

Arkivsak: 20/2663-47  
Saksbehandler: Vegard Fagerås Hope  
regulering

## Detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16 - 2. gangs behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	033/23	25.05.2023
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	037/23	25.05.2023
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	036/23	30.05.2023
Teknisk utvalg	038/23	01.06.2023
Formannskapet	107/23	07.06.2023
Kommunestyret	087/23	14.06.2023

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

### Sammendrag:

Planforslaget legger opp til etablering av boligblokker på felt B4 og B16 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29 september 2010. Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn av kommunestyret, 16. november 2022, sak 146/22.

Planforslaget legger til rette for etablering av syv boligblokker fordelt på to felt – BBB1 og BBB2. Det tillates etablert maks 150 leiligheter, og legges opp til plussboliger. Planforslaget regulerer Ødegårds vei m/ gang- og sykkelvei i henhold til slik det er opparbeidet i dag, og grønnstruktur i form av felles park, felles friområde, og offentlig naturområde med hensynssone. Planområdet planlegges som et bilfritt område med skjermede uteoppholdsareal mellom bebyggelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

### Vedlegg:

Plankart - Ødegården felt B4 B16  
Planbestemmelser - Ødegården B4 og B16  
Planbeskrivelse - Ødegården felt B4 og B16  
Faktaark  
Illustrasjonsplan alt. 1  
Illustrasjonsplan alt. 2  
Illustrasjoner alt. 1  
Illustrasjoner alt.2  
Utomhusanlegg alt. 1  
Utomhusanlegg alt. 2

## **Vedlegg:**

Utomhusanlegg konsept  
ROS-analyse  
Renovasjonsplan  
Miljøtekniske grunnundersøkelser  
Overvannsnotat og flom  
Rapport naturmiljø  
Støyfaglig utredning  
Trafikkanalyse  
Vei og VA-plan  
Stabilitetsvurdering  
Vurdering områdestabilitet og erosjon  
Brannteknisk skisse  
Referat oppstartsmøte - Ødegården felt B4  
Ødegården felt B4, planinitiativ til prinsippbehandling

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Romerikes Avfallsforedling (ROAF), 22. mars 2021
2. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen (NRBR), 23. mars 2021
3. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 24. mars 2021
4. Elvia, 16. april 2021
5. Viken Fylkeskommune, 26. april 2021

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen (NRBR), 05 desember 2022
2. Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), 09. desember 2022
3. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 16. januar 2023
4. Ruter AS, 19. januar 2023
5. Viken Fylkeskommune, 20. januar 2023

## **Tidligere behandlinger:**

Formannskapet, 17. februar 2021, sak 28/21  
Eldrerådet, 29. september 2022, sak 036/22  
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, 29. september 2022, sak 051/22  
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 11. oktober 2022, sak 066/22  
Teknisk utvalg, 13. oktober 2022, sak 052/22  
Formannskapet, 19. oktober 2022, sak 173/22  
Kommunestyret, 16. november 2022, sak 146/22

## **Saksopplysninger:**

### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Spor arkitekter AS på vegne av Selvaag bolig ASA. Planområdet ligger på Skårerødegården, ca. 900 m. fra Lørenskog stasjon og E6, og omfatter blant annet felt B4 og B16 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29. september 2010. Planområdet grenser til Lørenskog vinterpark i vest og Ødegårds vei i øst. På østsiden av Ødegårds vei er det i felt B3 og B5 nylig oppført 4 boligblokker. I sør grenser planområdet til eksisterende småhusbebyggelse og felt B2 hvor det foreligger rammetillatelse til tre boligblokker. I nord grenser planområdet til friområde v/ Svartjernbekken.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boligblokker med

tilhørende anlegg og med tilknytning til tilliggende grønnstruktur

#### Prinsippavklaring planinitiativ

Formannskapet fattet 17. februar 2021, i sak 028/21, følgende 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."»*

#### Varsel om oppstart

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17. mars 2021 i Romerikes blad og kommunens nettside. Aktuelle myndigheter, grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev.

#### Planstatus

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 15. mars 2023, er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur. Skårerødegården (tidl. Ødegården) er et av kommunens fem retningslinjeområder.

Planområdet inngår i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29. september 2010. 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 friområde.

#### Dagens situasjon

Store deler av planområdet i tilknytning til felt B4 og B16 i kommunedelplanen er i dag planert, foruten en kolle i sør og mindre kolle i nord-vest, der eksisterende terreng og vegetasjon er noenlunde intakt. I friområdet i nord er det en ravine der Svarttjernbekken renner gjennom. Terreng og vegetasjon er noenlunde intakt langs bekken, mens det langs Ødegårds vei er gjort terrengtilpasninger og foretatt revegetering. Sør i naturområdet, mot felt B4, ligger det i dag en anleggsvei ned mot Lørenskog vinterpark i et relativt bratt terreng. Mellom bevart kolle i sør og Ødegårds vei er terrenget planert og brukes i dag til parkeringsplass/rigg-/anleggsområde og anleggsvei. Planområdet omfatter også deler av Ødegårds vei, med etablert vei og gang- og sykkelvei.

#### Beskrivelse av planforslaget

I planforslaget er det utarbeidet to planalternativer, i henhold til formannskapets vedtak 17. februar 2021, sak 028/21. Planforslaget i alternativ én er forslagsstillers alternativ, som er en videreføring av planinitiativet behandlet i formannskapet, i sak 028/21. Alternativ to er i planforslaget utarbeidet som et referansealternativ med utnyttelse i henhold til kommunedelplanen for Ødegården. Referansealternativet er beskrevet og illustrert, men er

ikke utarbeidet som et eget, fullstendig planforslag.

Begge alternativene legger opp til en justering av feltavgrensningen for feltene B16 og B4 i kommunedelplan 11-2-01 Ødegården, vedtatt 29 september 2010. Justeringen innebærer en forflytning av felt B16 som en utvidelse av felt B4. Areal til boligformål innenfor planområdet er i begge planalternativene lik det som i dag er avsatt til boligformål i kommunedelplanen - totalt 9,5 dekar.

Foreliggende saksframlegg tar kun for seg alternativ én, som er planforslaget som ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn av kommunestyret, 16. november 2023, sak 146/22.

Planområdet er på 24,2 dekar. 9,63 dekar er regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse – blokkbebyggelse og er fordelt på tre felt: BBB1, BBB2, BBB3. Felt BBB3 utgjør 131 m<sup>2</sup> og er areal fra felt B2 i kommunedelplanen for Ødegården, og som inngår i detaljreguleringsplan 035, Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018. Dette arealet reguleres på nytt fordi planforslaget legger opp til å koble seg på underjordisk parkeringskjeller for tilgrensende boligfelt B2 i sør. Ny bebyggelse utgjør derfor 9,5 dekar. Ytterligere er 2,975 dekar regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og 11,555 dekar til grønnstruktur.

Planforslaget legger opp til totalt syv boligblokker, fordelt på to felt: BBB1 og BBB2. Bebyggelsen i BBB1 består av fem boligblokker organisert som en åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen langs Ødegårds vei plasseres i byggegrensen mot øst, og viderefører byggelinjen fra felt B2 i sør. Bebyggelsen i BBB2 i vest består av to boligblokker med hovedmateriale av tre som orienter seg mot sør-vest, og skal skille seg arkitektonisk fra kvartalsstrukturen.

Bebyggelsens maksimale høyder er angitt på plankartet. I felt BBB1 legger høydene til rette for fem etasjer for de tre byggene i nordøst (bygg 2,3,4), tre til fem etasjer for bygget som ligger tilbaketrukket fra Ødegårds vei (bygg 5), og fire etasjer for bygget i vest (bygg 1). I felt BBB2 legger planen opp til bebyggelse med fire etasjer, pluss sokkeletasje.

Maks tillatt utnyttelse i planområdet er 12 000 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal), basert på utnyttelse for B4 i henhold til kommunedelplan for Ødegården: 75 % BRA = 5625 m<sup>2</sup> BRA, utnyttelse for B16 med tilsvarende utnyttelse som B4: 75 % BRA = 1654 m<sup>2</sup> BRA, fellesarealer fra Selvaag Pluss-konseptet: 400 m<sup>2</sup> BRA, redusert feltareal for B9 som følge av Vinterparken/SNØ: 880 m<sup>2</sup> BRA, og forutsatt redusert utnyttelse for B8/B9 på 3441 m<sup>2</sup> BRA.

Planforslaget tillater etablering av maks 150 leiligheter, der maks 20 % av leilighetene er under 45 m<sup>2</sup>, og min. 25 % av leilighetene er over 75 m<sup>2</sup> BRA. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger opp til et antall boliger tilpasset Selvaag Pluss-konseptet, og en leilighetsfordeling som spenner fra kompakte 2-romsleiligheter til romslige 4-roms leiligheter. På bakgrunn av dette er det satt krav om at det etableres minimum 400 m<sup>2</sup> fellesarealer i bestemmelsene. Fellesfunksjonene er også tiltenkt å kunne benyttes av boligene i tilgrensende boligfelt (B2).

Planforslaget sikrer minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav det sikres minimum 5 m<sup>2</sup> lekeareal pr. bolig. Maks 7 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet kan være privat balkong/terrasse/forhage.

Planforslaget legger opp til å koble seg på underjordisk parkeringskjeller for tilgrensende boligfelt i sør (B2). Denne parkeringskjelleren har allerede en regulert adkomst fra Ødegårds vei, som også vil benyttes for de nye boligene i planforslaget. Planen sikrer 1-1,1 parkeringsplass pr. bolig. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Planen sikrer også 3 parkeringsplasser på terreng til varelevering, hjemmetjeneste med

videre Parkeringsplassene skal ha innkjøring i sør og legges i tilknytning til bygg 5. Utover dette tillates ikke parkering på terreng.

For å sikre at sammenkoblingen av parkeringskjellere kan tillates også på felt B2, er planområdet utvidet 1,5 meter inn på felt B2 i sør, og det er lagt inn et bestemmelsesområde som åpner for at denne sammenkoblingen kan gjøres både under BBB1, BBB3 og under terreng i del av friområdet. Arealet fra B2 som reguleres på nytt, utgjør 131 m<sup>2</sup> og er angitt som boligområde BBB3 i plankartet. Avgrensning av BBB3 følger for øvrig den gjeldende regulerte avgrensningen av boligformålet som ligger i dagens regulering av B2.

Planforslaget sikrer bevaring og etablering av ny grønnstruktur i form av offentlig tilgjengelig park i vest, offentlig naturområde og hensynssone – bevaring naturmiljø H560 i nord mot Svarttjernbekken, hensynssone – hensyn grønnstruktur H540 mellom bygg 1 og 2 i nord-vest, og felles friområde på kollen i sør og grønndraget mellom Ødegårds vei i øst og parken i vest.

Felles park i vest skal opparbeides universelt utformet og ha sammenhengende gangforbindelser til gangstier i sør-vest og gangsti i friområdet i sør-øst. Parken skal være tilrettelagt for opphold og bruk av alle aldersgrupper, og skal utformes med parkmessig vegetasjon og utsiktspunkter.

Naturmangfoldet på kollen i sør er i henhold til vedlegg «*Rapport naturmiljø*» vurdert til å ha en viss verdi i form av rester av relativt artsrik «hverdagsskog». Planen sikrer at friområdet på kollen bevares med sitt landskap og vegetasjon. I friområdet fra Ødegårds vei til park i vest skal det etableres en universelt utformet gangsti, og det sikres etablering av trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grønndrag.

Offentlig naturområde i nord sikrer bevaring av den registrerte naturtypen «gammel høgstaudegråorskog» langs Svarttjernbekken. Hensynssone - bevaring naturmiljø reguleres over intakt del av naturtypen. Innenfor hensynssonen skal området være naturområde uten tilrettelegging.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssonen sikrer planen at det tillates terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon, for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Planen sikrer at arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende fordrøyningsanlegg langs Ødegårds vei sikres også vegetert, og skal inngå som en naturlig del av naturområdet uten at dens funksjon svekkes.

Planen sikrer videre etablering av én stiforbindelser fra SNØ til og Ødegårds vei og boligområde I felt BBB1, og én fra Svarttjernbekken til Ødegårds vei ved Turvei 2 (i henhold til kommunedelplan for Ødegården). Stiene til SNØ og boligområdet I BBB1 skal opparbeides med topplag av grus, mens stien til Turvei T2 skal opparbeides som et enkelt tråkk. Stiene skal legges utenfor hensynssonen og bekkens kantsone, og ha god tilpasning til landskapet.

Innenfor hensynssone grønnstruktur skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Planen sikrer at det ikke er tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

Planområdet får adkomst fra Ødegårds vei. Det legges til rette for to avkjørsler. Adkomst i nord skal kun benyttes i forbindelse med flytting, vareinnkjøp og liknende, samt eventuell utrykning. Adkomst i sør skal benyttet for de tre parkeringsplassene på terreng.

Ødegårds vei med fortau og gang- og sykkelvei reguleres slik de er opparbeidet i dag. Ift. gjeldende detaljreguleringsplan Ødegården felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars 2018,

innebærer dette at gang- og sykkelveien er opparbeidet 1 m lengre vest enn regulert mot planområdet. Forarealet mellom boligene og gang- og sykkelveien reguleres til boligformål for å sikre en god overgang til boligene. Det reguleres ikke felles gatetun vest for gang- og sykkelveien slik det er regulert for B2 i sør, da dette ikke er gjennomført for felt B2 i byggesaken, og da opparbeidet gang- og sykkelvei er opparbeidet delvis inn i dette arealet.

Det legges opp til en felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner. Renovasjonsløsningen skal være felles for boligene innenfor planområdet, samt boligene i felt B2 i sør. Planforslaget sikrer at oppstillingsplass for renovasjonsbil og manøvreringsareal løses langs med Ødegårds vei, men innenfor boligregulert areal.

#### Første gangs behandling

Kommunestyret vedtok 16. november 2022, sak 146/22, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet:

*«1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan 2021-4, Ødegården B4 og B16, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.*

*2. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til: Før det gis igangsettingstillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.*

*3. Punkt 4.1.8 i bestemmelsene endres slik:*

*Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o. l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.*

*Sykkelparkering:*

*– min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.»*

#### Merknader ved offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn fem merknader. Det ble ikke fremmet noen innsigelser til forslaget. Oppsummering av alle merknader og kommentarer til disse ligger i planbeskrivelsen.

#### Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn omfatter i all hovedsak tilføyelser/endringer i bestemmelsene og mindre endringer i plankartet for å imøtekomme innkomne merknader, kommunestyrets vedtak, sak 146/22, samt rette opp i forhold som har dukket opp etter førstegangsbehandling.

Følgende tilføyelser/endringer i bestemmelsene er lagt inn:

- § 3.2, første avsnitt er endret fra:

*Adkomst til området som er vist med pil på plankartet skal brukes kun av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Utforming av avkjørselen skal godkjennes av kommunen. Avkjørsel herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.*

Til:

*«Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord skal kun brukes av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Avkjørsel i sør tillates i tillegg som adkomst til parkeringsplasser på terreng. Utforming av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Avkjørsler, herunder frisktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.»*

Endringen er gjort på bakgrunn av at punktet om parkeringsplasser på bakkeplan i kommunestyrets vedtak, sak 146/22, har medført behov for en ekstra adkomst til planområdet.

- I § 3.3 er første setning er «naturområde» tatt ut som følge av ny § 3.6.

- Ny § 3.6:

*«Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for naturområde iht. rekkefølgekravet 11.3. Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.»*

*Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, og hvordan fordrøyningsanlegget er integrert i naturområdet. Planen skal også redegjøre for massehåndtering og tiltak for bekjempelse av fremmede arter.*

*Planen skal også vise hvordan hensyn til naturmiljø H560 er ivaretatt.»*

- I § 4.1.2 er følgende setning tilføyd:

*«Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet før fellesarealene er etablert og boligene er sikret tilgang til fellesarealene.»*

- § 4.1.6, nytt femte avsnitt

*«Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng. Nytt terreng skal fremstå som en naturlig del av kollen.»*

- § 6.1 er endret fra:

*«Området skal være offentlig.»*

*Området skal være naturområde uten tilrettelegging, foruten stiforbindelser som skal gå gjennom området langs Svarttjernbekken innenfor planområdet, og med stiforbindelse til Ødegårds vei mot Turvei T2, SNØ i vest og boligområde i felt BBB1. Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Stien skal opparbeides med underlag av grus eller bark og legges utenfor bekkens kantsone.*

*Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.*

*For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone - naturmiljø tillates terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlig terrengform og*

*beplantes med vegetasjon som er naturlig for området.»*

Til:

*«Området skal være offentlig.*

*Området skal være et naturområde. Følgende stiforbindelser skal etableres:*

- Sti fra Svarttjernbekken til Ødegårds vei ved turvei T2 i detaljreguleringsplan 2018001. Stien skal utformes som et enkelt tråkk.*
- Sti fra SNØ med direkte forbindelser til Ødegårds vei og til felt BBB1. Stiene skal opparbeides med topplag av grus.*

*Stiene skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige naturverdier. Stiene skal legges utenom hensynssone for naturmiljø.*

*Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.*

*For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone naturmiljø skal terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med stedegen vegetasjon.*

*Ved terrengoppfylling skal det brukes toppjord tilsvarende jordsmonnet innenfor hensynssone – naturmiljø. Det er ikke tillatt å bruke forurensede masser.*

*Eksisterende fordrøyningsanlegg skal integreres i naturområdet og beplantes med stedegen vegetasjon, uten at funksjonen som fordrøyningsanlegg svekkes.»*

Endringen av bestemmelsen er gjort på bakgrunn av merknaden fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, som uttalte at det var uheldig å tillate stier med underlag av grus innenfor hensynssonen. Bestemmelsen sikrer at stiene legges utenfor hensynssonen.

- § 8 er endret fra:*

*«Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området, utover enkle stier opparbeidet iht. § 6.1. Andre tiltak eller bruk som kan forringe området naturmiljø tillates ikke.»*

Til:

*«Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området. Tiltak eller bruk som kan forringe området naturmiljø tillates ikke.»*

Bestemmelsen er endret for å imøtekomme merknaden til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

- I § 11.1 om miljøoppfølgingsplan er det lagt til at «planen skal i tillegg redegjøre for massehåndtering».*
- I § 11.8 er «igangsettingstillatelse» endret til «rammetillatelse» slik at bestemmelsen nå lyder:*



*«Før det gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.»*

Bakgrunnen for dette er å skape bedre forutsigbarhet. Hensynet bak bestemmelsen vil fremdeles ivaretas.

· Ny § 11.9:

*«For arealer som er forutsatt å være allment tilgjengelig, skal dette være sikret før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.»*

I plankartet er det lagt inn en ekstra adkomstpil, gjort en justering av bestemmelsesområde # 1 parkeringskjeller, og byggegrense for de to boligblokkene langs Ødegårds vei er justert.

Den ekstra adkomsten er vurdert som nødvendig for å sikre hensiktsmessig plassering og adkomst til parkering på bakkeplan.

Justering av område for parkeringskjeller er gjort på bakgrunn av kommunestyrets vedtak om parkeringsdekning ved første gangs behandling. Justeringen er gjort på to steder, hhv. mot kolle i sør og sørvest. Justeringene er innenfor det regulerte boligarealet uten at dette økes.

Byggegrensene for blokkene mot Ødegårds vei er justert 0,3 meter mot nord pga. nye krav til renovasjonsløsningen og for å ha akseptabel avstand.

### **Vurdering:**

#### Overordnede planer

Planforslaget legger opp til en annen fordeling av formål enn det som framgår av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Ødegården. Deler av grønnstrukturen er foreslått regulert til boligformål, mens areal som er avsatt til boligformål i overordnet plan er foreslått regulert til grønnstruktur. Feltene B4 og B16 i kommunedelplanen slås sammen, og deler av feltene foreslås regulert til grønnstruktur. Andelen utbyggingsområde og grønnstruktur forblir uendret innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer dette som fornuftige tilpasninger for å bevare den mest verdifulle grønnstrukturen på stedet, og samtidig etablere et boligområde med gode kvaliteter.

Planforslaget legger opp til en maks tillatt utnyttelse på 12 000 m<sup>2</sup> BRA, som er vesentlig høyere enn 6957 m<sup>2</sup> BRA, som er maks tillatt utnyttelse i henhold til kommunedelplanen. Kommunedirektøren mener likevel at planområdet isolert sett ikke har en spesielt høy arealutnyttelse, og kan tåle en høyere utnyttelse enn forutsatt i kommunedelplanen.

I henhold til kommunedirektørens vurdering av planinitiativet i formannskapetets sak 28/21, 17. februar 2021, skal den økte utnyttelsen i planforslaget være basert på en reduksjon i utnyttelsen i andre felt innenfor kommunedelplanområdet. Reduksjonen i B9 som følge av regulering for Vinterparken/SNØ, økt utnyttelse for B16, samt fellesareal på 400 m<sup>2</sup> BRA, kan komme med i betraktningen som en del av en helhetsvurdering hvor en reduksjon i felt B8 og/eller B9 spiller en vesentlig rolle.

Kommunedirektøren viser til at planforslaget forutsetter en reduksjon av utnyttelse av B8/B9 på 3441 m<sup>2</sup>, og er følgelig positiv til maks tillatt utnyttelse på 12 000 m<sup>2</sup> BRA. Kommunedirektøren viser til at felt B8/B9 har en mer perifer plassering i området. Fordeling av deler av utnyttelsesgraden derfra til B4 fremstår derfor som et fornuftig grep når dette kan gjøres på en måte som ikke har negative konsekvenser for bomiljø eller

andre viktige hensyn på B4.

Kommunedirektøren bemerker at utnyttelsesgraden ikke formelt kan reduseres i andre områder gjennom denne reguleringsprosessen. Ved første gangs behandling av saken, la kommunedirektøren frem en løsning som innebar at det tinglyses en erklæring på eiendommen om at utnyttelsesgrad på felt B8/B9 skal reduseres med 3441 m<sup>2</sup> BRA. Det ble foreslått at tinglysning skal foreligge ved andre gangs behandling av planforslaget. Kommunedirektøren informerer om at det i etterkant av første gangs behandlingen har blitt avklart med kommuneadvokaten at foreslått løsning ikke er juridisk gjennomførbar. En reduksjon i felt B8/B9 tilsvarende den økte utnyttelsen i felt B4/B16 må derfor tas høyde for ved en eventuell regulering av felt B8 og B9.

En vesentlig del av bakgrunnen for å foreslå økt utnyttelse i planområdet, er å legge til rette for etablering av Selvaags pluss-konsept, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen side 14. Kommunedirektøren vurderer dette som et attraktivt og positivt tilskudd som bidrar til et variert boligtilbud i området. Kommunedirektøren kan ikke se at de grep som er gjort for å gi en utnyttelse som forsvaret etablering av pluss-konseptet, gir negative konsekvenser av særlig betydning for området.

Planforslaget er også i strid med kommunedelplanens bestemmelser om antall etasjer. I henhold til kommunedelplanens bestemmelser, tillates inntil 4 etasjer på felt B4. Om lag halvparten av bebyggelsen i planforslaget er foreslått med 5 etasjer. For øvrig varierer det fra 3 – 4,5 (4 etasjer pluss sokkel), hvor kun en mindre del er 3 etasjer. Kommunedirektøren kan ikke se at dette har vesentlige negative konsekvenser for solforhold, nabobebyggelse eller området i sin helhet. Kommunedirektøren mener foreslått bebyggelse harmonerer godt med øvrig bebyggelse i området, som til dels også har 5 etasjer. Det bemerkes også at dersom utnyttelsesgraden skal opprettholdes, vil en reduksjon til 4 etasjer måtte medføre økt bebygd areal. Kommunedirektøren mener planforslaget balanserer forholdet mellom byggehøyder og hensynet til luft mellom blokkene og uteoppholdsareal godt innenfor den foreslåtte utnyttelsesgraden.

Bestemmelsene sikrer at det tillates etablert maks 150 leiligheter. I tillegg sikres det at maks 20 % av leilighetene er under 45 m<sup>2</sup>, og min. 25 % av leilighetene er over 75 m<sup>2</sup> BRA, samt at ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren viser til at forslaget til leilighetsfordeling ligger på omtrent samme nivå som andre boligplaner av nyere dato, og har ikke spesielle bemerkninger til forslaget.

#### Sikring av plussboliger

I henhold til formannskapets vedtak 17. februar 2021, sak 28/21, andre vedtakspunkt, skal kommunedirektøren vurdere hvordan plussboligkonseptet kan sikres.

Kommunedirektøren viser til at det i selve reguleringsplanen ikke er anledning til å bestemme dette. Reguleringsbestemmelsene stiller imidlertid krav om 400 m<sup>2</sup> fellesareal for boligene, og har for øvrig rammer som skal muliggjøre plusskonseptet. Ved første gangs behandling foreslo kommunedirektøren at dette ble sikret ved tinglyst erklæring innen andre gangs behandling. Kommunedirektøren har i ettertid vurdert det som ryddigere at dette legges inn som et rekkefølgekrav i planen. Det er nå krav om at fellesarealene skal være etablert og boligene sikret tilgang til disse *før* det gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

#### Utforming og estetikk

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte viser at bebyggelsen kan få en utforming som er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og natur. Bebyggelsen i felt BBB1 med 5 boligblokker orientert som en åpen kvartalsstruktur framstår som en god løsning, som samtidig sikrer gode og skjærmede uteoppholdsarealer. Ulike høyder på blokkene innenfor feltet skaper variasjon og skiller seg sådan fra tilgrensende bebyggelse. Planen sikrer samtidig at hovedmateriale på fasade skal være av

tegl, som vil være tilsvarende typologi og materialbruk som for omkringliggende bebyggelse.

Ved å sikre at bebyggelsen langs Ødegårds vei (bygg 3 og 4) plasseres i byggegrensen mot øst, videreføres byggelinjen etablert i felt B2 i sør. Kommunedirektøren mener dette vil bidra til en helhetlig gatestruktur langs Ødegårds vei, samtidig som byggene bidrar til å definere gatetunet etablert i øst. Ved at planen sikrer at byggene langs Ødegårds vei, samt deler av fellesarealene skal ha inngang fra Ødegårds vei, bidrar dette til å gi gaten aktivitet og liv, noe som vil være en kvalitet for området.

Bebyggelsen i felt BBB2 med to frittliggende punkthus som orienterer seg mot sørvest, er etter kommunedirektørens syn en god løsning. Bebyggelsens sokkeletasje, samt inntrukket toppetasjer hensyntar omkringliggende bebyggelse og tilpasser seg terrenget. Planforslaget sikrer at hovedmateriale på fasade skal være av tre og av høy kvalitet, noe kommunedirektøren stiller seg positiv til. Dette vil bidra til at byggene skiller seg ut arkitektonisk og skaper en variasjon i bygningstypologien på Skårerøddegården.

### Uteoppholdsareal

Kommunedirektøren vurderer at uteoppholdsareal, som vist i illustrasjonsplan, er en god løsning og i henhold til overordnede føringer. Utearealene har god kontakt med friområde i sør, park i vest og naturområder i nord, som vil være en kvalitet for beboerne. Disse arealene ligger i umiddelbar nærhet til blokkene og kan nås uten å krysse veier eller liknende.

Planforslaget sikrer minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. leilighet. Dette er innenfor normen i kommuneplanen vedtatt 11. februar 2015, som var gjeldende ved utarbeidelse av planforslaget og når planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I gjeldende kommuneplan, vedtatt 15. mars 2023, tillates det unntaksvis ned mot 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet i utviklingsområdene, og planforslaget er således ikke i tråd med denne. Kommunedirektøren vurderer likevel at minimum 25 m<sup>2</sup> er tilstrekkelig for planområdet, som også har umiddelbar nærhet til friområder, park og naturområde.

### Friområde

Regulering av kollen i sør til felles friområde, der landskap og vegetasjon sikres ivaretatt, er etter kommunedirektørens syn et godt plangrep. Bevaring av kollen vil ivareta hensynet til naturmangfoldet, og samtidig sikre et grønt og naturlig innslag i et område som ellers er preget av høy utbygging.

Friområdet strekker seg fra Ødegårds vei i øst til park i vest og er i henhold til kommunedelplanen. Planforslaget sikrer også etablering av sti i friområdet mellom Ødegårds vei og park. Kommunedirektøren ser at etablering av gangsti vil medføre inngrep i sørlige deler av kollen, men mener en slik gangforbindelse er hensiktsmessig for å sikre en god adkomst til parken, som ikke medfører at allmennheten må gå gjennom uteområdene til boligene for å komme seg dit. Gangstien vil også bli en del av et større nettverk av stier på Skårerøddegården som forbinder de ulike feltene, som er en kvalitet i seg selv.

### Park

Kommunedirektøren er positiv til planlagt felles park i vest. Parken sikres tilgjengelig for allmennheten, og vil være en kvalitet for hele Skårerøddegården.

### Naturområde

Planforslaget sikrer bevaring av den registrerte naturtypen «gammel høgstaudegråorskog» langs Svarttjernbekken i nord, og regulerer området til offentlig naturområde. Planforslaget sikrer samtidig at areal regulert til naturområde som ligger utenfor hensynssonen, og som er forringet, skal reetableres og revegeteres for å gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Kommunedirektøren vurderer dette til å være et positivt

tiltak for området, som også gir grunnlag for at naturtypen kan ekspandere og ivareta sin økologiske funksjon som leveområde for en rekke plante- og dyrearter.

Kommunedirektøren er positiv til etablering av gangstier innenfor naturområdet. Det vurderes dit hen at å sikre gangforbindelser fra planområdet og SNØ i vest til turveier og stinettet i Marka iht. kommunedelplanen, er et viktig tiltak som samtidig forbinder feltene på Skårerødegården. Det understrekes at planen sikrer at stien skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Den ene stien skal opparbeides med underlag av grus, og den andre som et enkelt tråkk. Stiene legges utenfor bekkens kantsone.

#### Hensynssone grønnstruktur

Kommunedirektøren mener hensynssonen som er lagt inn for å bevare/reetablere eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon er et godt grep for å bevare eksisterende landskap og vegetasjon, og sikrer uteoppholdsareal av god kvalitet.

#### Trafikk og parkering

Planforslaget regulerer Ødegårds vei med fortau og gang- og sykkelvei iht. slik de er opparbeidet i dag, og samstemmer med dette plan og etablert Ødegårds vei.

Forslaget regulerer adkomstvei til planområdet fra Ødegårds vei mellom bygg 3 og 4. Internveier sikrer adkomst til samtlige boligblokker i planområdet. Planen sikrer at veier innenfor planområdet kun skal benyttes i forbindelse med flytting, vareinnkjøp o.l., samt evt. utrykning. Kommunedirektøren mener dette er en tilfredsstillende løsning som sikrer at planområdet er bilfritt, samtidig som det er tilrettelagt for nødvendig trafikk. Planen sikrer videre tre parkeringsplasser på terreng ved bygg 5, med egen adkomst i sør v/ renovasjon. Kommunedirektøren vurderer at dette er en god løsning som sikrer enkel adkomst for varelevering, hjemmetjeneste o.l. og legger ikke opp til uønsket kjøring i planområdet for øvrig.

Planforslaget legger opp til at parkering skal løses i parkeringskjeller iht. kommuneplanen. Parkeringsdekningen på 1-1,1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering, der 5 % skal tilrettelegges for HC, er innenfor normen i kommuneplanen.

Forslaget sikrer at parkeringskjeller skal sammenkobles med parkeringskjeller for felt B2 i sør som allerede har en regulert adkomst fra Ødegårds vei, som også skal benyttes for boligene i planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at dette er en god planmessig løsning som bidrar til færre avkjørsler på Ødegårds vei.

#### Renovasjon

Foreslått renovasjonsløsning med avfallsbrønner ved Ødegårds vei sikrer at tømning skjer i utkanten av området, og at kjøring og manøvrering av renovasjonskjøretøy unngås inne i uteområdene. Foreslått løsning muliggjør også planens intensjon om at felt B2 også kan benytte seg av løsningen. Kommunedirektøren mener en slik samlokalisering av nødvendig infrastruktur er et positivt tiltak, som sikrer færre avkjørsler langs Ødegårds vei.

Kommunedirektøren ser at avstanden til renovasjon fra især blokkene i BBB2 er litt lang. Det er dog vurdert dit hen at avstanden er innenfor norm, og at renovasjonsløsningen langs Ødegårds vei er den mest hensiktsmessige løsningen.

#### Naturmangfold

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven § 7. Det er regulert hensynssone naturmiljø H560 for å bevare registrert naturtype «gammel høgstaudegråorskog». Vegetasjon og landskap i friområdet på kollen i sør og innenfor hensynssone grønnstruktur H540 sikres ivaretatt. Naturområdet i nord sikres reetablert og revegetert med vegetasjon som er naturlig for området. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt.

### Skole og barnehage

Utbygging i henhold til planforslaget er tatt høyde for i kommunens befolkningsprognose, som blant annet brukes som grunnlag for planlegging av skole og barnehagekapasitet, med antatt ferdigstillelse i 2025 og 2026.

Ved ferdigstillelse av Steinerud barnehage og utvidelsen av Grønli barnehage, er det isolert sett god barnehagedekning i denne delen av kommunen noen år framover. Kapasiteten totalt sett i kommunen er imidlertid svært presset, hovedsakelig som følge av en underdekning i sentrumsområdet. Dette får ringvirkninger ved at det legger press på kapasiteten i andre deler av kommunen hvor det lokale behovet i utgangspunktet ikke er spesielt utfordrende å håndtere.

Selv om det fra 2023 er det god kapasitet på barneskole i området, gjelder de samme vurderingene her. Kapasiteten på ungdomsskolenivå er imidlertid mer utfordrende. Det er behov for å utvide ungdomsskolekapasiteten i kommunen, og per i dag er dette planlagt løst ved utvide Fjellsrud skole i 2027. Inntil da er det planlagt at Fjellsrud kan utnytte foreløpig ledig kapasitet på nye Fjellhamar skole.

Som følge av den pressede situasjonen totalt sett i kommunen, er det i planen satt krav om at det før det gis rammetillatelse skal være dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet. Dette er gjort for å sikre at utbyggingen kan forskyves dersom det ikke er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

### Målgruppe/befolknings sammensetning

Ifølge en nyhetsartikkel i Romerikes Blad fra 2020, var gjennomsnittsalderen til de da cirka 3000 beboerne i Selvaags plussboligkonsept 57 år på kjøpstidspunktet. Dette indikerer at det kan forventes en noe eldre kjøpegruppe enn øvrige prosjekter, men det er stort aldersspenn og en miks av beboere i ulike livsfaser også i plussprosjektene.

Plusskonseptet innebærer at det til en boliggruppe er knyttet service, tjenester og betjente felleslokaler. Slike type boliger forebygger noe av behovet for tjenestetilbudet som kommer med veksten og den demografiske utviklingen, samtidig at slike tiltak imøtekommer nye og endrede behov og preferanser hos eldre befolkning som ønsker å bo hjemme så lenge som mulig.

Markedsføringen av plussboligene retter seg ikke spesielt mot eldre, men mot kjøpere som ønsker noe ekstra. Kommunedirektørens vurdering er at plusskonseptet har kvaliteter som vil være attraktive for et vidt spekter av boligkjøpere. Kommunedirektøren antar at dette kan bidra til mindre «gjennomtrekk» blant yngre kjøpere, men understreker at det ikke er fremskaffet tall som kan underbygge dette.

Selv om prosjektet kan antas å treffe kjøpere med en noe høyere gjennomsnittsalder, bør det tas høyde for at mange eldre kjøpere kan flytte internt i kommunen og slik sett frigjøre boliger andre steder i kommunen.

### Befolkningsvekst

Boligene i planforslaget er tatt høyde for i befolkningsprognosen, og ligger inne med ferdigstillelse i 2025 og 2026. Per nå framstår dette noe optimistisk da det skal detaljprosjekteres og det skal gis ramme- og igangsettingstillatelse før utbygging kan starte. Som en tommelfingerregel regner man to års byggetid for prosjekter av denne typen, og at utbyggingen vil deles opp i ulike trinn. I denne saken er det foreløpig antatt at prosjektet vil deles opp i minst to byggetrinn, og at ferdigstillelse vil spre seg over minst to år, men det er heftet betydelig usikkerhet ved dette.

I henhold til befolkningsprognosen fra juni 2022, er veksten forventet å ligge på

henholdsvis 3,5 % i 2025 og 2 % i 2026. I en foreløpig/forenklet revisjon av befolkningsprognosen er dette oppjustert til 3,8 % i 2025 og 2,2 % i 2026. Veksten er deretter forventet å avta ytterligere. En noe forskjøvet framdrift i forhold til det som er lagt til grunn, kan bidra til å gi en noe jevnere vekst enn gjeldende prognose tilsier, men dette avhenger også av framdriften i andre saker.

Når det gjelder andre prosjekter i området Skårerødegården/Lørenskog stasjon, så er utbyggingen på felt B10 – B13 forventet ferdigstilt (siste byggetrinn) i 2025, og Marcus Thranes vei 2 – 6 er lagt inn med 80 boliger i 2025 i henhold til vedtatt reguleringsplan. Det er foreløpig ikke søkt om byggetillatelse for prosjektet i Marcus Thranes vei. Kommunedirektøren antar derfor at ferdigstilling av det prosjektet også kan forventes noe senere enn forutsatt i gjeldende prognose. Befolkningsprognosen revideres årlig på grunnlag av blant annet status i de ulike prosjektene og informasjon fra utbyggere. Hovedrevisjon av befolkningsprognosen skjer i juni, parallelt med denne saken, på grunnlag av oppdatert boligprognose og ferske befolkningstall fra SSB.

Usikkerheter i prognosen for prosjekter ved vedtak av reguleringsplan er særlig knyttet til utbyggers egen framdrift (herunder detaljprosjektering og inndeling i byggetrinn), byggesaksprosessen, og salgsprosessen.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

# Politisk behandling av saken

25.05.2023 Eldrerådet

## **Møtebehandling:**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

*Enstemmig vedtatt.*

### **Vedtak i eldrerådet, sak 033/23:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

25.05.2023 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

## **Møtebehandling:**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

*Enstemmig vedtatt*

### **Hans-Petter Østreng fremmet følgende forslag til uttalelse:**

Under punkt Trafikk og parkering: Det bør avsettes minst en parkeringsplass for HC på bakkeplan da endel HC biler er store og trenger stor plass for heissystemet til rullestoler bak bilen eller på siden. Disse bilene er problematiske å kjøre inn i parkeringskjellere.

Votering:

*Enstemmig vedtatt*

### **Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 037/23:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

2. Under punkt Trafikk og parkering: Det bør avsettes minst en parkeringsplass for HC på bakkeplan da endel HC biler er store og trenger stor plass for heissystemet til rullestoler bak bilen eller på siden. Disse bilene er problematiske å kjøre inn i parkeringskjellere.

30.05.2023 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

## **Møtebehandling:**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: 1 (SV)

Mot: 6 (MDG, H, V, R)

*Ikke vedtatt.*

**Vedtak i klima-, økologi- og samferdselsutvalget, sak 036/23:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble ikke vedtatt.

Det ble ikke fremmet noen alternative forslag til saken.

**01.06.2023 Teknisk utvalg**

**Møtebehandling:**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: 7 (Ap, Frp, SV, MDG)

Mot: 2 (Sp, H)

*Vedtatt.*

**Vedtak i teknisk utvalg, sak 038/23:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

**07.06.2023 Formannskapet**

**Møtebehandling:**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: Ap, SV, Frp (7)

Mot: H, V, Krf, MDG, Sp (6)

*Vedtatt*

**Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, V, Krf og Sp:**

Detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser vedtas ikke.

Votering:

For: H, V, Krf, MDG, Sp (6)

Mot: Ap, SV, Frp (7)

*Ikke vedtatt*



**Amine Mabel Andresen (H) fremmet subsidiært følgende endringsforslag på vegne av H, Krf, V og Sp:**

Reguleringsplanen sendes tilbake. Utbyggingen reduseres ved at område BBB1 ikke bygges ut. Det skal også reguleres inn en barnehage som en del av utbyggingen.

Votering:

For: H, V, Krf, MDG, Sp (6)

Mot: Ap, SV, Frp (7)

*Ikke vedtatt*

**Vedtatt i formannskapet, sak 107/23:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

**14.06.2023 Kommunestyret**

**Møtebehandling:**

**Knut Berg (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H, V, Sp, Krf, R:**

Detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser vedtas ikke.

Votering:

For: 22 (Cato Werner Monrad - Fristilt, H, KrF, MDG, R, Sp, V)

Mot: 25: Ap, Linda Kolstad -Fristilt, Marianne Korsrud - Fristilt, Frp, SV

*Ikke vedtatt.*

**Knut Berg (H) fremmet følgende subsidiert endringsforslag på vegne av H, V, Sp, Krf, R:**

Reguleringsplanen sendes tilbake. Utbyggingen reduseres ved at område BBB2 ikke bygges ut. Det skal også reguleres inn en barnehage som en del av utbyggingen.

Votering:

For: 19 (Cato Werner Monrad - Fristilt, H, Krf, R, Sp, V)

Mot: 28 (Ap, Linda Kolstad - Fristilt, Marianne Korsrud - Fristilt, Frp, MDG, SV)

*Ikke vedtatt.*

**Formannskapets innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Votering:

For: 25 (Ap, Linda Kolstad - Fristilt, Marianne Korsrud - Fristilt, Frp, SV)

Mot: 22 (Cato Werner Monrad - Fristilt, H, KrF, MDG, R, Sp, V)

*Vedtatt.*

**Vedtatt i kommunestyret, sak 087/23:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2021008, Ødegården B4 og B16, som vist på revidert plankart markert 2021008, med tilhørende bestemmelser.

Lørenskog, 29.06.2023  
etter fullmakt

Knut Edvard Helland  
direktør teknisk