



Klassering: FA - L12
Arkivsak: 16/2671/45
Saksbehandler: Iselin Bennick Benum
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	071/17	21.09.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	073/17	20.09.2017
Eldrerådet	050/17	19.09.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	068/17	19.09.2017

Detaljreguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, 1. gangs behandling

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 300817
2. Bestemmelser Ødegården 160817
3. Illustrasjonsplan
4. Illustrasjonsprosjekt
5. Støyrapport
6. ROS-analyse
7. Geoteknisk vurdering
8. Overvannsnotat
9. Prinsipiell overvannsplan
10. Miljøteknisk undersøkelse
11. Arkeologisk registreringsrapport
12. Eiendomskart Vinterparken
13. Innkomne merknader til varsel om oppstart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 21.06.2016
2. Akershus fylkeskommune, 23.06.2016 og 10.10.2016
3. Statens vegvesen, 30.06.2016
4. Jernbaneverket, 30.05.2016
5. Ruter, 23.06.2016
6. Romerike avfallsforedling IKS, 17.06.2016
7. Regionkontor Landbruk, 20.06.2016
8. Hafslund Nett, 21.06.2016

Tidligere behandlinger

1. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 11.05.2016, sak 041/16
2. Teknisk utvalg, 12.05.2016, sak 046/16

Sammendrag:

Planområdet utgjør ca. 34,9 dekar og ligger på Ødegården i skråningen opp mot Haneborgåsen. Mot vest grenser planområdet til Lørenskog vinterpark. Planforslaget omfatter felt B2, B3, B5 og B14 i kommunedelplan for Ødegården. Utnyttelsen av feltene er høyere enn det kommunedelplanen åpnet for, og felt B14 er utvidet noe. Disse endringene er i tråd med det som ble fastsatt i prinsippsak i teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16.

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse på alle feltene, og det anslås at det kan bygges ca. 210 boliger innenfor planområdet. Bebyggelsen består av blokker som er organisert slik at det dannes et urbant gatetun i tilknytning til Ødegårds vei, og gårdsrom med et mer grønt og skjermet preg mer tilbaketrukket fra veien. All parkering legges i parkeringskjellere med innkjøring rett fra Ødegårds vei eller fra stikkvei til Ødegårds vei. Dermed blir boligområdene stort sett bilfrie. Ødegårds vei går gjennom planområdet, og skal opparbeides med fortau på øst- og nordsiden av veien, og gang- og sykkelvei på vest- og sørsiden av veien. Øst i planområdet reguleres det inn et felles friområde. Innenfor friområdet skal det etableres en offentlig turvei som skal gå fra Ødegårds vei i nord til Luhr skole i sør.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

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

Planforslaget omfatter feltene B2, B3, B5 og B14 i kommunedelplan for Ødegården samt tilstøtende friområde. Felt B4 fra kommunedelplanen er ikke tatt med i denne planen da forslagsstiller ønsker å avvente til detaljer for utbyggingen av Vinterparken er nærmere fastlagt.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen i tråd med formål i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. Den planlagte bebyggelsen blir en fortsettelse av eksisterende utbygging sør for planområdet, og vil bli en del av Lørenskog stasjonsby.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.05.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet med brev.

I etterkant av varslingen er planområdet utvidet mot øst slik at nord-sørgående turdrag er tatt med i planen. Eneste grunneier som berøres av denne utvidelsen er tiltakshaver. Akershus fylkeskommune er varslet særskilt om denne utvidelsen.

Planområdet er også utvidet mot vest slik at det samsvarer med eiendomsgrenser og regulerte feltgrenser. Det utvidede arealet har en bredde på ca. 15 meter og utgjør ca. 1140 m² større planområde. Dette arealet samt tilstøtende eiendom gnr./bnr. 106/6 eies av tiltakshaver. Eneste nabo for øvrig, Lørenskog Vinterpark, er varslet særskilt.

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 under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Tidligere politiske vedtak

Reguleringsforespørsel for feltene B2, B3, B5 og B14 var oppe til behandling i klima-,

økologi- og samferdselsutvalget og teknisk utvalg. I klima-, økologi- og samferdselsutvalget den 11.05.2016, sak 041/16, ble det fattet følgende vedtak:

Klima-, økologi- og samferdselsutvalget gir ikke tillatelse til at planforslaget slik det fremgår av saken, bearbeides videre og fremmes for 1. gangs behandling. Kommunedelplanens utnyttelsesgrad av området opprettholdes.

I teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16, ble det fattet følgende vedtak:

Teknisk utvalg gir i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, og delegasjon av 08.02.12 med senere endringer, tillatelse til at planforslag bearbeides videre og fremmes for 1. gangs behandling.

Teknisk utvalg tar ikke stilling til rekkefølgekravet om 4-felt på Lørenskogveien. Dette avklares senere som egen sak som gjelder hele området.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger på Ødegården, nord for boligområdet B1 og rett øst for området regulert til Lørenskog Vinterpark. Planområdet er på ca. 34,9 dekar.

Omkringliggende områder

Reguleringsplanen er en fortsettelse av pågående fortetting rundt Lørenskog stasjon. Sør for planområdet er feltene B1-5 og B1-6 ferdig utbygget, mens felt B1-7 og B1-8 er under bygging.

Vest for planområdet ligger felt B4, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og Lørenskog Vinterpark. I Vinterparken planlegges det et stort innendørs vintersportanlegg samt hotell, boliger, forretninger og andre næringslokaler. Det er gitt rammetillatelse for bygging av skihallen. Sørvest for planområdet, på nedsiden av vinterparken, ligger gårdstunet Skårerødegården som er regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Mellom felt B2 og B14 ligger et felt avsatt til eksisterende boligområde, felt B15 i kommunedelplan for Ødegården. Her ligger det to eksisterende eneboliger samt en eiendom der det er gitt tillatelse for oppføring av fire nye rekkehusenheter. Områdene nord og øst for planområdet består av skog.

Natur- og ressursgrunnlag

Planen beslaglegger ca. 15 daa fulldyrka jord. Resten av planområdet består av skog med middels til lav bonitet, samt ca. 2 dekar boligtomt. Området er allerede omdisponert til boligformål og friområde i kommuneplan og kommunedelplan.

Regionkontor for landbruk har påpekt at planområdet grenser mot marka der det fortsatt er aktiv skogsdrift, og at det må tas hensyn til adkomst for tømmertransport.

Skjettenåsen med Osloutsikten er et viktig tur- og rekreasjonsområde. Tilgjengeligheten til rekreasjonsområder samt turveier og stiforbindelser er vurdert og innarbeidet som prinsipper i kommunedelplanen. Disse prinsippene må videreføres i detaljreguleringen.

Landskap og vegetasjon

Området har i dag et natur- og kulturlandskapspreg. Feltene B2, B3 og B5 ligger på en framskutt flate i forkant av Haneborgåsen, og preges i dag av en blanding av åpen eng og tettere skogbelter. Orientering og topografi sikrer gode sol- og utsiktsforhold på feltene. Planområdet heller mot sørvest med en høydeforskjell på 26-28 meter mellom øvre og nedre del. Nedre del av planområdet, felt B14, ligger i en bratt, sørvendt skrent og omfatter to eksisterende eneboliger som er ervervet av utbygger. Skråningen øst for den eksisterende

bebyggelsen er skogkledd med blandet vegetasjon.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielt verdifulle eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet. Helt sørøst i planområdet berører planen et område med gråor-almeskog som er en lokalt viktig naturtype. Det er registrert skogsalm som er rødlistet innenfor feltet. Det planlegges ikke inngrep i lokaliteten, men området vil bli en del av et friområde, og det skal anlegges en turvei langs området. Det vil være viktig å ta hensyn til naturtypen i forbindelse med anleggsfasen.

Ved gårdstunet på Skårer-Ødegården har det ligget en salamanderdam der det har vært påvist liten salamander. Den var karakterisert som en viktig naturtype. Dammen er fjernet ved utbygging av felt B1.7 og regulert samlevei, og erstatning er etablert.



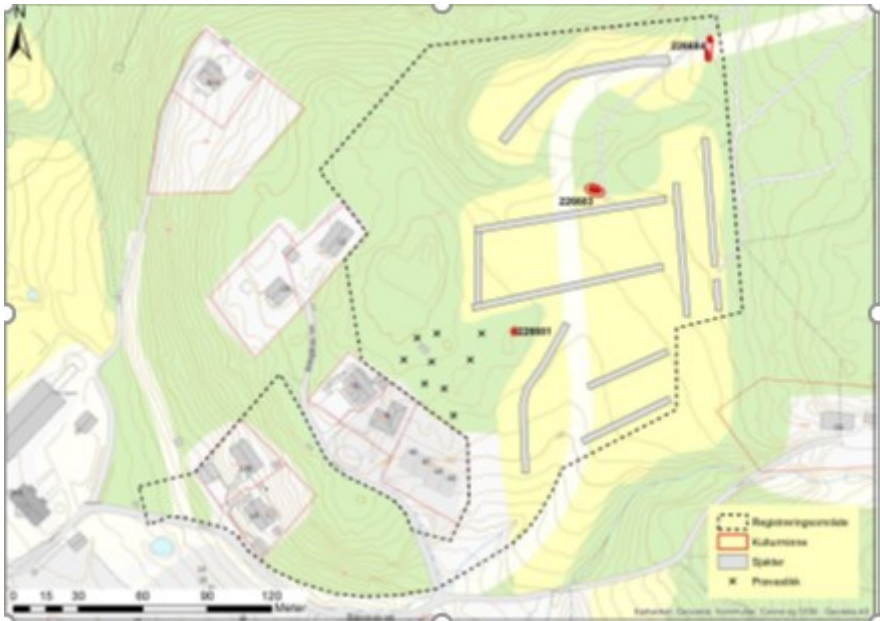
Nordvest for felt B5 ligger en leirravine langs Svartjernbekken med gråorheggeskog som er kategorisert som en viktig naturtype. Området berøres ikke av planområdet, men grenser til regulert samlevei og felt B4. Området vil bli beskåret noe i forbindelse med utbygging av vinterparken.

Kulturminner

Det er gjennomført en arkeologisk registrering i planområdet. Resultatene fra registreringen fremkommer av registreringsrapporten som følger som vedlegg til plansaken.

Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er funnet fire rydningsrøysen fordelt på tre lokaliteter, men disse er moderne og derfor ikke fredet. To av rydningsrøysene ligger innenfor områder avsatt til boligformål, mens den tredje lokaliteten med 2 røysen ligger i tidligere regulert samlevei.

Mot vest grenser planområdet mot gårdstunet på Ødegården der det er verneverdig bebyggelse som er regulert til bevaring.



Miljøfaglige forhold

Radon: Aksomhetskart for radon viser lav til moderat aktsomhetsgrad for området.

Støyforhold: Området er utsatt for veitrafikkstøy, i hovedsak fra E6. En utbygging av Vinterparken vil gi støyskjerming, men det vil fortsatt være en støybelastning fra lokalt veinett som må ivaretas. Det er utarbeidet en egen støyrapport for regulerings-saken.

Luftforhold: I forbindelse med reguleringsplan og konsekvensutredning for Vinterparken ble det utarbeidet en analyse knyttet til lokal forurensning som konkluderte med at forurensningsforskriftens årsgrenseverdier for PM₁₀ og NO₂ høyst sannsynlig ikke overskrides innenfor Vinterparken eller i naboområder med boligbebyggelse.

Grunnforhold: Fordi området ligger under marin grense med sannsynlighet for marine avsetninger, er det gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det er ikke påvist kvikkleire på tomten, og det er ikke registrert jordarter med sprøbruddegenskaper.

Flom/overvann: Reguleringsplanområdet berører ikke vassdrag eller bekker i området med unntak av flombekk gjennom felt B4 og B5. Størstedelen av planområdet har naturlig avrenning til to bekkefar, Svartjernbekken og Steinerudbekken. Ved mye nedbør er det kjent at området rundt stasjonen og jernbaneundergangen er flomutsatt. Det er også registrert erosjon langs enkelte småveier i planområdet. Det er utarbeidet en egen vurdering av prinsipp-løsninger for overvann.

Grunnforurensning: Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser av områdene B2, 3 og 5 samt tilstøtende friområder. Nedenfor felt B2 ble det påvist forurensning i ett prøvepunkt (bensen og PAH). Konsentrasjonene er innenfor aksepterte nivåer, men det anbefales likevel at det gjennomføres supplerende prøvetaking i dette området dersom det skal utføres terrenginngrep.

Trafikkforhold

Ødegårds vei er i dag en vei med enkel standard og mange avgreninger som fungerer som adkomst til den eksisterende, spredte småhusbebyggelsen i området. Planområdet er forutsatt betjent av opprustet Ødegårds vei, som vil bli bygget i henhold til vedtatt reguleringsplan i forbindelse med dette prosjektet og andre utbyggingsprosjekter i området som skal ha adkomst fra denne veien. Veien er regulert med samleveistandard gjennom planområdet og videre østover. Fortau er regulert langs sør- og østsiden av veien. I tillegg er det besluttet at det skal anlegges gang- og sykkelvei langs vest- og nordsiden av veien. Anslåtte trafikk-tall for Ødegårds veien er fra 4900 ÅDT nærmest Lørenskog stasjon til 3850

videre mot øst. Det er ikke tenkt at Ødegårds vei skal være åpen for gjennomkjøring.

Risiko- og sårbarhet

Med bakgrunn i Lørenskog kommunes veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser er følgende tema vurdert spesielt i ROS-analysen: Grunnforhold, flom/overvann, radonstråling, grunnforurensning, fare for skade på natur og trafikkstøy.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor veiledende inntaksområde for Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Luhr skole er nettopp bygget, og ble tatt i bruk våren 2017. Det er i dag noe kapasitet på ungdomsskolenivå, men i perioden frem til 2020 vil eksisterende ungdomsskoler fylles opp til nær 100 % med den konsekvens at en del elever vil få plass på en skole som ligger utenfor skolens veiledende inntaksområde.

Våren 2017 åpnet en ny barnehage, Framtida barnehage, rett ved Luhr skole. Det er også avsatt et område øst for felt B3 for barnehage/grendehus. I tillegg ligger det noen private barnehager og familiebarnehager i nærområdet.

Sør for planområdet ligger det en dagligvarebutikk og et serveringssted. Øvrige servicefunksjoner og handel ligger ved Lørenskog sentrum eller på Fjellhamar.

Gangavstand fra planområdet til Lørenskog stasjon er på mellom 600 og 900 m. Tog mot Oslo og Lillestrøm har 15 minutters avganger gjennom hele dagen på ukedagene, og halvtimes avganger i helgene. I tillegg går bussrute 67 mellom Lørenskog sentrum og Økern langs Lørenskogveien og bussrute 25 til Majorstuen har endestopp på Lørenskog stasjon. Bussrutene 361 og 363 har også holdeplass på Lørenskog stasjon.

Teknisk infrastruktur

Det er ført fram hovedledninger for vann, avløp og fjernvarme til planområdet i forbindelse med utbyggingen av felt B1. Det er begrenset kapasitet for ytterligere påslipp av overvann.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det må etableres ny nettstasjon for å forsyne området med strøm.

Estetikk og byggeskikk

Felt B2, 3 og 5 er i dag ubebygde. På felt B14 står det to eneboliger med tilhørende garasjer/uthus. Den nyetablerte bebyggelsen langs nedre del av Ødegårds vei har tegl som hovedmateriale. Ellers er det brukt tre og platekledning som materiale i fasadene.

Universell utforming

Nedre del av planområdet, felt B14, har stor høydeforskjell, slik at det vil være utfordrende å oppfylle vanlige krav til stigningsforhold i alle deler av området. B2, 3 og 5 har mer moderate stigningsforhold.

Juridiske forhold

Kommunedelplan for Ødegården har krav i rekkefølgebestemmelser om utvidelse av jernbaneundergang ved Haneborgveien til toveistrafikk før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis. Det har tidligere ligget et rekkefølgekrav om utvidelse av Lørenskogveien til 4-felt vei før utbygging ut over lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området. Kravet ble vedtatt fjernet av kommunestyret i møte den 06.09.2017, sak 094/17.

Det er inngått en avtale mellom utbyggerne i området som regulerer kostnadsfordeling og opparbeidelsesansvar for vegger med tilhørende kommunaltekniske anlegg.

Det er inngått en avtale mellom Selvaag Bolig ASA og Lørenskog Vinterpark AS om fradeling

av tomt for Vinterparken fra Ødegården-eiendommen (gnr/ bnr.106/196). Grensen er vist med rød stiplet linje på vedlagte eiendomskart. Planforslaget er tilpasset den avtalte grensen.

EIERFORHOLD

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Eier	Størrelse
106/40	Selvaag Bolig Lørenskog AS	ca. 0,95 daa
106/125	Selvaag Bolig Lørenskog AS	ca. 0,86 daa
Del av 106/196	Selvaag Bolig ASA	ca. 32,09 daa

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til retningslinjene skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje ved at bygging skjer innenfor bebygde områder. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter, samt hensynet til gode bomiljøer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

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

Kommuneplan

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet avsatt til boligbebyggelse (nåværende og fremtidig) og grønnstruktur.

Planområdet ligger innenfor retningslinjeområdet for Lørenskog stasjon/Ødegården. I retningslinjene om området står det blant annet:

- Det skal ikke legges til rette for en utvikling som undergraver Lørenskog sentrums funksjon som kommunesenter.
- Utvikling i området skal basere seg på høy grad av kollektivbetjening og god tilgang til jernbanestasjonen, samt sykkel og gange som transportform lokalt.
- Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien skal sikres. Nord for jernbanen skal en forbindelse følge Djupdalsbekken.
- Det skal søkes felleløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Løsninger som forutsetter rygging over fortau skal normalt ikke tillates.

Kommunedelplan for Ødegården

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Ødegården, vedtatt av kommunestyret 29.09.2010, sak 79/10. I kommunedelplanen er området avsatt til nåværende og fremtidig boligområde, samt friområde.

Felt B2, B3 og B5 er det angitt en utnyttelse på inntil 75% BYA i inntil 4 etasjer. Felt B14 har en tillatt utnyttelse på 30% BYA.

Det ligger følgende rekkefølgekrav knyttet til trafikksituasjonen i området:

«Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet».

Kommunestyret vedtok i møte den 06.09.2017, sak 094/17, å fjerne følgende rekkefølgekrav fra kommunedelplan for Ødegården

«Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Aker vei.»

Temaplan for klima og energi

Temaplanen definerer målrettede tiltak på områder der kommunen kan bidra til å redusere klimagassutslipp. Det er valgt 5 temaer som fokusområder for planen: arealbruk og transport, energibruk, klimavennlige materialer, avfallshåndtering og klimatilpasning. Målsetninger som er relevante for denne planen er blant annet mål om å redusere det totale transportbehovet per innbygger, større andel av transport med kollektiv, sykkel og gange og god arealeffektivitet.

Gjeldende regulering

Hoveddelen av planområdet er uregulert, men planen berører også følgende planer:

- Detaljreguleringsplan 020 – Ødegården – vei, vedtatt av kommunestyret den 12.02.2014, sak 004/14. Arealene som berøres er regulert til vei og annen veigrunn.
- Detaljreguleringsplan 025 – Lørenskog vinterpark, vedtatt av kommunestyret den 09.09.2015, sak 72/15, med mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, sak 086/17. Arealene som berøres er regulert til blokkbebyggelse.
- Detaljreguleringsplan 014 – Ødegården – felt B1, O1, Af2, vedtatt av kommunestyret den 19.12.2012, sak 150/12. Arealene som berøres er regulert til vei.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål og arealstørrelser

§12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	17603
Øvrige kommunaltekniske anlegg	818
Sum areal denne kategori:	18421
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Annen veigrunn – grøntareal	1197
Annen veigrunn – tekniske anlegg	207
Fortau	907
Gang-/sykkelvei	1063
Gatetun/gågate – felles	2260
Gatetun/gågate – offentlig	310
Kjørevei	1377
Vei	818
Sum areal denne kategori:	8139

§12-5. nr. 3 – Grønnstruktur	
Friområde	6449
Turvei	1820
Sum areal denne kategori:	8269
Totalt alle kategorier:	34829

Grad av utnytting

Det er fastsatt maksimum BRA for alle delfelt i bestemmelsene:

Felt B14 (feltareal på 6,8 dekar): 6600m²

Felt B2 (feltareal på 3,9 dekar): 4400m²

Felt B3 (feltareal på 2,0 dekar): 3300m²

Felt B5 (feltareal på 4,9 dekar): 6400m²

Bruksareal for etasjer som ligger helt under terreng skal ikke regnes med i m² BRA.

I prinsippssaken som ble behandlet av teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16, lå det til grunn en bebyggelse på 4-5 etasjer med en utnyttelse på 90% BRA for felt B14 og 110% BRA for øvrige felt. For felt B14 var det i beregningene forutsatt at nedre boligplan ikke skulle medregnes i % BRA da disse arealene ville ligge lavt i terrenget sammenlignet med framtidig gjennomsnittlig terrengnivå. I løpet av planprosessen har også deler av arealene som var avsatt til boligformål i prinsippssaken fått endret formål (gangvei og gatetun). Med tilsvarende forutsetninger som lå til grunn i prinsippssaken gir det foreliggende planforslaget følgende utnyttelse for feltene:

B14: 90% BRA

B2: 102% BRA

B3: 114% BRA

B5: 108% BRA

Gjennomsnittlig for feltene B2, 3 og 5 tilsvarer dette 107% BRA.

Sammenlignet med kommunedelplanen er grensen mellom friområdet og felt B3 justert noe. Dette er gjort for å få en bedre sammenheng innenfor feltet. Endringen sikrer også et bredere belte med friområde langs hele lengden av felt B3. Endringen er vist på kartet til høyre.



Bebyggelsens plassering og høyder

All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt revet. Plassering og høyder på bebyggelsen er ivaretatt ved byggegrenser og kotehøyder på plankartet. Innenfor felt B14 kan det bygges inntil 6 etasjer, men bebyggelsen skal trappes ned til 4 etasjer mot vest. I felt B2 og B3 legges det opp til bygg på maks. 4 etasjer. På felt B5 kan bebyggelsen være på 4 etasjer mot vest, og 5 etasjer for resten av feltet.

Det tillates takoppbygg inntil 3 meter over maksimal kotehøyde forutsatt at maksimal utstrekning ikke overskrider 20% av takflaten. Dersom det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget gå opp til 4 meter over maksimal kotehøyde. Det fastsettes også hvilke bygningsmessige elementer som kan plasseres utenfor byggegrensene i bestemmelsene.

Adkomst og parkering

Adkomster til planområdet er vist med piler på plankartet. Nedkjøring til parkeringskjellere er vist ved felt B2 og B3. Det er planlagt felles innkjøring til parkeringskjeller for felt B3 og B5. Adkomst for felt B14 er ikke vist på plankartet da dette feltet vil få felles adkomst med felt 5 i reguleringsplan for Lørenskog Vinterpark. Dette er spesifisert i bestemmelsene. All parkering for planområdet skal legges i parkeringskjeller. Avgrensning av parkeringskjelleren er vist med byggegrense under bakken på plankartet.

Det er foreslått følgende parkeringsnorm for planområdet:

- 0,7-1,0 plasser per bolig for leiligheter under 45m².
- 0,9-1,2 plasser for øvrige leiligheter.

Bestemmelsene fastsetter antall parkeringsplasser som skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne samt plasser for elbillading. Det er satt krav til sykkelparkeringsplasser for boligene. Bestemmelsene sikrer at 50 % av sykkelparkeringsplasser for boliger etableres i tilknytning til boliginnganger på terreng.

Estetikk og utforming

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utformes slik at det oppnås gode uterom og god arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen i planområdet skal gis en helhetlig utforming, men samtidig skal det sikres variasjon mellom de enkelte delfeltene gjennom materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Eventuelle takoppbygg skal innpasses i den arkitektoniske utformingen. Det er stilt krav om utomhusplan for hvert delfelt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Det er også stilt krav til utforming og innhold for uteoppholdsarealer, lekeplasser, gatetun og grønnsstruktur i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer

Bebyggelsen er organisert slik at det dannes skjermede, grønne gårdstun med gode forbindelser til omkringliggende grønnsstruktur. Mot Ødegårds vei dannes et gatetun som er tenkt utformet med mer urbane kvaliteter. Mange av boligblokkene vil få adkomst fra gatetunet. Funksjoner som sykkelparkering, overvannshåndtering og renovasjon kan innpasses som del av gatetunet.

Krav til minste tillatte uteoppholdsareal er 25 m² pr. bolig, medregnet balkonger og private terrasser. Arealkravet skal løses innenfor det enkelte delfelt, men for B3 og B5 kan det tillates at del av gatetun medregnes. Uteoppholdsarealer skal ikke være støyutsatt eller være brattere enn 1:3. Det skal etableres en nærlekeplass innenfor hvert delfelt.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på dekke over garasjekjeller, er det satt krav til jorddybde for å sikre tilstrekkelig jordvolum for planting av busker og trær.

Friområdet øst for felt B3 og B5 skal opparbeides med balløkke og turvei ned mot Luhr skole. I tillegg til snarveier gjennom åpninger i bebyggelsen er det satt krav om at det skal opparbeides en sti fra gatetunet, mellom felt B3 og B5, til den offentlige turveien. Dette vil bidra til å gjøre friområdet mer tilgjengelig for beboerne i området.

Støytiltak

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016, til grunn. Bestemmelsene sikrer at nødvendige støybeskyttelsestiltak er opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Det tillates ikke støyskjerm langs Ødegårds vei.

Det tillates etablering av boliger i gul og rød støysone, forutsatt at disse er gjennomgående med en stille side. Minst 50% av soverom og minst ett i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det er gjort et unntak fra dette kravet for felt B14. Støynivå på hele den sørvendte fasaden innenfor felt B14 vil være i gul sone. Samtidig medfører terrengforholdene at bebyggelsen får stor andel ensidige boliger vendt mot sør. Det er derfor åpnet for at inntil 50% av leilighetene på feltet kan oppføres uten tilgang til stille side. Det forutsettes da at leilighetene har en støydemper, naturlig luftemulighet som gir et støynivå tilsvarende stille side. Det er lagt til grunn at felt 5 i Vinterparken bygges ut før B14, da dette vil skjerme nordsiden av bebyggelsen i B14 og gi bedre støyforhold på uteoppholdsarealene.

Renovasjon

Det planlegges å etablere nedgravde avfallsbrønner innenfor planområdet. Renovasjonen for planområdet fordeles på fire stasjoner. For felt B14 er renovasjon foreslått plassert ved innkjøring til parkeringskjelleren. Her vil det bli snumulighet for søppelbilen i tilknytning til avkjørselen. For felt B3/B5 og B2/B4 foreslås det at renovasjonsløsningen plasseres på hver sin side av Ødegårds vei i tilknytning til gatetunet. Søppelbilen vil krysse fortau/gang- og sykkelvei ved inn- og utkjøring til oppstillingsplass. På østsiden av torget er renovasjonsløsningen fordelt på to områder for å unngå lange rader med nedkastpunkter på gatetunet. Det er satt krav i bestemmelsene som sikrer at utforming og plassering av nedkastpunktene gjøres slik at de blir integrert i gatetunet på en god måte for å unngå at renovasjonsløsningen blir dominerende i utformingen av torget.

Overvannshåndtering

Det er satt krav i § 17 i bestemmelsene at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering, hvilket også gjelder for bygge-/anleggsperioden for hvert felt. Planområdets overvannsløsning med flomveier skal være dimensjonert for 200-års regn med klimafaktor på 1,5. Løsninger skal inngå i en helhetlig overvannshåndtering for Ødegården.

Løsninger for overvann skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det er utarbeidet en prinsipiell overvannsplan som viser hvordan overvannshåndteringen er tenkt løst innenfor planområdet.

Barn og unge

I forbindelse med uteoppholdsarealene til hvert felt er det stilt krav om at det skal opparbeides minst én lekeplass som skal ha en størrelse tilsvarende minimum 5m² per boenhet. I tillegg vil det opparbeides gode forbindelser til friområdet i øst der det skal opparbeides et ballfelt og en offentlig turvei som vil fungere som en snarvei fra boligfeltet til Luhr skole.

Gjennom rekkefølgebestemmelsene sikres opparbeidelse av uteoppholdsarealer, ballplass, fortau, gang- og sykkelvei og turvei.

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet som konkluderer med fare for uønskede hendelser innenfor følgende områder:

- Middels risiko: flom/overvann, skade på sårbare objekter og støy.

· Lav risiko: grunnforurensning.

Det er ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av plan- og bygningsloven og som er definert som krav i planforslaget.

Universell utforming

Deler av planområdet er relativt bratt, spesielt gjelder dette for felt B14. Bebyggelsen vil ta opp mye av høydeforskjellen på feltet, mens det mellom byggene vil det bli en trapp som knytter forsiden og baksiden av bebyggelsen sammen. I tillegg vil feltet få adkomst både fra nedsiden og oversiden for å sikre bedre tilgjengelighet til området. Uteoppholdsareal med tilfredsstillende stigningsforhold sikres ved at terrenget terraseres der dette er nødvendig.

Illustrasjonsplanen viser et vestgående turdrag fra Ødegårds vei, mellom felt B2 og B4, mot Skårerødegården. Turdraget vil bli en del av den felles grøntstrukturen for området, og ligger stort sett utenfor planområdet for denne planen, men det er også vist en avstikker fra dette turdraget ned til adkomsten til felt B14 som vil ligge innenfor planområdet. I dette området er terrenget veldig bratt, og det vil derfor være vanskelig å kunne oppnå universell utforming på denne forbindelsen. Forslagsstiller informerer om at fallet på denne vil bli på mellom 1:4 og 1:8.

Øst i planområdet er det regulert inn et friområde der det skal opparbeides en offentlig turvei fra Ødegårds vei i nord til planens avgrensning i sør. I tillegg er det satt krav i bestemmelsene om at turveien skal opparbeides med tilsvarende standard videre sørover til påkobling mot Luhr skole. Forslagsstiller har oppgitt at turveien er planlagt slik at den vil få en helning på 1:12 innenfor planområdet, hvilket er i henhold til nasjonale krav til universell utforming. Sør for planområdet er terrenget noe brattere, og det synes vanskelig å oppnå samme helning på turveien. Forslagsstillerens beregninger viser at man det første stykket fra planområdets søndre avgrensning kan få til en trasé med stigning på 1:8,6. I dette området ligger det verneverdig vegetasjon som en må ta hensyn til ved plassering av turveien. Videre sørover langs skoletomten vil turveien få en stigning på 1:9,3 i henhold til landskapsplan utarbeidet i forbindelse med byggesaker for felt B1 sør for planområdet. Da terrenget innenfor skoleområdet ligger lavere enn tilgrensende terreng vil tilkoblingen til skoletomta få et fall på 1:5,9. Forslagsstiller informerer om at det i landskapsplanen til Luhr Skole er skissert, men ikke opparbeidet en annen sti lenger nord som kanskje kan gi mer gunstige stigningsforhold, men dette er ikke vurdert nærmere. Dette må tas endelig stilling til i forbindelse med byggeplan for turveien.

Rekkefølgebestemmelser

I tråd med kommunedelplan for Ødegården er det lagt inn krav om utvidelse av jernbaneundergang ved Haneborgveien. I utbyggingsavtalen for jernbaneundergang på Ødegården, som ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn av formannskapet den 30.08.2017, sak 068/17, er formuleringen av rekkefølgebestemmelsen endret i forhold til kommunedelplanen. I tråd med formannskapetets vurderinger har rådmannen valgt å videreføre formuleringen fra utbyggingsavtalen i rekkefølgebestemmelsene til denne planen. Rekkefølgebestemmelsen sikrer at kulverten er ferdigstilt og tatt i bruk før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter. Krav om utvidelse av Lørenskogveien til 4-feltsvei ble vedtatt fjernet av kommunestyret den 06.09.2017, sak 094/17, og er derfor ikke tatt inn i planforslaget.

Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelser som fastsetter når Ødegårds vei med tilhørende fortau og/eller gang- og sykkelvei, eventuelle støybeskyttelsestiltak, gatetun, offentlig turvei og andre stiforbindelser samt trykkøkningsstasjon skal være opparbeidet. Både veien med fortau/gang- og sykkelvei, gatetunet og turveien tillates opparbeidet trinnvis i takt med byggetrinnene. I bestemmelsene spesifiseres det hva som skal opparbeides når.

Overvannshåndtering for hvert byggetrinn skal være løst før bebyggelsen kan tas i bruk.

Flomanlegg nedstrøms for planområdet skal være ferdig etablert og i drift før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet dersom dette anlegget er nødvendig for å sikre overvannsløsninger i planområdet. Uteoppholdsarealer for hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før tilhørende bebyggelse kan tas i bruk, men med mulighet for utsettelse til neste vekstsesong dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstilling. Den planlagte ballplassen innenfor friområdet skal være opparbeidet før boligene i felt B3 kan tas i bruk.

ILLUSTRASJONSPLAN

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

Illustrasjonsplanen viser blokkbebyggelse i alle planområdets felter. Bebyggelsen innenfor felt B14 er på 4-6 etasjer, og plassert slik at den følger veiforløpet langs Ødegårds vei og knyttes til den bymessige utviklingen nedenfor planområdet. Terrenget er bratt, og dette tas opp ved hjelp av trapper, ramper og terrasserings. Mye av terrenget tas også opp i bebyggelsen, hvilket resulterer i at de to nederste boligetasjene blir ensidige ut mot Ødegårds vei. På oversiden av bebyggelsen planlegges det uteoppholdsarealer og lekearealer, i tillegg til at eksisterende terreng og vegetasjon forsøkes bevart der det er mulig. Det er lagt opp til innkjøring til parkeringskjelleren lengst vest i bebyggelsens fasade, innkjøring er tenkt via stikkvei fra Ødegårds vei. Det er vist boliginnganger både fra nedsiden og oversiden av bebyggelsen. Øst for felt B14 ligger et areal der det planlegges at trykkøkningsstasjon og trafo for området skal plasseres, i tillegg til fordrøyningsbasseng for overvann.

Bebyggelsen innenfor felt B2, 3 og 5 er på 4-5 etasjer og organisert slik at det dannes tilbaketrunkne gårdsrom som vil bli skjermet mot trafikk og støy fra veien. Samtidig blir feltene knyttet sammen av det sentrale gatetunet langs Ødegårds vei. Gårdsrommene planlegges med et grønt preg og gode forbindelser til omkringliggende grønnstruktur, mens gatetunet er tenkt opparbeidet som et mer urbant oppholdsrom med åpen overvannshåndtering, sitteplasser og plantefelt. Både gårdsrom og gatetun er i utgangspunktet tenkt å være bilfrie. For felt B5 er det utarbeidet en alternativ illustrasjon for utforming av deler av bebyggelsen. I denne illustrasjonen følger bebyggelsen kurvaturen på veiforløpet i større grad enn det som er vist i illustrasjonsplanen. Begge alternativene kan gjennomføres innenfor planforslagets rammer. Øst for felt B3 og B5 er det vist et friområde med en gjennomgående turvei, åpen overvannsløsning og balløkke.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Overordnede føringer: Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse innenfor retningslinjeområdet for Ødegården, som er ett av de prioriterte utviklingsområdene i kommunen. Området ligger innenfor gang- og sykkelavstand til Lørenskog stasjon der det er god kollektivdekning med både buss og tog. Det legges opp til uteoppholdsarealer som er godt sikret mot trafikk og støy, samt gode, trafikksikre forbindelser gjennom området. Planforslaget anses derfor å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og temaplan for klima og energi. Føringer fra rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen anses også som ivaretatt.

Kommuneplanen: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Kommunedelplan for Ødegården: Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse av feltene enn det åpnes for i kommunedelplanen, men utnyttelsen er i tråd med det som ble fastsatt i prinsippsak om planforslaget den 12.05.2016. Utover dette er planforslaget i tråd med kommunedelplanens føringer.

Konsekvenser for natur og miljø

Arealbruk: Arealene innenfor planområdet består i dag hovedsakelig av skog og dyrket mark. Ved gjennomføring av denne planen vil disse arealene bli omdisponert til bolig- og trafikkformål. Den endrede arealbruken er i tråd med overordnede planer, og forholdet til jordvern er derfor tatt stilling til på overordnet nivå.

Støy: Det er utarbeidet en støyutredning for det aktuelle planforslaget. Støyutredningen konkluderer med at store deler av fasader som vender ut mot Ødegårds vei vil få støynivå tilsvarende gul støysone. For feltene B2, 3 og 5 vil det være mulig å oppnå stille side for alle leiligheter, men dette er ikke mulig for felt B14 på grunn av blant annet terrengforskjeller på eiendommen som gjør at en del leiligheter vil bli ensidige ut mot Ødegårds vei. Det er lagt inn krav i bestemmelsene som sikrer tilfredsstillende støysituasjon for leiligheter som har støy tilsvarende rød eller gul sone på fasader. Det er også satt en begrensning på antall leiligheter innenfor felt B14 som tillates uten stille side.

Sol og skygge: Det er utarbeidet solstudier som viser solforhold den 20. mars/22. september, 1. mai og 21. juni kl. 11, 13, 15, 16, 17 og 18. I tillegg er det illustrert solforhold for planområdet den 21. desember kl. 11, 13 og 15. Den planlagte bebyggelsen har lite konsekvenser for solforholdene på eksisterende bebyggelse, og vil mest sannsynlig ikke påvirke solforholdene på fremtidig bebyggelse mot nord og øst i særlig grad (felt B4 og B7 i kommunedelplan for Ødegården).

Solstudiene viser at det generelt er gode solforhold innenfor planområdet. Solforholdene er best på morgen og formiddag, men plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer gjør at beboerne stort sett har tilgang til solbelyste uteoppholdsareal på terreng i nærheten av boligene sine gjennom hele dagen. Blokkene er også plassert med god avstand mellom, hvilket gjør at det kastes lite skygge på fasadene. Dette vil gi gode solforhold på balkonger og takterrasser.

Kulturminner: Det er gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det ble funnet fire rydningsrøysere fordelt på tre lokaliteter. Rydningsrøysene er moderne, og er derfor ikke fredet. Rydningsrøysene ligger innenfor byggefelt og regulert vei, og kan derfor ikke bevares ved gjennomføring av dette prosjektet.

Naturmangfoldsloven

I forbindelse med kommunedelplanen ble det gjennomført konsekvensutredning som omfattet naturfaglig undersøkelse. Naturmangfoldslovens krav til kunnskapsgrunnlaget anses derfor for å være ivaretatt.

Gråorheggeskogområdet nord for planområdet berøres ikke direkte av planen, men anleggsfasen ved bygging av veien kan medføre risiko for skade. Det anbefales derfor at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan for gjennomføringen av veianlegget.

Området med gråor-almeskog helt sørøst i planområdet blir en del av det regulerte friområdet. Det planlegges ikke inngrep i lokaliteten, men i anleggsfasen ved etableringen av den tilgrensende turveien må det tas ekstra hensyn til naturtypen.

På gårdstunet til Skårerødegården ble det registrert en salamanderdam. Denne er fjernet og erstattet som forutsatt i kommunedelplanens rekkefølgebestemmelser.

Utover de forhold som er nevnt over har ikke planforslaget konsekvenser for registrerte naturmangfoldlokaliteter.

Samfunnsmessige konsekvenser

Estetikk, byform og offentlige rom: Felt B14 ligger litt adskilt fra resten av planområdet på grunn av den store høydeforskjellen, og forholder seg mer til den eksisterende bebyggelsen sør for planområdet. Utformingen av bebyggelsen på felt B14 legger derfor opp til en

videreføring av den bymessige bebyggelsesstrukturen i sør. Bebyggelsen innenfor felt B2, 3 og 5 er orientert i forhold til gateløpet. Organiseringen av bebyggelsen danner et urbant gatetun langs Ødegårds vei samtidig som de grønnere gårdsrommene bakenfor blir skjermet mot trafikk og støy. Planen sikrer gode forbindelser gjennom området som vil bli tilgjengelige for allmennheten. I tillegg etableres det offentlig fortau, gang- og sykkelvei og turvei gjennom området.

Boliger/Boligfordeling: Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 210 boliger. Det er foreslått følgende leilighetsfordeling for boligene:

- Maksimum 30% av leilighetene kan være på under 45m².
- Minimum 20% av leilighetene skal være på over 75m².

I tillegg er det lagt inn en minimumsstørrelse på leilighetene på 35m². Innenfor hvert delområde skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Folke- og boligtellingsen i 2011 viste at det i Lørenskog bor 1,9 innbyggere per boenhet i blokk, hvilket tilsier at det kan komme i underkant av 400 nye beboere innenfor planområdet.

Skole: Erfaringsmessig regnes det at ca. 11 % av befolkningen er barn i grunnskole og ungdomsskole. Det vil si at det bør tas høyde for at ca. 44 barn i skolealder vil bo innenfor planområdet når det er ferdig utbygget.

Planområdet ligger innenfor det veiledende inntaksområdet til Luhr skole, som ligger omtrent 200 meter sør for planområdet. Skolen åpnet i 2017, hvilket bidro til å bedre kapasiteten i området. I kommunedelplan for Ødegården ble det stilt rekkefølgekrav til at skolen måtte være klar til bruk før nye boliger stod ferdig, dette rekkefølgekravet er nå oppfylt.

På grunn av omfattende boligbygging i kommunen, og spesielt i sentralområdet og på Fjellhamar, er det likevel behov for kapasitetsøkning på skolene i kommunen. På grunnlag av prognoser for befolkningsutvikling er det i plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog 2014-2017, vedtatt i kommunestyret den 16.12.2015, sak 127/15, utredet følgende behov for kapasitetsøkning frem mot 2040:

- 1800 barneskoleplasser (10 paralleller, tilsvarende to til tre skoler)
- 700 ungdomsskoleplasser (8 paralleller, tilsvarende en til to skoler)

Barnehage: Det er nylig åpnet en kommunal barnehage med 6 avdelinger, Framtida barnehage, rett ved Luhr skole et lite stykke sør for planområdet. I tillegg finnes det noen private barnehager og familiebarnehager i nærheten. I plan for barnehage- og skoleutbygging i Lørenskog 2014 – 2017, vedtatt i KS den 16.12.2015, sak 127/15, anslås det at det vil bli behov for utbygging av ytterligere 500 nye barnehageplasser i kommunen frem mot 2024. Utbyggingen må tilpasses behovet i de ulike områdene i kommunen. Rett øst for felt B3 ligger det et område som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanen. I kommunedelplanen er det spesifisert at dette arealet skal brukes til barnehage/grendehus, og det er derfor sannsynlig at det kan komme en barnehage her etterhvert.

Nærsenter: I forbindelse med utbygging av boligfeltet sør for planområdet (felt B1 i kommunedelplan for Ødegården), er det etablert en matbutikk og et serveringssted. Ved utbygging av Lørenskog vinterpark er det planlagt noe handel og næring i tillegg til blant annet skihall, hotell, boliger.

Trafikk: Utbygging i henhold til planforslaget er tatt høyde for i overordnet trafikkutredninger i forbindelse med kommunedelplanen og Lørenskog vinterpark. Disse utredningene er også brukt som grunnlag for endringen i kommunedelplanens rekkefølgekrav, vedtatt at kommunestyret den 06.09.2017, sak 094/17.

Økonomiske konsekvenser

Arbeid med utbyggingsavtale for jernbaneundergang ved Haneborgveien og utbyggingsavtale for infrastruktur på Ødegården (vei 3 og 9, gang- og sykkelveier, fordrøyningsanlegg og trykkøkingsstasjon mm.) pågår parallelt med planarbeidet. Utbyggingsavtalene er felles for feltene B1-B14 på Ødegården, og regulerer hva som skal etableres av ny infrastruktur og fordelingen av kostnader mellom de forskjellige feltene. Det er ikke utarbeidet en egen utbyggingsavtale for denne planen.

Kommunen skal overta offentlig infrastruktur i området etter at disse er ferdig opparbeidet i henhold til de krav som er stilt i avtalene. Kostnadene ved opparbeidelsen av den offentlige infrastrukturen skal fordeles mellom grunneierne, før kommunen skal overta de ferdige anleggene vederlagsfritt.

Fremdrift

Planområdet vil sannsynligvis bli bygget ut i etapper. Tiltakshaver tar sikte på å starte opp med bygging av første felt i løpet av 2018, med ferdigstilling av siste felt i 2022.

Juridiske konsekvenser

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

Konsekvenser for barn og unge

Planområdet består i dag av jordbruksarealer og skog, og er lite tilgjengelig for bruk. I det foreliggende planforslaget planlegges store deler av uteoppholdsarealene innenfor hvert felt som bilfrie gårdsrom. Gårdsrommene er vist med et grønt preg, og ligger godt skjermet mot trafikk med god tilknytning til omkringliggende grønnstruktur. Bestemmelsene sikrer at det opparbeides minimum en lekeplass innenfor hvert felt, og setter krav til størrelse og kvalitet på disse. I tillegg planlegges det et mer urbant gatetun mellom feltene. Dette skal også være bilfritt, men vil være litt mer trafikkutsatt enn de øvrige gårdsrommene på grunn av Ødegårds vei som vil gå gjennom gatetunet.

Innenfor området avsatt til friområde skal det opparbeides et ballfelt.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelvei langs Ødegårds vei gjennom planområdet, samt offentlig turvei fra Ødegårds vei i nord til Luhr skole i sør. Dette gir gode, trafikksikre forbindelser mot skole og barnehage, Lørenskog stasjon og andre omkringliggende områder.

Universell utforming

Byggteknisk forskrift setter krav til at boligene er tilgjengelige og rettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede. I bestemmelsene er det stilt krav om at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for rullestolbrukere.

Innenfor felt B2, B3 og B5 er terrenget relativt flatt, og det vil ikke være problematisk å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold på adkomster og uteoppholdsareal. Felt B14 har større terrengvariasjoner, og tilfredsstillende stigningsforhold på uteoppholdsareal og tilgjengelighet sikres ved terrasseringer av terrenget samt adkomst til feltet fra både oversiden og nedsiden.

Terrengforskjellene gjør at det enkelte steder er vanskelig å få til at alle forbindelser innenfor planområdet blir universelt tilgjengelige. Et eksempel på dette er den illustrerte stien på vestsiden av felt B14 med fall på mellom 1:4 og 1:8. Da dette vil fungere som en snarvei for beboerne på feltet, og ikke en del av hovedforbindelsene innenfor planområdet, er det akseptabelt at denne stien ikke er universelt utformet.

En annen utfordring vil være den sørligste delen av turveien som er planlagt helt øst i planområdet der traseen som er beskrevet av forslagsstiller ikke oppfyller krav til universell utforming. Denne turveien vil bli en viktig hovedforbindelse gjennom området, og det bør derfor vurderes tiltak for å bedre stigningsforholdene på denne.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Seks temaer er kommentert i risikoanalysen. To hendelser ble ikke ansett å utgjøre noen risiko, mens fire hendelser er gradert i risikomatriksen. Tre hendelser ble vurdert som middels risiko (gult/oransje): flom/overvann, skade på sårbare objekter og støy. En hendelse ble vurdert som lav risiko (grønt): grunnforurensning.

Grunnforhold: Det er utført geotekniske grunnundersøkelser på de aktuelle boligfeltene. Planområdet ligger nær den marine grensen. Det er ikke påvist kvikkleire på tomten, og det er ikke registrert jordarter med sprøbruddegenskaper. Områdestabiliteten skal være ivarettatt.

Grunnforurensning: Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser av felt B2, 3 og 5 samt enkelte tilstøtende områder. I planlagt område for teknisk infrastruktur sør for felt B2 ble det påvist forurensning innen tilstandsklasse 2 i ett prøvepunkt (bensen og PAH). For den aktuelle arealbruken representerer masser med konsentrasjoner inntil tilstandsklasse 3 et akseptabelt nivå. Utbygger må vurdere om det er behov for supplerende prøvetaking i forbindelse med videre prosjektering.

Overvann: Det er utarbeidet en overordnet plan for overvannshåndtering for Ødegården. Løsninger for planområdet skal bygge på denne. Infiltrasjon er vanskelig i området på grunn av grunnforholdene, så hovedprinsippet for håndtering av overvann er lokale løsninger som samler opp og fordrøyer vannet. Overvannstiltakene skal sørge for at maksimalavrenningen for området forholder seg til begrensninger satt i overvannsplanen. Åpne løsninger skal brukes der dette er mulig.

Radongass: Aktsomhetskart for radon viser lav til moderat aktsomhetsgrad. Teknisk forskrift krever at det gjennomføres tiltak slik at det sikres et forsvarlig innenivå i boligene.

Skade på sårbare objekter: Nordvest for planområdet ligger et område med gråorheggeskog som er kategorisert som en viktig naturtype. Området berøres ikke av reguleringsplanområdet, men grenser mot den planlagte traseen for Ødegårds vei nord for planområdet.

Friområdet helt sørøst i planområdet berører et område med gråor-almeskog som er en lokalt viktig naturtype der det er registrert skogsalm som er rødlistet. Den planlagte turveien vil ligge langs dette området, utover dette er det ikke planlagt noen inngrep i naturtypen. Det vil bli viktig å ta hensyn til disse lokalitetene under anleggsarbeidene, og det bør utarbeides en miljøoppfølgingsplan for gjennomføringen.

Støy: Det er utført støyberegninger for planområdet som viser at deler av bebyggelsen vil få støynivåer i gul sone på fasade. I bestemmelsene er det satt krav som sikrer tilfredsstillende støyforhold på fasade samt innendørs nivå for boenheter innenfor planområdet.

For øvrig er det ikke identifisert hendelser eller situasjoner i planområdet som krever tiltak ut over det som følger av gjeldende regelverk og reguleringsbestemmelsene.

BEMERKNINGER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.05.2016 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 21.06.2016:

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader, men henviser til overordnede føringer i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 og til dokumentet «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.6.2015 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

Forslagstillers kommentar: I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er ett av områdene som trekkes fram utvikling av attraktive by og tettstedsområder. Her skal det satses på å utvikle kompakte byer og tettsteder og å bygge tett rundt kollektivknutepunkt. I sentrumsområdene skal det legges opp til et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur og det skal legges til rette for fysisk aktivitet og for gange og sykling.

I forventningsbrevet fra fylkesmannen oppsummeres ulike statlige signaler, herunder hovedmomentene fra dokumentet omtalt over. «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» vedtatt desember 2015 omtales også. Planen bygger på videreutvikling i eksisterende byer og tettsteder, men vektlegger bl.a. sterkere konsentrasjon i kollektivknutepunkt, byvekst med kvalitet og funksjonsblanding.

Utbyggingen i Lørenskog stasjonsby vil følge prinsippene i de nevnte statlige føringene og i regional plan.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

2. Akershus fylkeskommune, datert 23.06.2016:

Det henvises til føringer fra «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Planområdet ligger innenfor gang- og sykkelavstand til Lørenskog stasjon, og fylkeskommunen mener det bør legges opp til en høy arealutnyttelse. Det anbefales at parkeringsbestemmelser angir strenge maksimumsnormer, samt at det stilles krav til anlegg for sykkelparkering.

Automatisk fredete kulturminner: Planområdet er befart. Tiltaksområdet ligger i et gammelt kulturlandskap, med flere automatisk fredete kulturminner i nærheten. Etter fylkeskonservatorens vurdering er det i planområdet stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner under dyrket mark. Det kreves derfor gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet.

Nyere tids kulturminner: Tunet på Skårerødegården er regulert til bevaring, og det varslede planområdet vil komme nært innpå dette. For at tunet fortsatt skal oppleves med rom rundt anbefales at ny bebyggelse trekkes tilstrekkelig unna, at høyden trappes ned mot huset og at det legges inne et grøntbelte mot ny bebyggelse.

Akershus fylkeskommune, datert 10.10.2016:

I forbindelse med utvidelse av planområdet mot øst uttaler fylkeskommunens kulturminnevern seksjon at det ikke anses som nødvendig med ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Det nevnes at et eldre kart (1875) viser to husmannsplasser når den nye plangrensen mot øst. Det anbefales at dersom det finnes rester av disse innenfor planområdet, skal de tas vare på som en del av friområdet.

Forslagstillers kommentar:

Arealbruk og transport/Parkering: Forslagstiller ønsker å legge opp til en tomteutnyttelse på 100-120 %, som er noe høyere enn forutsatt i kommunedelplanen for området. Iht. kommuneplanen skal parkeringsdekningen være mellom 0,8 og 1,5 plasser pr. bolig. Ved vurdering av parkeringsdekning skal beliggenhet og kollektivtilgjengelighet vektlegges. I kommunedelplanen for området er kravet satt til 1,2 plasser pr leilighet. Forslagsstiller mener det er riktig og ønskelig å legge opp til en parkeringsdekning på lavere del av skalaen.

Krav til sykkelparkering vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Automatisk fredete kulturminner: Arkeologiske registreringer er gjennomført.

Nyere tids kulturminner: Gårdstunet og nærmeste omgivelser omfattes av reguleringsplan for Lørenskog Vinterpark. Innenfor selve tunet (felt 4) tillates det oppført ny bebyggelse som omrammer gårdstunet. Innenfor felt 5, som grenser til tunet i nord, tillates oppført ny boligbebyggelse i 19,5-22 m høyde over ferdig planert terreng, men det er et krav at den trappes av ned mot gårdstunet. Ut fra illustrasjoner (til venstre) som lå ved reguleringsplanen ved politisk behandling kan det se ut som det legges opp til bebyggelse i 5-6 etasjers høyde. Ut fra at det allerede er tillatt høy bebyggelse så nær tunet, kan det synes som om høyde og avstand for bebyggelse i felt B14 er lite relevant i denne saken. Forholdet er illustrert i planforslaget.



Barn og unges interesser: Kommuneplanens føringer og krav til uteoppholdsarealer og grøntstruktur vil fulgt opp i detaljreguleringen.

Merknader i brev datert 10.10.2016: En av husmannsplassene er Steinerud som ligger rett øst for planområdet og er avsatt til barnehage i kommunedelplanen. Her finnes det rester av bebyggelsen. Om noe av disse skal bevares, f.eks. som en del av uteanlegget, må vurderes i forbindelse med planlegging av barnehagen. Den andre plassen kalles Bollerud på 1875-kartet. Det er ikke kjent om det finnes rester av bebyggelsen innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, datert 30.06.2016:

Det vises til at planområdet delvis ligger i gul støysone. Det må utarbeides en støyfaglig utredning til planforslaget som viser utendørs støynivå ved de ulike fasadene på eventuelle boliger som planlegges plassert i gul støysone og på uteoppholdsareal, jf. avsnitt 3.2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Forslagstillers kommentar: Det er utarbeidet støyfaglig utredning.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Jernbaneverket, datert 30.05.2016:

Ingen merknader.

5. Ruter, datert 23.06.2016:

Ruter mener det er viktig at områder nær kollektivknutepunkt får høy utnyttelse i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer. Lørenskog stasjon har et godt tog- og busstilbud, og Ruter støtter derfor forslaget om høyere utnyttelse av disse tomtene enn kommuneplanen legger opp til.

Forslagstillers kommentar: Det tas sikte på at planforslaget legger opp til en noe høyere utnyttelse enn angitt i kommunedelplanen for området.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

6. Romerike avfallsforedling IKS (Roaf), datert 17.06.2016:

Det henvises til retningslinjer i kommuneplanen om renovasjonsløsninger. På generelt grunnlag er det ønskelig at det velges løsninger som begrenser omfanget av trafikk inne i boligområdene.

Forslagstillers kommentar: Det tas sikte på å tilrettelegge for tilsvarende løsninger som for felt B1 i Lørenskog stasjonsby (avfallsbrønner). Det vil bli tilstrebet å begrense omfanget av trafikk internt i boligfeltene. Det vil bli tatt kontakt med avfallsselskapet for å avklare løsninger.

Rådmannens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

7. Regionkontor Landbruk, datert 20.06.2016:

Det hevdes at planområdet er avsatt til grøntstruktur i kommuneplanen.

Det opplyses at planlagt utbygging vil beslaglegge ca. 7,5 daa fulldyrka mark og påvirke indirekte ytterligere ca. 10 daa som ligger utenfor planområdet. For å ta vare på matjord i byggeområdene som ressurs foreslås det at topplaget på ca. 30 cm brukes til utbedring av eksisterende jordbruksarealer i området eller som topplag på en oppfylling.

Når det gjelder områdene på 10 daa utenfor planområdet, blir disse liggende isolert og utsatt for gjengroing. Det foreslås at konsekvenser og hvordan matjord i disse arealene kan utnyttes i framtida utredes. Det kan være aktuelt at områdene benyttes som parsellhager eller andelslandbruk.

Planområdet grenses opp mot skogsarealer der det fortsatt skal drives aktiv skogsdrift. Ved planlegging av nye veger skal de dimensjoneres slik at de kan brukes til tømmertransport med tunge kjøretøyer.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget vil etter utvidelse mot øst beslaglegge ca. 15 daa dyrket mark. All dyrket mark innenfor planområdet er allerede vedtatt omdisponert i kommuneplan og kommunedelplan.

Utbygger disponerer over større områder og vil kunne ta vare på matjordmasser til bruk i opparbeidelse av utearealer og eventuelt i tilstøtende grøntstruktur. Utbygger kjenner ikke til eksisterende jordbruksarealer i nærområdet som det kan være aktuelt å utbedre med masser fra planområdet.

Det vil ikke være rom for hageparseller eller andelsjordbruk innenfor de avsatte boligfeltene.

Regulert samleveg gjennom området vil i noe omfang kunne benyttes til tømmertransport.

Rådmannens kommentar: Området er avsatt til boligbebyggelse både i kommunedelplan for Ødegården og i kommuneplanen, så omdisponeringen av arealer som i dag brukes til dyrket mark er allerede gjort på overordnet nivå, og planforslaget er i tråd med dette. Store deler av de jordbruksarealene som ligger utenfor planområdet mot nordvest er også avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

8. Hafslund Nett, datert 21.06.2016:

Hafslund Nett opplyser at selskapet har anlegg innenfor planområdet, men ingen nettstasjoner. Det må etableres nettstasjoner for å sikre strøm til ny bebyggelse og Hafslund Nett ber om opplysninger om effektbehov. Det oppgis krav til areal og atkomst for nettstasjon.

Det opplyses at den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet i hovedregelen må påregne å dekke kostnadene dette medfører.

Når det gjelder reguleringsplanen gjøres det oppmerksom på at kabler i grunnen ikke skal tegnes inn på plankartet og at nettstasjon skal avsettes til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg, kode 1510.

Hafslund Nett ønsker at utbygger tar kontakt i god tid for å avklare hvordan strømforsyningen til ny bebyggelse skal løses.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller vil ta kontakt med Hafslund Nett for å få avklart prinsipper for strømforsyning og behov for å sette av areal for nettstasjoner.

Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en utbygging med høy utnyttelse innenfor ett av de prioriterte utviklingsområdene i kommunen. Planområdet har nærhet til kollektivtransport, og det legges godt til rette for bruk av sykkel og gange som fremkomstmiddel ved etablering av gode, trafikk sikre forbindelser innad i planområdet og mot omkringliggende områder. Dette er i tråd med overordnede mål og føringer, kommuneplanen og retningslinjer knyttet til området Lørenskog stasjon/Ødegården.

Den foreslåtte utbyggingen vil gjøre området mer tilgjengelig for barn og unge enn ved videreføring av dagens bruk. Det legges opp til en stor andel grønne arealer innenfor planområdet med varierte uteoppholdsarealer, trafikk sikre forbindelser og tilrettelegging for mange aktiviteter. Planforslaget anses derfor å være i tråd med RPR for barn og unges interesser.

I kommunedelplanen for Ødegården ble det opprinnelig lagt opp til en noe lavere utnyttelse på disse feltene. På bakgrunn av planområdets nærhet til Lørenskog stasjon, samt kommunens arealstrategi der det skal tilrettelegges for konsentrert bebyggelse nær kollektivknutepunkt ble det foreslått en høyere utnyttelse på feltene i prinsipp saken. Ved å tillate noe høyere utnyttelse innenfor allerede eksisterende boligformål reduseres presset på utvidelse av byggesonen og utvikling i mindre sentrale deler av byggesonen. Den økte utnyttelsen i det forliggende planforslaget er i tråd med det som ble presentert i prinsipp sak til teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16, og det er fortsatt mulig å oppfylle krav til uteoppholdsarealer og parkering i tråd med kommuneplanen med den økte utnyttelsen. Planforslaget anses derfor å være i tråd med kommunedelplanen for Ødegården med de endringer det ble åpnet opp for i prinsipp saken for denne detaljreguleringen.

Utforming og kvaliteter

For felt B14 bygger bebyggelsens utforming og plassering videre på den bymessige utviklingen som pågår innenfor felt B1 sør for planområdet. Utformingen av bebyggelsen er også styrt av det bratte terrenget innenfor planområdet som gjør at de nederste etasjene kun får fasade ut mot Ødegårds vei, samtidig som uteområdene blir delt i to, en øvre og en nedre del. Dette er løst ved at terrenget tas opp i trapper, ramper og terrasseringer samt i bebyggelsen. Bebyggelsen innenfor feltet er delt opp i to volumer med avtrapping i antall

etasjer mot vest. Illustrasjoner av planområdet viser også en variasjon i utkragede og inntrukne balkonger og variasjon i materialbruk i fasaden. Dette bidrar til å bryte opp bebyggelsen slik at denne oppleves som mindre massiv og dominerende fra Ødegårds vei. Nord for bebyggelsen er det tenkt at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, hvilket vil tilføre uteoppholdsarealene en landskapsmessig kvalitet.

Innenfor felt B2, B3 og B5 er bebyggelsen plassert slik at den rammer inn et urbant gatetun i tilknytning til Ødegårds vei, samtidig som bebyggelsen skjærer for bakenforliggende grønne gårdsrom innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen er delt opp i flere enheter slik at det etableres forbindelser mellom de grønne gårdsrommene og gatetunet, mellom de forskjellige delfeltene samt ut mot omkringliggende grønnstruktur. Dette bidrar til å sikre gode, varierte uteoppholdsarealer med et bra utvalg av trafikksikre forbindelser til omgivelsene for de fremtidige beboerne innenfor planområdet. Bebyggelsen er tenkt utformet med tegl og tre som felles hovedmateriale, men med variasjoner fra felt til felt. Fasader ut mot gatetunet kan også gis en utforming som bidrar til å knytte sammen bebyggelsen rundt plassen på en god måte. Dette er sikret gjennom bestemmelsene.

Utnyttelse og byggehøyder

Den foreslåtte utnyttelsen av alle felt innenfor planområdet er i tråd med det som ble foreslått i prinsipsaken til teknisk utvalg den 12.05.2016, sak 046/16. Arealdisponeringen innenfor planen er hovedsakelig i tråd med kommunedelplan for Ødegården, med unntak av felt B3 der det er gjort et arealbytte mellom bolig- og friområdeformål. Skissen fra forslagsstiller som er vist på side 10 i saksfremlegget viser at arealene er av tilnærmet lik størrelse. Ved å gjøre det foreslåtte arealbyttet oppnår man et utbyggingsareal som gjør det lettere å skape et godt bygningsmiljø samtidig som man oppnår et bredere bånd med friområde forbi større deler av utbyggingsfeltene. Arealbyttet ble vurdert prinsipielt av teknisk utvalg 12.05.2016, sak 46/16. Forslaget slik det foreligger er i tråd med vedtak i sak 46/16.

Bebyggelsestype, byggehøyder og utforming av bebyggelsen passer godt sammen med eksisterende boligfelt sør for planområdet. Den foreslåtte plasseringen av bebyggelsen sikrer gode uteoppholdsrom innenfor planområdet med varierende størrelse, utforming samt at det sikres gode solforhold både på bakkeplan og på balkonger.

I prinsipsaken ble det skissert at bebyggelsen innenfor feltet skulle være på 4 og 5 etasjer. De foreslåtte høydene på bebyggelsen er hovedsakelig i tråd med dette, men innenfor felt B14 er det åpnet for at deler av bebyggelsen kan gå opp til 6 etasjer. Samtidig er det lagt inn byggegrenser på kartet som sikrer at bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer mot vest. Dette gir en bedre dynamikk i fasaden enn når hele bygningsmassen har like mange etasjer, og vil gjøre at bebyggelsen oppleves som mindre massiv fra Ødegårds vei. Samtidig ivaretas oppfordringen fra fylkeskommunen ved varsel om oppstart ved at bebyggelsen trappes ned mot gårdstunet på Skårerødegården.

Trafikk og parkering

All trafikk til og fra planområdet vil skje via Ødegårds vei, som skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. I tråd med føringer fra kommunedelplan for Ødegården og kommuneplanen er det satt krav til at all parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til parkeringskjeller er lagt i umiddelbar nærhet til Ødegårds vei, hvilket gjør at planområdet i all hovedsak vil bli bilfritt.

Planforslaget har også rekkefølgekrav for utvidelse av undergang ved Haneborgveien. Ved realisering av dette rekkefølgekravet vil man få en mer helhetlig trafikk-løsning for Ødegården som helhet i tråd med forutsetningene i kommunedelplanen.

Et bilfritt miljø vil bidra til å gjøre boligområdet godt tilrettelagt for gående og syklende, og det legges opp til gode forbindelser innad i planområdet samt ut mot omkringliggende områder. Dette kombinert med nærhet til god kollektivdekning på Lørenskog stasjon vil bli en god kvalitet til de fremtidige beboerne innenfor området, og vil bidra til å imøtekomme

overordnede mål om at økt andel av transportbehovet til befolkningen skal tas med sykkel, gange og kollektivt.

Parkeringsnormen for planområdet er delt inn i forhold til størrelse på leilighetene. For leiligheter på under 45m² skal det opparbeides 0,7-1,0 plasser per boenhet. Minimumsnormen er her satt noe lavere enn i kommuneplanen, der den ligger på 0,8. Dette er gjort på grunn av planområdets nærhet til Lørenskog stasjon. Dette sammen med leilighetenes størrelse tilsier at bilbehovet for disse leilighetene kan bli mindre enn for andre leiligheter. For øvrige leiligheter er det satt et krav på 0,9-1,2 plasser per boenhet. Maksimumsnormen for planen er noe strengere enn i gjeldende kommuneplan, der maksimum er på 1,5 plasser per boenhet. Dette er gjort av samme grunner som nevnt over. På grunn av krav til leilighetsfordeling i bestemmelsene, vil den gjennomsnittlige parkeringsdekningen for planområdet som helhet være i tråd med kommuneplanens parkeringsnormer.

Naturmangfold

Helt sør i planområdet berører planen en liten del av et område med gråor-almeskog som er registrert som en lokalt viktig naturtype i henhold til miljødirektoratets naturbase. Området vil bli en del av det regulerte friområdet, og det planlegges ikke inngrep i lokaliteten. Det skal anlegges en turvei langs den viktige naturtypen, og det vil være viktig å ta hensyn til denne i forbindelse med anleggsfasen. Det er ikke registrert noen naturmangfoldslokaliteter utover dette innenfor planområdet.

Planforslaget er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jfr. § 7.

Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området. Biologisk mangfold har i planprosessen vært et eget utredningstema og har bidratt til at konsekvensen har blitt ytterligere utredet. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. §§ 8 og 9.

Hensynet til naturmangfoldet og kravene om dette i naturmangfoldloven anses således ivarettatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet.

Uteområder

Planforslaget slik det er illustrert i illustrasjonsplan og perspektiver har et grønt preg. Rådmannen mener at planen legger opp til gode og varierte uteoppholdsarealer innenfor planområdet, hvilket er viktige kvaliteter å sikre i boligområder med høy utnyttelse og tetthet. Planen sikrer også at den nord-sørgående turveien fra kommunedelplan for Ødegården blir opparbeidet fra Luhr skole i sør til Ødegårds vei. Turveien vil være godt tilgjengelig for beboerne i planområdet gjennom interne forbindelseslinjer. Bestemmelser for utforming av uteoppholdsarealer er i tråd med gjeldende kommuneplan, og anses å sikre intensjonene som er vist i illustrasjonsplanen på en god måte.

Universell utforming

Beregninger fra forslagsstiller viser at det ikke vil være mulig å oppnå universell utforming på turveien mellom planområdets avgrensning mot sør og Luhr skole med den utforming og trasé som nå er foreslått. I bestemmelsene er det ikke spesifisert hvor traseen for turveien skal ligge sør for planområdets avgrensning. Det settes kun krav til at turveien skal opparbeides frem til Luhr skole med tilsvarende krav til standard som det er stilt for turveien innenfor planområdet. Det skal utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammetillatelse for turveien og tilhørende bebyggelse. Da dette vil bli skolevei for mange av beboerne innenfor dette og andre boligområder i området, og også vil bli en viktig snarvei som et alternativ til Ødegårds vei, er det viktig at denne turveien i størst mulig grad opparbeides med en stigning som gjør den fremkommenlig for alle. I forbindelse med rammesøknad og utarbeidelse av byggeplan for turveien må det derfor vurderes om traseen skal flyttes eller endres på slik at man får bedre stigningsforhold på turveien det siste

stykket frem til skolen enn det som nå er vist.

Støy

Rådmannen mener planområdet, i tråd med føringer fra kommuneplanen, kan aksepteres som et område der det, under visse forutsetninger, gis anledning til å bygge boliger med fasade i rød og gul støysone. Det vises til områdets plassering innenfor retningslinjeområde for Lørenskog stasjon/Ødegården, der det tillates boliger innenfor rød støysone forutsatt at alle boenheter får en stille side. Gjennom bestemmelsene er det sikret at boenheter som er utsatt for støy på fasader skal være gjennomgående og ha en stille side. På felt B14 er det gitt unntak fra dette kravet da terrenget innenfor feltet gjør at det vil bli en del ensidige leiligheter ut mot Ødegårds vei der det ikke er mulig å oppnå stille side. I bestemmelsene er det spesifisert at antall leiligheter uten stille side ikke skal overstige halvparten av det totale leilighetstallet innenfor feltet. I tillegg er det satt krav til avbøtende tiltak for de leilighetene som ikke får stille side.

Konklusjon

Det foreliggende planforslaget ivaretar overordnede føringer om fortetting i områder med nærhet til kollektivtilbud, og legger opp til en bebyggelsestype og -struktur som er godt tilpasset omkringliggende områder.

Planforslaget har et grønt preg med varierte uteoppholdsarealer og gode interne forbindelseslinjer. Det åpnes for noe høyere bebyggelse innenfor deler av felt B14 i forhold til det som har vært avklart i prinsippssaken, men dette kompenseres for med avtrappinger i bebyggelsen ned til 4 etasjer. Rådmannen vil anbefale denne endringen da terrasseringen av byggene gir en variasjon i bygningsmassen som oppleves som en god kvalitet for prosjektet.

Planforslaget sikrer opparbeidelsen av en sammenhengende turvei fra Ødegårds vei i nord til Luhr skole i sør. Innenfor planområdet har forslagsstiller illustrert at det er mulig å oppnå universell utforming på turveien, men dette er ikke mulig sør for planområdet med den traseen som forskagsstiller har beskrevet. Bestemmelsene spesifiserer ikke trasé for turveien sør for planområdet, og det må derfor vurderes hvilke krav som skal stilles til utforming av denne veien i forbindelse med byggeplan.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

19.09.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:
"Tas til orientering."

Votering:

Motforslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER- 050/17 Vedtak:

Tas til orientering.

19.09.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Rådet vil påpeke at felt B14 er uklart når det gjelder universell utforming. Dette må prioriteres i det videre arbeidet.

Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF- 068/17 Vedtak:

Rådet vil påpeke at felt B14 er uklart når det gjelder universell utforming. Dette må prioriteres i det videre arbeidet.

Saken tas forøvrig til orientering.

20.09.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Helge W. Braathen (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Som rådmannens med følgende endringer i bestemmelsene:

1. I § 3 reduseres maksimal utnyttelse med 20 %.
2. I § 10 Leilighetsfordeling gjøres følgende endringer:
Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 60 m² BRA.
Minimum 75 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA.
3. I § 12 Bilparkering dobles alle tall vedrørende parkering.
4. I § 13 Sykkelparkring. 30 % av plassene reserveres motoriserte tohjulinger."

Line Berger Sørli (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12. å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5, og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kast i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser og følgende endringer:

1. I § 6 (Gatetun) andre avsnitt første setning nummer to tilføyes "*i sykkelboder*" etter ordet "*boliginngangene*".
2. I § 8 (Plassering og høyder) tredje avsnitt setning nummer to tilføyes "*med unntak av Hus B2 - 3 på 3 etasjer*".
3. I § 10 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "*Maksimum 30 %*" og erstattes med "*Maksimum 20 %*" videres strykes "*minimum 20 %*" og erstattes med "*minimum 25 %*" herunder vil setningene lyde som følgende:

*"Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m BRA
Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75 m BRA"*

4. I § 12 (Bilparkering) første avsnitt andre strekpunkt herunder "*0,9-1,2 pl/bolig for øvrige leiligheter*" endres til "*1,0-1,5 pl/bolig for øvrige leiligheter*".
5. I § 13 (Sykkelparkering) strykes "*sykkelstativer*" og endres til "*sykkelboder*".
6. I § 14 (Uteoppholdsareal) tredje avsnitt første setning strykes "*inkl. balkong og terrasse. Internveier som ikke er tiltrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes.*" Videre strykes "*25 m²*" og erstattes med "*30 m*" herunder vil setningene lyde som følgende:

"Minste tilatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m per boenhet."

7. I § 18 (rekkefølgebestemmelser) inntas følgende: *"Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettelsestillatelse."*
André Armand Helgestad (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:

"MDG beklager at god matjord bygges ned i stort monn i Lørenskog. Kortsiktige ønsker om utbanisering og økte skatteinntekter går på bekostning av en langsiktig plan for matjordvern i kommunen."

Votering:

Forslag fremmet av Helge W. Braathen ble forkastet med 7 mot 1 stemme (Frp).

Forslag fremmet av Line Berger Sørli ble forkastet med 5 mot 3 stemmer (H).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 (Ap, MDG, leders dobbelstemme) mot 4 stemmer (H, Frp).

KØS- 073/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel:

MDG beklager at god matjord bygges ned i stort monn i Lørenskog. Kortsiktige ønsker om urbanisering og økte skatteinntekter går på bekostning av en langsiktig plan for matjordvern i kommunen.

21.09.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

"Som rådmannen med følgende endringer i bestemmelsene:

1. I § 3 reduseres maksimal utnyttelse med 20 %
2. I § 10 Leilighetsfordeling gjøres følgende endringer:
 - Maksimalt 10 % av leilighetene kan være under 60 m² BRA
 - Minimum 75 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA
 - Minimumsstørrelse på leilighetene er 40 m².
3. I § 12 Bilparkering dobles alle tall vedrørende parkering
4. I § 13 Sykkelparkering: 30 % av plassene reserveres motoriserte tohjulinger

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5, og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser og følgende endringer:

1. I § 6 (Gatetun) andre avsnitt første setning nummer to tilføyes "i sykkelboder" etter ordet "boliginngangene".
2. I § 8 (Plassering og høyder) tredje avsnitt setning nummer to tilføyes "med unntak av Hus B2 - 3 på 3 etasjer".
3. I § 10 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "Maksimum 30 %" og erstattes med "Maksimum 20 %", videres strykes "minimum 20 %" og erstattes med "minimum 25 %" herunder vil setningene lyde som følgende:

*"Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m BRA
Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75 m BRA"*

4. I § 12 (Bilparkering) første avsnitt andre strekpunkt herunder "0,9-1,2 pl/bolig for

- øvrige leiligheter" endres til "1,0-1,5 pl/bolig for øvrige leiligheter".
5. I § 13 (Sykkelparkering) strykes "sykkelstativer" og endres til "sykkelboder".
 6. I § 14 (Uteoppholdsareal) tredje avsnitt første setning strykes "inkl. balkong og terrasse. Internveier som ikke er tiltrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes." Videre strykes "25 m2" og erstattes med "30 m2" herunder vil setningene lyde som følgende:

"Minste tilatte uteoppholdsareal pr. bolig er 30 m2 per boenhet."

7. I § 18 (Rekkefølgebestemmelser) inntas følgende:

"Skole- og barnehagekapasitet må ha dokumentert plass i tilhørende skolekrets, før det gis igangsettelsestillatelse." "

Votering:

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

Forslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 1-2 og punkt 4-7 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp).

Rådmannens forslag til vedtak med endringsforslag fremmet av Nicolai Bryhn Dybvad punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

TK- 071/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og delegasjon av 08.02.12 å legge forslag til reguleringsplan 2016-10, Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, ut til offentlig ettersyn, som vist på kart i vedlegg 1, datert 30.08.2017, med tilhørende bestemmelser.

I § 10 (Leilighetsfordeling) andre avsnitt strykes "Maksimum 30 %" og erstattes med "Maksimum 20 %", videres strykes "minimum 20 %" og erstattes med "minimum 25 %" herunder vil setningene lyde som følgende:

*"Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m BRA
Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75 m BRA"*

Lørenskog, 25.09.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør