktspunkter. Planforslaget sikrer at parken blir allment tilgjengelig og at den kobles på tilliggende gangforbindelser. Området vil gi flott utsyn over nærområdet, samtidig som det er et sentralt punkt i bydelens grøntstruktur.

For alternativ 2 vil dette område være friområde uten tilrettelegging for allmenheten.

*Se illustrasjoner i vedlegg «Illustrasjoner alt.2».*

### **Rekkefølgekrav**

Planforslaget har rekkefølgekrav til:

- Utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan
  - o For å hindre/reducere miljøbelastningen av tiltaket i anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter
- Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
- Reetablering av terreng og opparbeidelse av stiforbindelser i naturområdet
- Opparbeidelse og gangsti i friområdet.
- Opparbeidelse av park
- Opparbeidelse av veianlegg samt overgangsfelt mellom B4 og torget i øst
  - o Kjøreveg og gang- og sykkelveg er allerede opparbeidet, men det vil måtte gjøres noe inngrep i veiarealene for innkjøring til renovasjon, avkjørsel og trafo, samt utbedring av overvannshåndtering og terrengtilpasning i arealene mellom gang- og sykkelveien og kjøreveien.



## 6. Illustrasjonsprosjekt

Alt. 1



Alt.2



Illustrasjoner av alternativene og illustrasjonsplaner i målestokk følger som egne vedlegg til planforslaget.

## 7. Konsekvenser av planforslaget

### Konsekvenser ift. overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen om utbygging til boligformål, men avgrensningene mellom grønnstruktur og byggeformål er justert. Andelen grønnstruktur er likevel opprettholdt. Se nærmere redegjørelse i kap.3 *Beskrivelse av planområdet – Justering av byggeområde*.

Da denne avgrensningen er tilsvarende i Kommunedelplan for Ødegården, avviker planforslaget også fra denne planen. Videre har forslagsstiller lagt til grunn en annen utnyttelse for alternativ 1, enn i den som fremgår av kommunedelplanen for byggefeltene B4 og B16. Det er derfor utarbeidet et referansealternativ, alternativ 2, med utnyttelse iht. kommunedelplanen. Se begrunnelse og redegjørelse for dette i kap. 5. Planforslaget følger for øvrig opp kommunedelplanen ved å sikre nye gangforbindelser mot Marka, bevaring av kolle og verdifull grønnstruktur, samt krav til parkering, støy og bymessig bebyggelsesstruktur. Gjeldende krav til universell utforming ivaretas gjennom teknisk forskrift.

I tråd med Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning har planforslaget bestemmelser om hensyn til naturverdier i grøntområdet mot Svarttjernbekken. Det åpnes kun for enkelte stiforbindelser, hvor det er krav til bevaring av mest mulig kantvegetasjon og hensyn til terreng, natur- og verneverdier.

### Bolig

Området er i dag uten bebyggelse. Planforslaget tilrettelegger for ca. 146 nye boenheter.

### Jordbruk

Planområdet omdisponeres fra småhusbebyggelse, skog og dyrket mark til bolig, friområde, naturområde og trafikkareal. Arealet som er oppgitt som dyrket mark og som omdisponeres i planforslaget (oransje farge i kartet nedenfor) er allerede regulert og avsatt til byggeområde i Kommunedelplan for Ødegården og Kommuneplanen. Planforslaget innebærer ingen omdisponering utover dette.



### Trafikk

Konsekvenser for trafikk er utredet av Sweco (vedlegg «*Trafikkanalyse*»). Rapporten konkluderer med at:

- Tilbudet for myke trafikanter i området vurderes som bra, og det er anlagt tilbud frem til kollektivknutepunktet med planfri kryssing av den mest trafikkerte veien. Det er registrert få ulykker i området og det er ikke avdekket noen områder som fremstår som spesielt ulykkesutsatt.



- For beregning av turproduksjon er det gjennomført en sammenligning av tidligere og gjeldende forutsetninger for planområdet. Fra tabellen i rapporten fremgår det at alternativ 1 og 2 er beregnet til å produsere henholdsvis 38 og 23 bilturer i rushperiodene.
- Fra KDP Ødegården er det for utbyggingsområdet forventet en overbelastning i rundkjøringen Lørenskogveien x Høybråtenveien x Marcus Thranes vei, både i morgen- og ettermiddagsrushet. Et overbelastet veinett vil være preget av lange køer i flaskehals med lav og ustabil hastighet. Dette kan medføre både endringer i reisemiddelvalget (mer interessant å ta tog), endringer i reisetidspunkt og endringer i veivalget til bilistene. Endringene i veivalg til bilistene vil være avhengig av både start og sluttsted. Ved en lokal flaskehals i Lørenskogveien vil først og fremst gjennomgangstrafikken mellom nedre Romerike og Oslo (ikke målpunkt i Lørenskogveien) finne alternative kjøreruter (f.eks. Rv. 159 / Ev. 6). Rikspolitiske retningslinjer sier at vekst i trafikken skal skje med gange, sykkel eller kollektiv. Siden ny bebyggelse vil skape noe biltrafikk uansett, er det nødvendig også at eksisterende bilister endrer sine reisevaner/reisemiddelvalg. For å bygge opp under målsettingen, må det aksepteres noe kø for biltrafikken. Forsinkelse for biltrafikk vil virke begrensende på biltrafikken og dermed være med på å oppfylle målsettingen. Det forslås derfor at det ikke gjennomføres noe kapasitetsøkende tiltak i veinettet ifm. utbyggingen.
- Det vurderes at en utbygging i henhold til alternativ 1 ikke vil gi negative konsekvenser sammenlignet med tidligere forutsetninger som er lagt til grunn for planområdet i forbindelse med trafikale utredninger for KDP Ødegården.

*Se vedlegg «Trafikkanalyse» for utdypende begrunnelse og redegjørelse.*

### **Friluftsliv**

Planforslaget bidrar sammen med øvrig bebyggelse på Ødegården til å knytte grøntdraget fra Østmarka-Visperud-Robsrud-Lørenskog stasjon og grøntdraget fra Lørenskog sentrum-Langvannet-Robsrud mot de store friluftsområdene i Haneborg/Gjelleråsmarka. Planforslaget sikres ny gangatkomst gjennom friområde og sikrer etablering av ny utsiktspark med videre gangforbindelser mot tursti på østsiden av Ødegårds vei. Videre sikres nye turstitraser mot Snølia og Marka, i tråd med Kommunedelplanen for Ødegården. Nye tursti-traséer skal ha en enkel utforming med skånsom plassering i terrenget, for å bevare grønnstruktur samt ta hensyn til naturverdier.

### **Kulturminner**

Planforslaget gir ikke konsekvenser for kulturminner, ref. kap. 3 Kulturminner.

### **Sol/skygge**

Vedlagt planforslaget er sol- og skyggeanalyser fra vår/høstjevndøgn, midtsommer og 22. april. Disse viser at det ikke er vesentlige konsekvenser for naboeiendommer, i forhold til dagens situasjon, og at uteoppholdsarealene har gode solforhold.

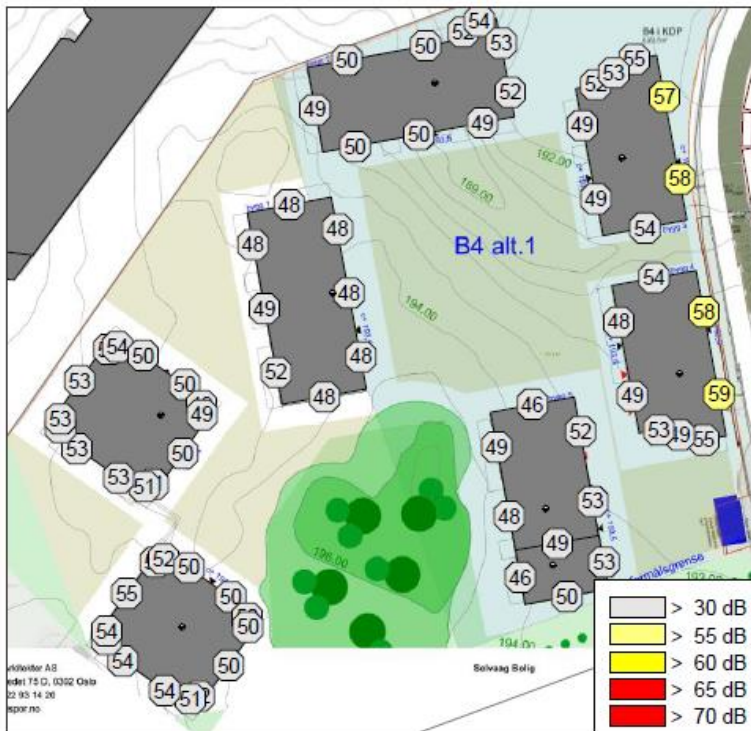
*Se vedlegg «Illustrasjoner alt.1" og vedlegg «Illustrasjoner alt. 2».*

### **Støy**

Planforslaget innebærer regulering til bolig, og ingen nye støykilder. Prosjektet er forholdsvis lite støyutsatt, og ligger hovedsakelig utenfor gul støysone. Fasader og uteareal ut mot Ødegårds vei har beregnet støynivå over grenseverdi i begge alternativene.

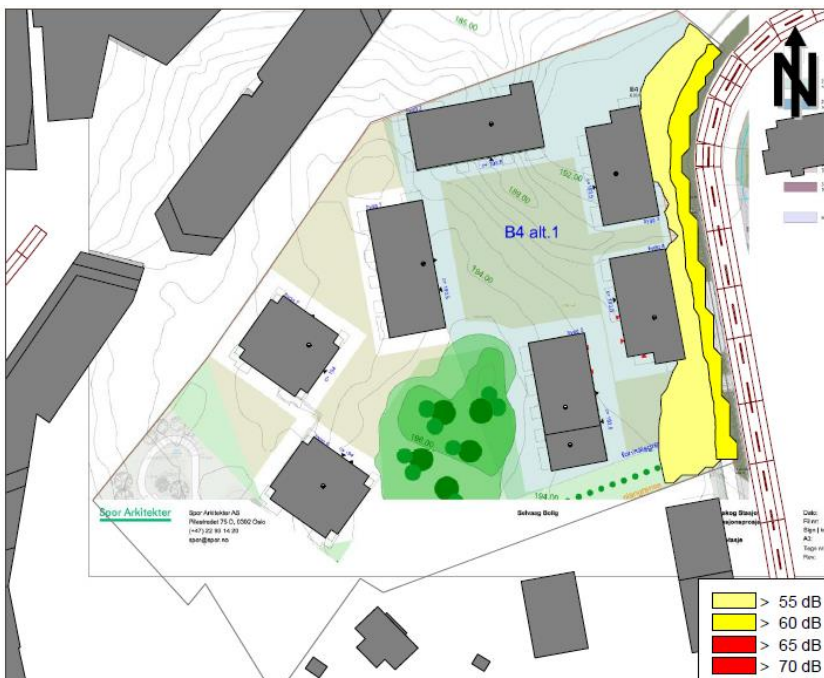
Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy. Støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS, vedlegg «Støyfaglig utredning», viser at relevante støykrav vil kunne oppfylles gjennom bygningsutforming og støyreduserende tiltak i fasade. Iht. T-1442/2021 og bestemmelser for avvikssone i kommuneplanen foreslås det bestemmelser som åpner for de boligene som ligger i gul støysone (se kap. 5).

Støykart på illustrasjon nedenfor viser at det kun er fasade mot Ødegårds vei som ikke får stille side og som vil ligge i gul støysone.



Figur 5 – Alt. 1: Beregnet støynivå  $L_{den}$  ved fasader. Vist nivå i hvert punkt gjelder etasjen med høyest støynivå.

Utsnitt nedenfor viser beregnet støynivå på uteareal. Støyuutsatt uteareal (gult areal) er ikke regnet med som uteareal i MUA-beregningen. Kravene til støy på utearealer vil derfor kunne ivaretas.



Figur 4 – Alt. 1: Beregnet støynivå  $L_{den}$  på uteareal, 1,5 m over terreng.

Se for øvrig vedlegg «Støyfaglig utredning»

### Luftkvalitet

Området har tilfredsstillende luftkvalitet. Se redegjørelse i kap. 3.

## Forurensning

Sweco har utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse (se oppsummering i kap. 3). Sweco vurderer at det ikke er grunn til å mistenke forurenset grunn på området.

## Teknisk infrastruktur

Planforslaget innebærer opparbeidelse av noe veiareal, samt tilkobling av VA-ledninger og fjernvarme til eksisterende anlegg. *Se vedlagte VA-notat og rammeplan vei/VA.*

## Konsekvenser for landskap og vegetasjon

Sweco har utarbeidet en rapport som vurderer konsekvenser for naturverdier, vedlegg «*Rapport Naturmiljø*». Se sammendrag i kap. 3. Terrenget har en ravinedal i nord og en kolle i sør. Begge deler er skogkledt. Foruten bevaring av vegetasjon og naturtype i ravinedalen, anbefaler rapporten bevaring av en kolle og mest mulig vegetasjon i friområdet og parken. Anbefalingene i rapporten er fulgt opp i planbestemmelsene og i plankartet. I tillegg sikres det i bestemmelsene bevaring av trær i friområdet, på kollen og i parken. Dette vil opprettholde tomtens grønne karakter, og vil hindre at åsen fremstår nedbygd. Planforslaget sikrer også at ny stiforbindelse til turstier ved Svarttjernbekken tar hensyn til landskap og vegetasjon, iht. anbefalinger i naturverdirapport.

Etter at tomten har vært i bruk som midlertidig anleggsområde for tilliggende byggeprosjekter, må terrenget reetableres der det er gjort inngrep og i tilknytning til disse. Illustrasjonen nedenfor viser den midlertidige anleggsplassen og anleggsveien slik den ligger i dag, innenfor naturområdet. Planforslaget sikrer at terrenget blir reetablert og at det utformes med naturlig terrengform og beplantes med vegetasjon som er naturlig for området, samtidig som det tas hensyn til registrerte naturverdier.



## Overvann

Sweco har utarbeidet et overvannsnotat for planforslaget, med følgende overordnet plan for overvannshåndtering:

- Overvann håndteres etter tre-trinnsstrategien. Dette innebærer infiltrasjon av mindre nedbørshendelser, fordrøyning av store hendelser og trygg flomavledning for de mest ekstreme hendelsene.
- Prinsippene fra Overvannsplan Ødegården ivaretas med hensyn på mengder og resipient.
- Det etterstrebes å benytte mest mulig åpne naturbaserte løsninger (lukket flomvei langs Ødegårds vei iht. kommunens tilbakemelding).
- Takvann ledes til terreng i friområdet nord for bebyggelsen for å lede mest mulig overvann bort fra bebyggelsen i sør og sørvest og mot tiltenkt resipient for B4, Svarttjernbekken. Løsningen må prosjekteres i detaljfasen. *Se utdyping i Vedlegg «Overvannsnotat og flom».*

### **Konsekvenser for barn og unge**

Kommunens krav til leke- og uteoppholdsarealer er lagt til grunn for planforslaget. Uteområdene vil få høy kvalitet, da de har gode sol-/lysforhold, ved at de åpner seg mot den skogkledde kollen og ved at de skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, tilpasset alle alders- og brukergrupper. I tillegg til boligens uteområder vil den skogkledde kollen og utsiktsparken fungere som naturlige uteområder i tilknytning til boligene. Planforslaget tilfører nye trafikktrygge snarveier gjennom området, som vil benyttes av barn og unge både innad i planområdet og i tilgrensende boligfelt. Planområdet har i dag trafikktrygg gangatkomst til Luhr skole, med opparbeidet fortau og turvei helt frem. Planforslaget gir ikke konsekvenser for denne skoleveien.

### **Konsekvenser i anleggsperioden**

- Reguleringsbestemmelsene sikrer at det utarbeides miljøoppfølgingsplan ved søknad om rammetillatelse, som skal beskrive tiltak for å hindre eller redusere miljøbelastningen av tiltaket i bygge- og anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter.
- Reguleringsbestemmelsene sikrer at krav om lokal overvannshåndtering også gjelder i bygge- og anleggsfasen.
- Anleggstrafikk vil løses på eksisterende atkomstvei. Gjennomføring av tiltakene påvirker ikke atkomst til omkringliggende arealer.

### **Risiko og sårbarhet**

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. *Se vedlegg «ROS-analyse».* Flom/overvann og Støy er i risikomatriksen kommet i gul kategori, hvor det anbefales tiltak. Se kap.7 avsnitt *Støy* og avsnitt *Overvann* hvor dette er beskrevet. For øvrig er det ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av byggeteknisk forskrift og reguleringsbestemmelsene. Den beskrevne risiko og sårbarhet i planområdet medfører at reguleringsbestemmelsene har spesielle krav til byggesøknad/byggeplan. Vedtatte føringer og tiltak i overordnet plan er fulgt opp. Overordnet myndighets føringer er fulgt.

### **Eierforhold**

Da Selvaag Bolig ASA er eier av alle eiendommene som inngår i planområdet, vil planen kunne gjennomføres uten behov for ervervelse av eiendom. Det legges imidlertid opp til at kommunen skal overta de offentlige arealene i ettertid, hhv. veianleggene og naturområdet mot Marka.

### **Økonomiske konsekvenser**

Nødvendig teknisk infrastruktur bekostes av utbygger. Offentlige vegger og hovedledninger overdras kommunen i ettertid.

### **Juridiske konsekvenser**

Sammen med plankartet er reguleringsbestemmelsene juridisk bindende for fremtidige arealdisponeringer innenfor planområdet. Dette gjelder fra reguleringsplanen er vedtatt. Illustrasjonsplanen vedlagt planforslaget viser en planlagt utforming, men løsningene kan justeres så lenge det er i tråd med plankart og reguleringsbestemmelser.

Da planforslaget baserer seg på utnyttet utnyttelse i andre byggefelt innenfor Kommunedelplan for Ødegården, forutsettes det en tinglyst avtale som sikrer at utnyttelse for de respektive byggefeltene reduseres tilsvarende det som legges til av utnyttelse til foreliggende regulering. Avtale om dette skal være avklart før saken sendes til politisk 2. gangs behandling.

Innkjøring til parkeringskjeller skal løses fra felt B2, som ligger sør for planområdet. Da dette feltet ligger på den samme eiendommen som inngår i planområdet hvor Selvaag Bolig ASA er hjemmelshaver, er det ikke behov for tinglyst atkomstrett før ved en ev. tomtedeling.

Regulering til de offentlige formålene (naturområde og veianlegg) gir kommunen grunnlag for ekspropriasjon. For friområdet og parken, som skal være felles for boligene, men tilgjengelig for allmenheten, må allmenheten sikers tinglyst rett til bruk av området.

### **Framdrift**

Det planlegges bygging fortløpende etter ny vedtatt plan. Fremdriften vil være avhengig av flere forhold, bla. markedssituasjonen. Planlagte fremdrift er imidlertid å starte byggingen av B2/B4 tidlig i 2023, og at begge feltene er ferdigstilt innen utgangen av 2026.

## **8. Bemerkninger**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17.03.2021 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev. Supplerende varslings ble foretatt 03.05.2021 til Sameiet Tribunen, ettersom varselet var sendt til feil adresse. Det kom inn 5 merknader.

Innkommne forhåndsuttalelser

1. ROAF Romerike Avfallsforedling	22.03.2021
2. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen	23.03.2021
3. NVE	24.03.2021
4. Elvia	16.04.2021
5. Viken Fylkeskommune	26.04.2021

### **1. ROAF Romerike Avfallsforedling**

#### Sammendrag av bemerkningen

- ROAF ønsker at det legges opp til gjennomgående felles innsamlingsløsning
- ROAF har egne krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy.
- Ber om å kontaktes tidlig i planarbeidet (ROAF gir fri konsulenthjelp for husholdningsavfall)

#### Forslagsstillers kommentar

- Forslagsstiller vil legge opp til felles innsamlingsløsning med B2. Løsningen er avklart med ROAF. Se vedlagte renovasjonstekniske plan og kap. 5.
- Bemerkningen tas for øvrig til etterretning

#### Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar.

### **2. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen**

#### Sammendrag av bemerkningen

- Forutsetter at teknisk forskrift følges mht. tilgjengelighet til bygning og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs, - også i anleggsperioden
- Viser til sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.



- Ønsker krav i bestemmelsene om brannhydrant: «Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av brannvannsuttak, ev. avvik fra dette må være avklart med brannvesenet»
- Viktig at overordnet planer for teknisk infrastruktur fremlegges ifm. detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvannsdekning er tenkt løst. Hovedledningsnett bør ha tosidig forsyning.
- Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy, mht. sårbarhet.
- Viser til PBL § 18-1 om krav til opparbeidelse av vei og hovedledning
- Ev. transportrelaterte tiltak knyttet til miljø, trafikkikkerhet og fremkommelighet for syklende og gående bør ses i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer.
- Må være sikkerhetssone på min.35 m over oppstillingsplass til høyspentlinjer el. lign.
- Ev. solcelleanlegg må gjøres i dialog med brannvesenet.
- Brannikkerhet må vurderes ved valg av avfallsløsning for området. Riktig valg av plassering/avfallsbrønner kan redusere fare for større bygningsbrann.
- Utomhusplan må vise hvordan det tilrettelegges for brannvesenet, mht. atkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/plassering av brannvannsuttak, snuhammer i ev. blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- Det må sørges for at brannvesenets tilgjengelighet til eksisterende omkringliggende områder ikke blir forringet.
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt
- Foreslår forslag til rekkefølgebestemmelser for plan for slokkevann og utomhusplan/midlertidig utomhusplan.
- I byggesak er det viktig å være oppmerksom på/ta hensyn til:
  - o Brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i og etter anleggsperioden, også for eksisterende bebyggelse.
  - o Parkering, innsnevring, støyskjermer beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer etc.
  - o Ved ev. underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen mht. tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for elbiler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse.
- Ønsker å bli holdt orientert i videre planarbeid og kommende byggesaker.

#### Forslagsstillers kommentar

- Forslaget er prosjektert iht. TEK og retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Bestemmelse om brannhydrant er ivare tatt i TEK og kommunen ønsker ikke egen bestemmelse om det i tillegg.
- Teknisk plan er vedlagt planforslaget og VA-notat redegjør for og begrunner foreslått vannforsyning og spillvannshåndtering (ikke tosidig forsyning).
- Trafikkonsulent har vurdert trafikkikkerhet for gående og syklende som tilfredsstillende.
- Det er kun lagt opp til en kjøreatkomst til boligene, slik det også er i andre reguleringer i området. Atkomsten forutsettes derfor tydelig merking mht. dette.

- Foreslåtte rekkefølgekrav vil uansett ivaretas i byggesak og kommunen ønsker ikke bestemmelse om det i tillegg.
- Bemerkningen tas for øvrig til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar.

### 3. NVE

Sammendrag av bemerkningen

- Reguleringen må ivareta sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann, allmenne interesser i vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og fremføring av elektrisk kraft. Viser til aktuelle veiledere/linker.
- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles, både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler 3-trinns strategien og at det avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer.
- Reguleringsplanen må vise hvordan overvannshåndtering ikke gir konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.
- Bestemmelsene bør sikre:
  - o Bruk av 3-trinns strategien og naturbaserte, åpne løsninger
  - o At små og mellomstore regn infiltreres og fordrøyes på egen eiendom
  - o At tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder
  - o At avrenningen til naboeiendom ikke øker
  - o Forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag
  - o Avrenningen fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett
  - o Plankart bør vise områder utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann
- Sikkerhet mot flom: NVE anbefaler god avstand, av hensyn til flom, erosjon, vassdragsmiljø og biologisk mangfold.
- Sikkerhet mot erosjon: Avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og min. 20 m.
- Planen må vise at sikkerhet mot kvikkleire ivaretas
- Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann, dersom det gjøres tiltak i vassdrag
- Planområdet ligger innenfor nedbørsfelt verna vassdrag. 100 m fra større bekker/hovedelver, samt nedbørsfelt med betydning for vassdragets verneverdi

Forslagsstillers kommentar

- Bemerkningen tas til etterretning
- Det vises til vedlagte ROS-analyse og utredninger (vedlegg «Overvannsnotat», «Miljøteknisk grunnundersøkelse», «Vurdering områdestabilitet og erosjon» og «Stabilitetsvurdering»).
- Føringer for overvann og flom er sikret i bestemmelsene, iht. overvannsrapport, vedlegg «Overvannsnotat og flom».
- Sikkerhet mot erosjon, ras og kvikkleire er vurdert i vedlegg «Vurdering av områdestabilitet og erosjon» og «Stabilitetsvurdering». Her konkluderes det med at det ikke skal være fare for skadelig erosjon i dette vassdraget (Svarttjernbekken) som kan påvirke bebyggelsen på felt B4/B16.  
Det er heller ikke registrert kvikkleire eller jordarter med sprøbruddegenskaper. Sikkerhet mot kvikkleire er derfor vurdert ivaretatt.
- Det gjøres ikke tiltak i vassdrag, kun i tiliggende areal.
- Nedbørsfelt er vurdert i vedlegg «Overvannsnotat og flom».

Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar.

#### **4. Elvia**

##### Sammendrag av bemerkningen

- Planforslaget må ta hensyn til at Elvia har høyspentkabler og elektrisk anlegg i planområdet. Tilkomst til kabelgrøfter må ivaretas og det må unngås overdekning av kabler ved terrengendringer.
- Det må bestilles kabelpåvisning for nøyaktig plassering i terrenget.
- Forslagsstiller bes oppgitt effektbehov for vurdering av behov for ny nettstasjon. Krav til ev. nettstasjon er gjengitt i uttalelsen. Nettstasjon bør enten sikres med et areal eller med Elvias forslag til bestemmelse.
- Orientering om kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting, hvis aktuelt.
- Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging.

##### Forslagsstillers kommentar

- Bemerkningen tas til etterretning
- Forslagsstiller kjenner til høyspentkabel i veien (har vært med på å legge selv) er i dialog med Elvia for felt B2, B4 og B16 trenger egen nettstasjon.
- Planforslaget tilrettelegger for en frittstående nettstasjon plassert innenfor bestemmelsesområde, iht. kravene i uttalelsen. Illustrasjonsplan viser hvordan dette tenkes løst. Se kap. 5.

##### Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar.

#### **5. Viken Fylkeskommune (FK)**

##### Sammendrag av bemerkningen

###### Medvirkning:

- Oppfordrer til å ta særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging samt brukere av planområdet, særlig de eldre.

###### Samordnet areal- og transportplanlegging:

- Foreslått utnyttelse er i tråd med regionale føringer.
- Anbefaler trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen blir ferdigstilt. Ber kommunen sikre at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsperioden.
- Viser til veileder for bykvalitet og dens anbefalinger for god områdeutvikling.

###### Parkering:

- Det bør tilstrebes å redusere antall parkeringsplasser, for å bidra til økt bruk av kollektivtransport til området og dens tilbudte tjenester. Det anbefales at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, som er strengere enn bestemmelser i gjeldende kommuneplan.

###### Barn og unges interesser:

- Det forventes at kommunens krav til leke- og uteoppholdsarealer legges til grunn for planarbeidet. Det må sikres gode kvaliteter og tilstrekkelig med områder for barn og unge innenfor planområdet.
- Ref. rundskriv T-2/08 skal barns interesser prioriteres ved interessekonflikter og at kommunen uansett må sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene.

###### Friluftsliv:

- Feltene bør detaljreguleres med grønnkorridorer som henger sammen med stisystemet opp mot Osloutsikten i nordøst. Forstår det som at reguleringsgrensen er bekken i nord. Her må det settes igjen et grøntdrag.

#### Vannforvaltning og overvannshåndtering:

- Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 må legges til grunn for planarbeidet. Planen har krav om lokal overvannshåndtering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Leira-Nitelva, som har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Det forutsettes at tiltakene i planen legger til rette for ikke å forringe tilstanden i vassdragene, iht. regional plan for vannforvaltning.

#### Kulturminner:

- For hoveddelen av planområdet er det gjennomført arkeologisk registrering. Det ble da ikke påvist automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern. Potensialet for ukjente automatiske kulturminner i B16 vurderes som relativt lavt og det vil ikke være nødvendig med nærmere arkeologisk utredning.
- Anbefaler bestemmelse om meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner
- FK kjenner ikke til at planområdet inneholder nyere tids kulturminner med regional og nasjonal verdi, men gjør oppmerksom på at like sørvest for planområdet ligger Skårerødegården (gnr.106 bnr.242). Området rundt gården er allerede kraftig utbygd og FK har derfor ikke merknader vedr. hensynet til nyere tids kulturminner.

### Forslagsstillers kommentar

#### Medvirkning:

- Illustrasjonsprosjekt for plussboligene i tidlig fase er diskutert med kommunen. Planforslaget tilrettelegger for boliger etter konseptet Selvaag Pluss Service. Planforslaget er utarbeidet i dialog med ansvarlig for dette konseptet. For øvrig legges det opp til medvirkning iht. plan- og bygningslovens krav til planprosess.

#### Samordnet areal- og transportplanlegging:

- Tas til etterretning.
- Det følger av pbl § 30-5 at midlertidige bygg, konstruksjoner og anlegg ikke kan plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. Tilgjengelighet for gående og syklende forutsettes derfor ivaretatt gjennom bygge- og anleggsperioden.

#### Parkering

- Foreslåtte parkeringskrav er iht. kommuneplan og kommunedelplan for Ødegården. Bestemmelsene har både minimum og maksimumskrav, og ligger i lavere og midtre del av intervallet som er angitt i kommuneplanen. Se redegjørelse i kap. 5.

#### Barn og unges interesser

- Kommunens krav til leke- og uteoppholdsarealer er lagt til grunn for planarbeidet. Se redegjørelse i kap. 7.

#### Friluftsliv

- Grønn korridor gjennom planområdet fra vest til øst er foreslått regulert til friområde. I tillegg er skråningen mot bekken foreslått regulert til naturområde, med hensyn til registrerte naturtyper i området.
- Overvannsløsning er utarbeidet med bakgrunn i Regional plan for vannforvaltning.
- Se redegjørelse i overvannsrapport, vedlegg «Overvannsnotat og flom».

#### Kulturminner

- Bestemmelsen om meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner er sikret gjennom kulturminneloven og kommunen har ikke praksis for å ha ekstra bestemmelse om dette.

Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar.