

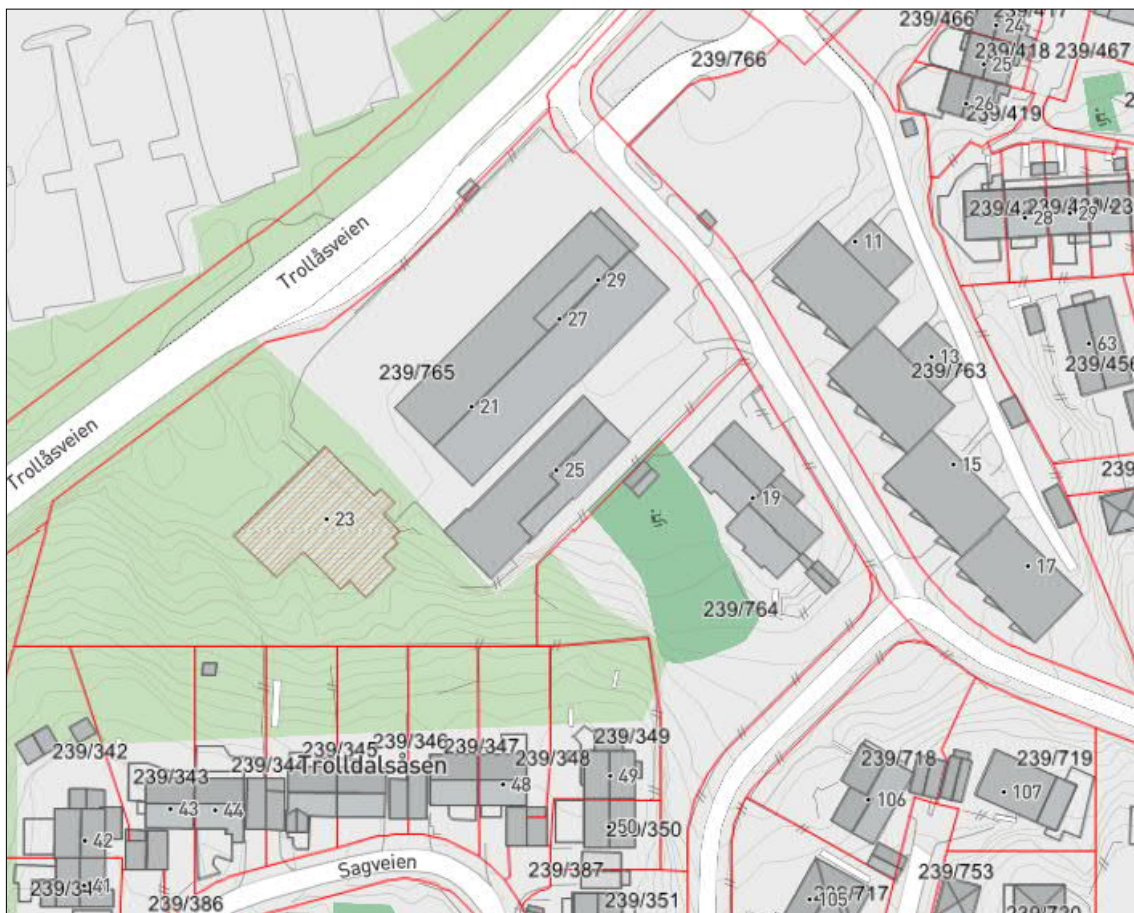
## Planinitiativ

For eiendommen Trollåsveien 21-29, gnr/bnr 39/265

Forslagsstiller: Mastemyr Eiendom AS

Planfaglig konsulent: ARCHUS arkitekter as v/Ketil Kiran

På vegne av Mastemyr Eiendom AS, som tiltakshaver, sendte ARCHUS arkitekter as 31.10.2018 inn søknad om rammetillatelse for en utvidelse av legesenteret ved Trollåsen senter. Tiltaket var utarbeidet på grunnlag av det kartgrunnlaget som på anmodning ble oversendt fra Opepgård kommune, deriblant kart for gjeldende regulering (PlanID 3912, vedtatt 5. juni 18982). Da søknaden ble sendt inn, viste det seg at kartgrunnlaget var feil. Etter vedtak av reguleringsplanen ble det laget en bebyggelsesplan (planID B391200) der byggegrensene var endret. Konsekvensen var at tiltaket lå utenfor byggegrensene i siste vedtatte og gjeldende plankart. Daværende Opepgård kommune ga rammetillatelse 9. august 2019 etter at kommunen ga den nødvendige dispensasjonen fra bebyggelsesplanens byggegrenser. Saken hadde saksnummer 18/7079. Til orientering legger vi ved samlet saksframstilling til møtet i utvalg for miljø og plan i daværende Opepgård kommune der spørsmålet om dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan byggegrenser ble behandlet.



Utsnitt av kommune kart, med eiendommen 39/765 i sentrum. Rammegodkjent tiltak ligger i kartgrunnlaget.

Naboene anket vedtaket om rammetillatelse inn til Fylkesmannen, blant annet på grunn av den gitte dispensasjonen fra regulerte byggegrenser, og Fylkesmannen opphevet vedtaket i brev av 4. februar 2020. For å få det riktige plangrunnlaget for det tiltaket som Mastemyr Eiendom ønsker å realisere, må eiendommen omreguleres. Dette er bakgrunnen for det planinitiativet som forslagsstiller nå sender inn.



Bebyggelsesplanen fra 1982, med byggegrensene markert med rødt.

Beskrivelsen av hovedpunktene i planforslaget følger i hovedsak de punktene som er angitt i § 1, bokstavene a til l, i forskrift om behandling av private reguleringsplanforslag.

Formålet med reguleringsplanforslaget er å etablere plangrunnlaget for å kunne realisere det tiltaket som ble gitt rammetillatelse av Oppegård kommune. Det prosjekterte nybygget vil gi befolkningen i nærområdet et bedre helsetilbud enn den har i dag ved at legesenteret kan utvides med tilstrekkelig areal for de fem legene ved senteret, og ved at legetjenesten, som også inkluderer hudleger, blir samlokalisert med tannhelsetjeneste og apotek. Planforslaget vil også gjøre det mulig for dagligvareforretningen å foreta en nødvendig utvidelse i den delen av den eksisterende bygningen som i dag opptas av legesenteret.

Planområdet vil i hovedsak være eiendommen med gnr/bnr 39/765. Planforslaget vil ikke få virkninger utenfor planområdet. Men i forslaget til planavgrensning har vi tatt med atkomsten fra Trollåsveien. Vi forutsetter at plangrensen blir endelig bestemt på oppstartsmøtet.





Foreløpig forslag til avgrensning av planområdet.



Kart som viser vegkategori (kilde Follokart)

Det planlegges oppført et nybygg sørvest for eksisterende anlegg. I tillegg skal parkeringsplassen langs Trollåsveien utvides. Nybygget vil få et bruksareal (m<sup>2</sup>-BRA) på ca. 1.100 m<sup>2</sup>, og er planlagt oppført med tre etasjer.

Dagligvareforretningen skal utvides innenfor eksisterende bebyggelse, og utvidelsen vil ikke kreve endringer i plangrunnlaget. Det samme gjelder eventuelt ny virksomhet som blir etablert i sidebygningen når legesenteret og tannlegekontoret flytter over i nybygget.

Nybygget vil gi muligheter for å skape et funksjonelt anlegg, med gode planløsninger og dagslys fra alle fire himmelretninger. Dagens legesenter ble bygd for to leger, mens virksomheten i dag drives av fem leger. Nybygget vil også gi rom for tannlege og et apotek, i tillegg til en kaffebar; som et utvidet publikumstilbud. Arealet mellom eksisterende og ny bygning vil gi plass til parkering for bevegelseshemmete, som er hyppig besøkende til helsetilbudene.

Tiltaket er formet så kompakt som mulig - med et minst mulig fotavtrykk. Plasseringen og organiseringen gir god tilgjengelighet for besøkende. Utadrettete funksjoner som apoteket og kaffebaren ligger i første etasje, mens lege- og tannlegetjenestene ligger i andre og tredje etasje og er skjermet mot uønsket innsyn.

Det oversiktlige plangrepet gir et enklere og mer intuitivt fattbart kjøremønster.

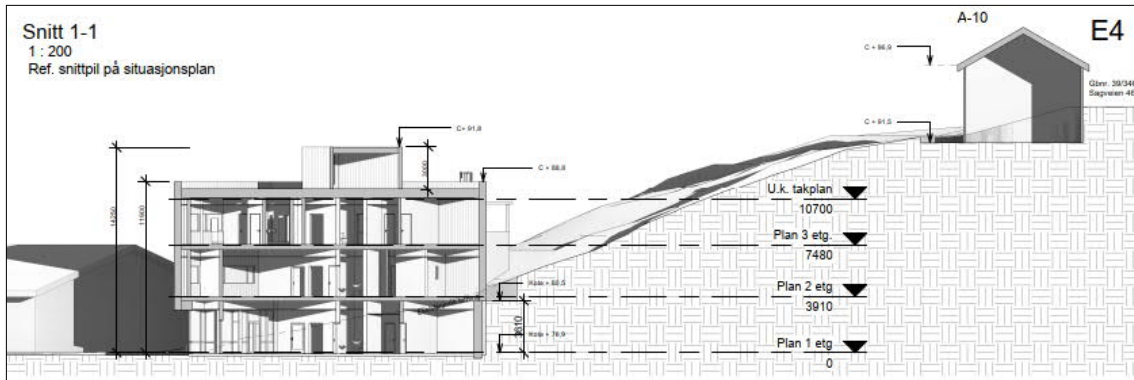


Flyfoto (kilde: Finn kart)

Nybygget legger seg inn mot åsen i sør. Det har vært et poeng å unngå store terrengingrep, og bygningen er derfor organisert slik at det fra andre etasje blir utgang direkte til terrenget (se snitt under). Bygningen strekker seg ikke så langt mot sør som den opprinnelige byggegrensen ga anledning til, og større deler av eiendommens naturlige topografi og vegetasjon blir derfor beholdt.

Med bare tre etasjer vil ikke nybygget rage opp over kollen i sør, og det dominerer heller over den øvrige bebyggelsen på eiendommen, som i hovedsak er bygd med én etasje – med saltak.

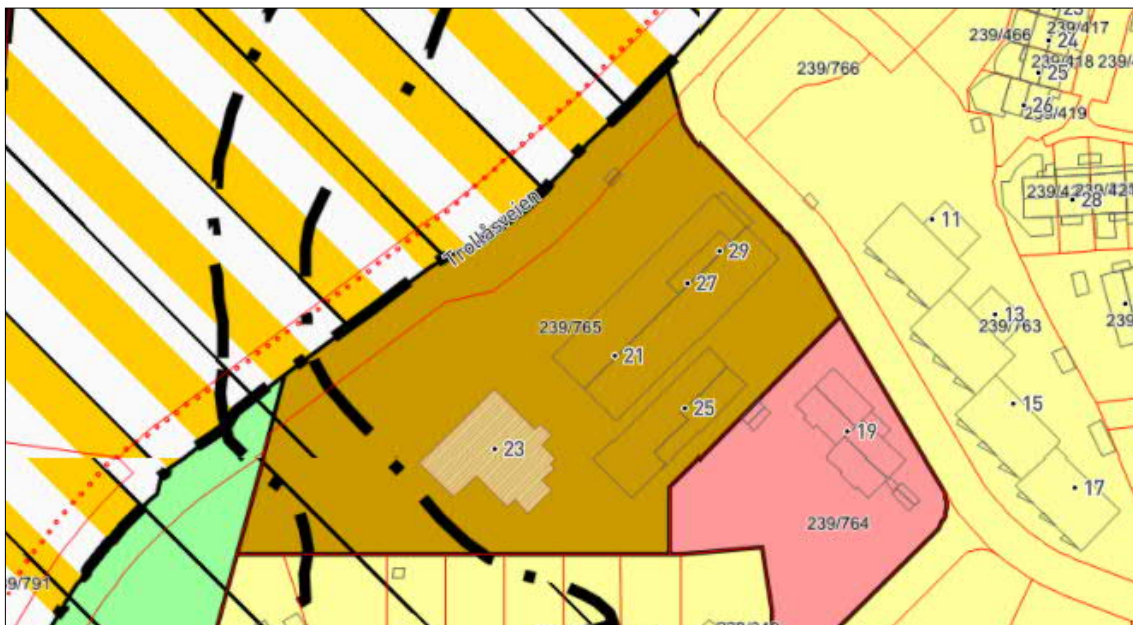




Snitt gjennom tiltaket som viser forholdet til kollen i sør (illustrasjon fra rammesøknad).

Tiltaket var utformet i samsvar med kommuneplan 2011-2022 i daværende Oppegård kommune. På hjemmesiden til Nordre Follo kommune finner vi referanser til kommuneplan 2019-2030, som etter sigende skal inneholde en arealdel for henholdsvis Ski og Oppegård. Ved nærmere søk opplyses vi om at siden «er flyttet eller slettet». Går vi imidlertid inn på kartportalen Follokart (se utsnitt neste side) finner vi at kommuneplankartet angir den aktuelle eiendommen som sentrumsformål- nåværende. Etter dette finner vi at det tiltaket som planforslaget skal legge til rette for er i samsvar med den overordnede arealbruks-angivelsen i gjeldende kommuneplan.

Planforslaget vil også videreføre intensjonene i gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan (1982), med unntak av de byggegrensene som ble endret i bebyggelsesplanen. Tiltaket er plassert og formet ut fra de forutsetningene som de opprinnelig regulerte byggegrensene definerte. Det er ikke kjent at det pågår annet planarbeid som har betydning for reguleringsplanforslaget.



Utsnitt av kommuneplankartet på Follokart.

Naboene vil naturlig nok ha interesse av det som ønskes regulert. Innbyggerne i et større nærområde, herunder også naboene, vil ha interesse av det forbedrede tilbudet som følger av at kapasiteten på legesenteret blir vesentlig bedre.

I arbeidet med reguleringsplanen skal det utarbeides en ROS-analyse som identifiserer kritiske hendelser og angir de mulige konsekvensene av disse. Analysen vil også angi hvilke risiko-reducerende tiltak som kan gjøres i utformingen av reguleringsplanen, og hvilke tilsvarende tiltak reguleringsplanen bør stille krav om ved en senere realisering av et byggeprosjekt.

Varsling av oppstart av planarbeidet vil skje til alle aktuelle parter og interessenter; som Fylkesmannen og fylkeskommunen, statlige etater som Statens vegvesen og NVE, interesseorganisasjoner som Naturvernforbundet, Friluftsrådet, Norges Handikapforbund og Norges Blindforbund, Velforeninger, barn og unges representant, i tillegg til naboer og gjenboere. Vi forutsetter at en fullstendig varslingsliste, som også omfatter kommunale etater, vil bli utarbeidet i samråd Nordre Follokommune.

Planarbeidet vil følge de lovpålagte rutinene for varsling og høring. Utover det er det ikke planlagt særskilte tiltak. Hvorvidt det er hensiktsmessig å avholde et åpent informasjonsmøte der naboer og andre interesserte gis anledning til å stille spørsmål, vil bli vurdert. I denne saken er saksforholdene svært godt opplyst for og diskutert med de naboene som mener seg berørt av den utbyggingen som reguleringsplanen skal hjemle.

Planforslaget er vurdert etter § 8 i forskrift om konsekvensutredning, planer og tiltak som utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen faller inn under vedlegg II, punkt 11j, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Forslagsstiller kan ikke se at planen har egenskaper eller er lokalisert slik at kriteriene i forskriftens § 10 er oppfylt. Vi viser også til unntaksbestemmelsen i § 8, bokstav a, som vi mener kan komme til anvendelse i dette tilfellet.

Forslagsstiller mener etter dette at planen ikke skal konsekvensutredes.

Med dette planinitiativet anmoder vi om at det avholdes et oppstartsmøte med Nordre Follo kommune slik at oppstart av planarbeidet kan varsles så raskt som mulig. Dersom kommunen ønsker flere opplysninger, ber vi om å bli varslet om dette umiddelbart slik at vi unngår unødige forsinkelser.

Oslo 17. mars 2020  
ARCHUS arkitekter as