



Klassering: FA-L13  
Arkivsak: 20/2663/6  
Saksbehandler: Vegard Fagerås Hope  
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	015/21	09.02.2021
Teknisk utvalg	009/21	11.02.2021
Formannskapet	028/21	17.02.2021

## Ødegården felt B4, planinitiativ til prinsippbehandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planinitiativ for Ødegården felt B4, plannummer 2021-3, videreføres, og det utarbeides forslag til reguleringsplan som fremmes for første gangs behandling.

Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger i saken.

### Sammendrag:

Spor arkitekter har på vegne av Selvaag Bolig sendt inn planinitiativ for Ødegården felt B4. Intensjonen er å detaljregulere felt B4 i kommunedelplanen for Ødegården til boligbebyggelse og grønnstruktur. I planinitiativet er det skissert to alternativer for felt B4. Begge alternativene legger opp til en forflytning av felt B16 som en utvidelse av felt B4 i vest.

Planinitiativet legger i begge alternativene opp til en høyere utnyttelse enn det som er forutsatt i gjeldende kommunedelplan. En vesentlig del av den økte utnyttelsen baseres på en kompensasjon og forflytning av redusert utnyttelse i felt B9, samt benyttelse av uutnyttet bebygd areal (BRA) fra tiliggende planområder og fratrekk i fellesareal. Det tas også høyde for at felt B16 har samme utnyttelsesgrad som B4.

Kommunedirektøren er positiv til at boligformålet i felt B16 flyttes og inngår i en helhet med B4, men da i tråd med alternativ 1 i planinitiativet. Kommunedirektøren vurderer at planområdet kan tåle en høyere utnyttelse, men at det er viktig å forholde seg til de overordnede føringene i området. Kommunedirektøren mener derfor at en økt utnyttelsesgrad skal løses ved at dette kompenseres for i andre felt. Det vurderes da at det primært er feltene B8 og B9 som er aktuelle.

Boligsammensetningen og konseptet basert på Selvaags Plussboliger som planinitiativet legger opp til er en positiv utvikling av kommunedelplanen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planinitiativet videreføres i tråd med alternativ 1.

### Vedlegg:

Planinitiativ Ødegården felt B4  
Referat oppstartsmøte - Ødegården felt B4 (1669622)

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken.

### Tidligere behandlinger:

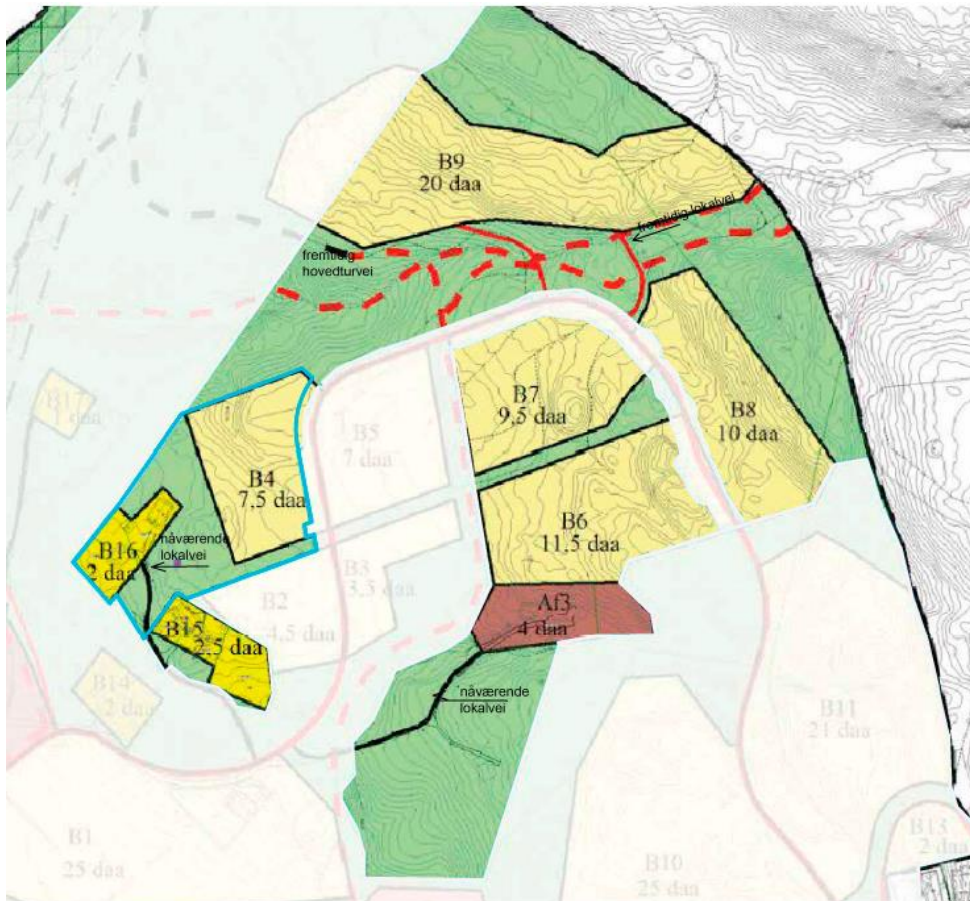
Ingen tidligere politisk behandling.

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Lørenskog kommune mottok planinitiativ for Ødegården felt B4, 7. oktober 2020. Planinitiativet er utarbeidet av Spor Arkitekter på vegne av Selvaag Bolig. Oppstartsmøte ble avholdt 12. november 2020.

Forslagsstiller ønsker å detaljregulere felt B4 i kommunedelplanen for Ødegården til boligbebyggelse og grønnstruktur i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. I planinitiativet utvides felt B4 noe utover det arealet som er fastsatt i kommunedelplanen. Bakgrunnen for dette er at Selvaag Bolig har ervervet tomtene med gnr./bnr. 106/121 og 106/6 (felt B16) vest for felt B4.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan vedtatt 29. september 2010.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et konsept for felt B4 basert på Selvaags Plussboliger. Konseptet innebærer at det til en boliggruppe er knyttet service, tjenester og betjente felleslokaler.

I planinitiativet er det skissert to alternativer for felt B4. Begge alternativene legger opp til en forflytning av felt B16 som en utvidelse av felt B4 i vest. Alternativene bygger på et felles løsningsprinsipp med totalt syv boligblokker, fordelt på fire og fem etasjer med totalt 140-150 boliger. Forskjellen på alternativene er i hovedsak ulik fordeling mellom grønnstruktur og

boligformål, og grad av utnytting.

#### Planstatus:

##### *Kommuneplanens arealdel*

I kommuneplanen er planområdet for Ødegården felt B4 avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur.

Skårerødegården (tidl. Ødegården) er et av kommunens fem retningslinjeområder.

##### *Kommunedelplan 11-1-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010*

Planområdet inngår i kommunedelplanen for Ødegården.

Det fremgår i kommuneplanen at bestemmelsene i kommunedelplanen gjøres gjeldende for de deler av kommunedelplanområdet som ikke er regulert iht. kommunedelplanen. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kommunedelplanens bestemmelser.

I kommunedelplanen er planområdet avsatt til fremtidig boligområde – felt B4 (Gnr./bnr. 106/196), eksisterende boligområde - felt B16 (Gnr./bnr. 106/121 og 106/6) og grønnstruktur – friområde.

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (%-BRA) og maksimale byggehøyder. Endelig %- BRA og byggehøyder skal fastlegges i reguleringsplaner.

Det fremgår følgende i kommunedelplanbestemmelsene for felt B4:

*«Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 75 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder».*

Følgende fremgår for friområder:

*«Det tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas».*

##### *Nylig vedtatte planer i området*

Detaljreguleringsplan 025, Lørenskog vinterpark, vedtatt 9. september 2015, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg (skianlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og boligbebyggelse – blokkbebyggelse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

Detaljreguleringsplan 035, Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018, er tilgrensende reguleringsplan. Planområdet er regulert til bolig.

#### Beskrivelse av tomten

Deler av tomten benyttes i dag som rigg-/anleggsområde, bestående hovedsakelig av anleggsvei og parkeringsplasser. Terrenget langs Ødegårds vei er planert i tilknytning til dette. Det høyeste punktet på tomten er kollen i sør. Herfra heller terrenget relativt bratt mot sør og vest, og mer gradvis mot et søkk i terrenget i nord. Enkelte områder i nord og på kollen i sør er eksisterende terreng og vegetasjon noenlunde intakt.

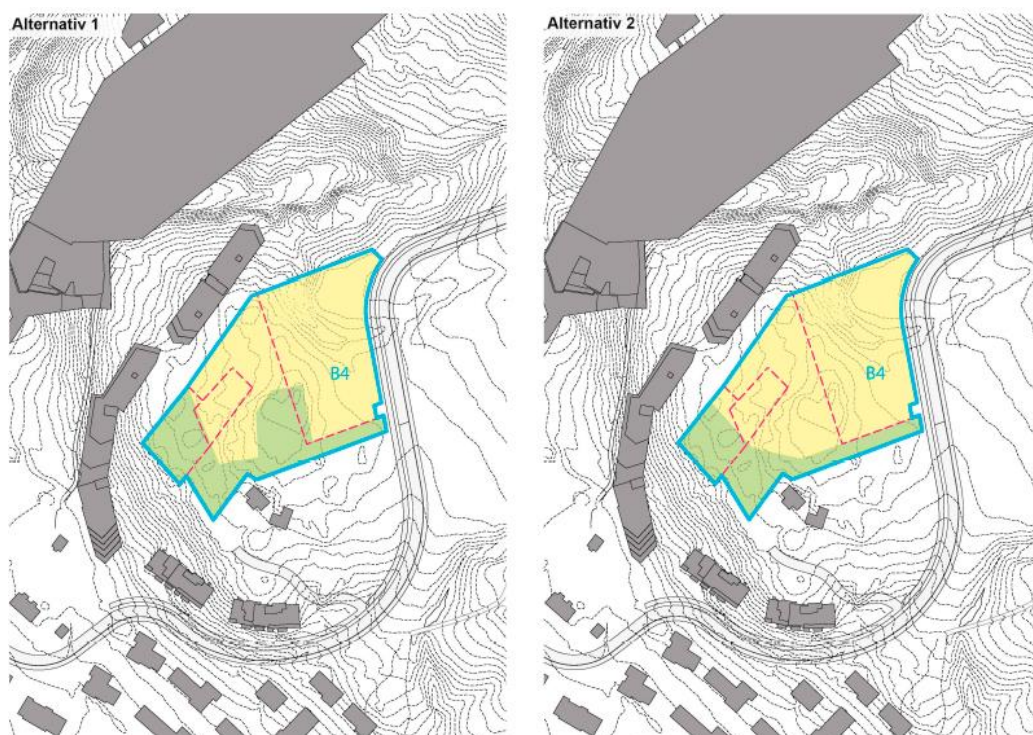
Tomten avgrenses av felt B15 og B2 i kommunedelplanen for Ødegården i sør, Lørenskog Vinterpark/SNØ i vest, friområde i nord og Ødegårds vei i øst.

#### Planinitiativet

I planinitiativet bygger alternativene på et felles løsningsprinsipp, med totalt syv boligblokker, fordelt på fire og fem etasjer med totalt 140-150 boliger.

Bebyggelsen består av en åpen kvartalstruktur som henvender seg til Ødegårds vei, og definerer det bymessige gateløpet og gatetunet knyttet til felt B5 og B3, med aktiv fasade i første etasje. Den åpne kvartalstrukturen danner et definert tun, som avgrenses i sør-vest med to skråstilte bygg som knytter seg til retninger i nabobebyggelsen. Parkering er i hovedsak planlagt i underjordisk parkeringskjeller, foruten noen få kortidsparkeringer i sør-øst. Grøntaksen som er fastsatt i kommunedelplanen integreres i planen, og kollen bevares. I sør-vest er det planlagt en park som skal gjøres tilgjengelig for alle i nærområdet.

Forskjellen på alternativene er i hovedsak ulik fordeling mellom grønnstruktur og boligformål, og grad av utnyttning. Begge alternativene legger opp til en forflytning av felt B16 som en utvidelse av felt B4 i vest. For alternativ 1 er areal til boligformål lik det som i dag er avsatt til boligformål i kommunedelplanen innenfor foreslått planavgrensning. I alternativ 2 legges det opp til en ytterligere økning av boligformål på 1300 m<sup>2</sup>, basert på en «forflytning» av redusert feltstørrelse i B9 på grunn av skihallen. Andel friområde reduseres tilsvarende økningen i boligformål.



Figur 2: Alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre.

Planinitiativet legger i begge alternativene opp til en høyere utnyttelse enn det som er forutsatt i gjeldende kommunedelplan. Dette begrunnes gjennom et arealregnskap som viser til at deler av felt B9 er redusert i størrelse som følge av at deler av feltet nå inngår i reguleringsplan for Lørenskog Vinterpark/SNØ. Arealregnskapet som fremlegges tar også høyde for å benytte uutnyttet BRA fra Snølia og felt B3/5 (Silkeføret), samt trekke fra fellesareal i plusskonseptet. Forslagsstiller legger også til grunn at felt B16 har samme utnyttelsesgrad som B4. I alternativ 2, som har noe høyere utnyttelse, forutsettes det en mindre reduksjon i felt B8 eller B9.

#### Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 12. november 2020, der forslagsstiller ble informert om kommunens foreløpige bemerkninger (se vedlegg «referat fra oppstartsmøte»).

#### **Vurdering:**

Planinitiativet er i strid med kommunedelplanen ved at det er foreslått høyere utnyttelsesgrad og en annen formålsavgrensning.

Kommunedirektøren mener det skisserte konseptet med såkalte plussboliger vil bidra til et attraktivt og variert boligtilbud i området. Kommunedirektøren mener samtidig at det videre planarbeidet må basere seg på noe endrede forutsetninger knyttet til utnyttelsesgrad i de uregulerte feltene innenfor kommunedelplanen og da primært feltene B8 og B9.

Planområdet har isolert sett ikke spesielt høy arealutnyttelse i kommunedelplan for Ødegården, og kan etter kommunedirektørens syn tåle en høyere utnyttelse. Det vurderes samtidig som viktig å forholde seg til de overordnede føringene i området. Det kan i den sammenheng være interessant å se på de øvre feltene i kommunedelplanen i sammenheng. Dette innebærer at det kan være fornuftig å vurdere en omfordeling, eller bytte, av arealer og utnyttelse i området. Grøntarealer totalt sett bør ikke reduseres og utnyttelsen ikke økes vesentlig.

Økt utnyttelsesgrad og reduksjon av avsatt grøntareal i planområdet bør derfor løses ved at dette kompenseres i andre felt. Det vurderes da at det primært er feltene B8 og B9 som er aktuelle. Foreliggende planinitiativ baserer imidlertid ikke den økte utnyttelsen på noen reduksjon i disse feltene, med unntak av en liten reduksjon i alternativ 2.

I planinitiativet er en vesentlig del av den økte utnyttelsen foreslått som en kompensasjon for redusert utnyttelse i felt B9 som følge av at deler av felt B9 er regulert til annet formål gjennom detaljreguleringsplan 025, Lørenskog Vinterpark, vedtatt 9. september 2015. Dette feltet er imidlertid omdisponert til annet utbyggingsformål, og kommunedirektøren mener derfor dette ikke bør tillegges så stor vekt i arealregnskapet som forutsatt i planinitiativet.

Kommunedirektøren er positiv til at boligformålet i felt B16 flyttes og inngår i en helhet med B4, men da i tråd med planinitiativets alternativ 1. Forslagsstiller tar høyde for at felt B16 har samme utnyttelsesgrad som B4. Dette er ikke tilfelle. Det vurderes likevel at dette kan tillates, under vises forutsetninger.

Arealregnskapet som fremlegges tar høyde for å benytte utnyttet BRA fra Snølia og felt B3/5 (Silkeføret), samt trekke fra fellesareal i plusskonseptet. Kommunedirektøren vurderer at utnyttet areal, som må anses å være areal som har blitt «til overs» i tilgrensende reguleringsplaner, ikke skal gi grunnlag for høyere utnyttelse i felt B4. Fellesarealet i plusskonseptet kan vurderes nærmere etter en helhetsvurdering av et revidert arealregnskap i henhold til ovennevnte føringer.

Den økte utnyttelsen må etter kommunedirektørens syn i hovedsak være basert på en reduksjon i utnyttelsen i andre felt. Kommunedirektøren mener reduksjonen i B9 som følger av regulering for Vinterparken/SNØ eller økt utnyttelse for B16 kan komme med i betraktningen som del av en helhetsvurdering hvor en reduksjon i felt B8 og/eller B9 spiller en vesentlig rolle.

Boligsammensetningen og konseptet basert på Selvaags Plussboliger som planinitiativet legger opp til er en positiv utvikling av kommunedelplanen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planinitiativet videreføres i tråd med alternativ 1 og at dette alternativet legges til grunn for det videre planarbeidet.

#### Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet videreføres. Kommunedirektørens vurderinger ovenfor og referat fra oppstartsmøte, gjelder som føringer for planarbeidet.



## 09.02.2021 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

### Forslag fremsatt i møte:

Jarle N. Amundsen (H) fremmet følgende motforslag på vegne H og V:

I saken er det foreslått å overføre utnyttelsesgrad fra andre B-felt. Dette innebærer at man gir dispensasjon fra eksisterende vedtatt utnyttelsesgrad for det konkrete området. En slik dispensasjon vil få negative følger for gjenværende boliger.

Planinitiativet avvises.

Administrasjonen bes om å legge frem et planforslag i tråd med eksisterende vedtak for utnyttelsesgrad i området

Joakim Sandvik Gulliksen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

En eventuell økt utnyttelsesgrad skal ikke komme på bekostning av totale grøntarealer på bakkeplan i planområdet. Dette skal ligge som føring for videre detaljregulering innenfor planområdet.

### Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (V, Sp, H).

Forslag fremmet av Jarle N. Amundsen falt med 5 mot 4 stemmer (H, V, Sp).

Forslag fremmet av Joakim Sandvik Gulliksen ble enstemmig vedtatt.

### KØS- 015/21 Vedtak:

Planinitiativ for Ødegården felt B4, plannummer 2021-3, videreføres, og det utarbeides forslag til reguleringsplan som fremmes for første gangs behandling.

Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger i saken.

En eventuell økt utnyttelsesgrad skal ikke komme på bekostning av totale grøntarealer på bakkeplan i planområdet. Dette skal ligge som føring for videre detaljregulering innenfor planområdet.

## 11.02.2021 Teknisk utvalg

### Forslag fremsatt i møte:

Monika Dahl (H) fremmet følgende motforslag:

I saken er det foreslått å overføre utnyttelsesgrad fra B9 til B4. Dette innebærer at man gir dispensasjon fra eksisterende vedtatt utnyttelsesgrad for det konkrete området.

En slik dispensasjon vil få negative følger for gjenværende boliger.

Planinitiativet avvises.

Administrasjonen bes om å legge frem et planforslag i tråd med eksisterende vedtak for utnyttelsesgrad i området.

Stian Løken (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

I forslaget til reguleringsplan skal det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

Stian Løken (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes avklare hvorvidt utbygging av «plussboliger» kan sikres gjennom

inngåelse av utbyggingsavtale eller på annen måte. En forutsetning for videreføring av planinitiativet er at «plussboligkonseptet» sikres.

Bjarne Asgrimplass (SV) fremmet følgende endringsforslag:

En eventuell økt utnyttelsesgrad skal ikke komme på bekostning av totale grøntarealer på bakkeplan i planområdet. Dette skal ligge som føring for videre detaljregulering innenfor planområdet.

**Votering:**

Motforslag fra Monika Dahl fikk 4 stemmer (H, FRP, SP) og falt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, FRP, SP).

Begge tilleggsforslag fra Stian Løken ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra Bjarne Asgrimplass ble enstemmig vedtatt.

**TK- 009/21 Vedtak:**

1. Planinitiativ for Ødegården felt B4, plannummer 2021-3, videreføres, og det utarbeides forslag til reguleringsplan som fremmes for første gangs behandling.

Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger i saken.

2. I forslaget til reguleringsplan skal det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

3. Kommunedirektøren bes avklare hvorvidt utbygging av «plussboliger» kan sikres gjennom inngåelse av utbyggingsavtale eller på annen måte. En forutsetning for videreføring av planinitiativet er at «plussboligkonseptet» sikres.

4. En eventuell økt utnyttelsesgrad skal ikke komme på bekostning av totale grøntarealer på bakkeplan i planområdet. Dette skal ligge som føring for videre detaljregulering innenfor planområdet.

**17.02.2021 Formannskapet**

**Forslag fremsatt i møte:**

Berit Broch (H) fremmet følgende motforslag:

I saken er det foreslått å overføre utnyttelsesgrad fra B9 til B4. Dette innebærer at man gir dispensasjon fra eksisterende vedtatt utnyttelsesgrad for det konkrete området.

En slik dispensasjon vil få negative følger for gjenværende boliger.

Planinitiativet avvises.

Administrasjonen bes om å legge frem et planforslag i tråd med eksisterende vedtak for utnyttelsesgrad i området.

Stian Løken (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Kommunedirektøren bes avklare hvorvidt utbygging av «plussboliger» kan sikres gjennom inngåelse av utbyggingsavtale eller på annen måte. En forutsetning for videreføring av planinitiativet er at «plussboligkonseptet» sikres.

2. I forslaget til reguleringsplan skal det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

**Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer (H, FRP, Sp, V).

Motforslag fremmet av Berit Broch fikk 6 (FRP, KrF, H, SP, V) mot 7 stemme og falt.

Tilleggsforslag fremmet av Stian Løken ble enstemmig vedtatt.

**FS- 028/21 Vedtak:**

1. Planinitiativ for Ødegården felt B4, plannummer 2021-3, videreføres, og det utarbeides forslag til reguleringsplan som fremmes for første gangs behandling. Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger i saken.

2. Kommunedirektøren bes avklare hvorvidt utbygging av «plussboliger» kan sikres gjennom inngåelse av utbyggingsavtale eller på annen måte. En forutsetning for videreføring av planinitiativet er at «plussboligkonseptet» sikres.

3. I forslaget til reguleringsplan skal det legges frem alternativer med ulik utnyttelsesgrad, der det ene alternativet skal forholde seg til utnyttelsesgraden som er fastsatt i eksisterende kommunedelplan.

**Protokolltilførsel fra Ernst-Modest Herdieckerhoff (MDG):**

Miljøpartiet De Grønne er generelt skeptisk til å øke utbyggingsgraden utover det som først ble forespeilet. I dette tilfelle gjør vi imidlertid et unntak på grunn av at utbygger planlegger å etablere leiligheter etter Pluss-konseptet. Dette konseptet kan hjelpe eldre innbyggere å bo lengre selvstendig i leilighetene sine før de evt. trenger kommunal helsehjelp i form av hjemmetjenester eller stasjonær pleie. Dette gir både kommunen og innbyggere en merverdi som er viktig å ta vare på. Dersom utbygger trekker pluss-konseptet ut fra prosjektet kommer MDG til å stemme imot prosjektet i framtidige behandlinger."

Lørenskog, 24.08.2022  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk