



Avklaringer og premisser for oppstart av planarbeid for detaljregulering av Trollåsveien 21-29

| | |
|------------------------|--|
| Møtedato | |
| Deltakere | Archus arkitekter AS: - Ketil Kiran - Tias Berg Mastemyr eiendom: - Kristin Tonga - Erik Bjørnstad Nordre follo kommune: - Kristine Klavina, - Anna Lina Toverud - Arild Øien |
| Kopimottakere | |
| Referent | Anna Lina Toverud |
| Saksnummer i eByggesak | PLAN-20/00842 |

Om oppstartsmøte

Oppstartsmøte skal gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-8, og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 og § 3.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget behandles.

1. Konklusjon

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet avsatt til sentrumsformål. I dette ligger det en mulighet og en forventning til utvikling av et lokalsenter med funksjoner som hører til et lokalsenter, som dagligvare, helsetjenester, apotek m.fl.

Forslagsstiller kan varsle oppstart av planarbeid. Planforslaget må belyse og løse:

- Forbedring av gangforbindelser
- Faktisk arealbehov for gang- og sykkelvei og bussholdeplass i Trollåsveien
- Kryss/avkjørsel i Trollåsveien. Krysset bør strammes opp slik at trafikkbildet blir enklere
- Plassering av nytt næringsbygg i 3-4 etasjer og hvordan det øvrige arealet kan utvikles i tråd med de muligheter som ligger i «sentrumsformål» i kommuneplanen
- Føringer gitt i kommuneplanen for utvikling av Trollåsen senter

Når revidert planinitiativ og forslag til varslingsstekst og planavgrensning og er oversendt kommunen, og det er enighet om planavgrensningen, vil kommunen sende over «reguleringsplanpakke».

Revidert planinitiativ er sendt inn 6.juli 2020, og er grunnlag for kommunens kommentar til planinitiativet.

Grunnlagsdokumenter tilhørende planinitiativet.

Plan 20/00842-9 Oversendt skisser- utvikling på kort og lang sikt

Plan-20/00842-8 Referat fra forhåndskonferanse

PLAN-20/00842-3 Vurdering av planinitiativ Trollåsveien 21

Plan-20/00842-11 Stedsanalyse og mulighetsstudie

2. Oppsummering av planinitiativet

| | |
|------------------------|--|
| Plannavn/arbeidstittel | Detaljregulering for Trollåsveien 21-29 |
| Plan-ID | |
| Plantype | Detaljregulering |
| Adresse/stedsnavn | Trollåsveien 21-29, Trollåsen |
| Gnr./bnr. | 239/765 m.fl. |
| Eierstatus | Utbyggingsarealene er i privat eie, deler av veiarealet eies av Nordre Follo kommune |

Krav til planinitiativet er hjemlet i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1. Ved bestilling av oppstartsmøte skal forslagsstiller samtidig sende planinitiativ, kart med planavgrensning, stedsanalyse og mulighetsstudie.

| Planinitiativet skal redegjøre for | Forslagsstillers oppsummering av planinitiativet | Kommunens kommentar |
|---|--|---|
| a) formålet med planen | Formålet med planen er å tilrettelegge for sentrumsutvikling i to etapper, med en bygning for helsetjenester i første etappe og nytt forretningsbygg med boliger og underjordisk parkering i andre etappe. Planforslaget skal også oppfylle kommuneplanens føringer for utvikling av Trollåsen senter. | Det må jobbes mer med hvordan boliger innpasses for å skape romlige kvaliteter og definere Trollåsen som et godt sted. Generelt er kommunen skeptisk til løsningen «butikkboks med boliger på taket». Skepsisen gjelder både arkitektoniske kvaliteter og mulig støyproblematikk i forbindelse med drift av butikken. |
| b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet | | Planforslaget utvider bruksareal sammenlignet med dagens bruk. Dette kan få virkninger på trafikkbildet. Samtidig vil parkeringsdekningen reduseres, |

| | | |
|---|--|---|
| | | ihht kommuneplanens bestemmelser. |
| c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | | Planforslaget må utformes i tråd med kommuneplanens forventninger til utvikling på Trollåsen senter, se under. |
| d) utbyggingsvolum og byggehøyder | | Planinitiativet viser 4 etasjer. Forutsatt at nye bygg plasseres slik at de ikke er til stor sjenanse for naboeiendommer kan kommunen være positiv til at det bygges i høyden dersom det bidrar til å frigjøre verdifullt areal på bakken, som grøntområder og bedre gangforbindelser og god trafikkavvikling |
| e) funksjonell og miljømessig kvalitet | | Kommuneplanen stiller krav til uteoppholdsareal for bolig, støy, naturmiljø, grønnstruktur og landskap. Den stiller også krav til tekniske løsninger |
| f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser | | Planforslaget må utformes i tråd med kommuneplanens forventninger til utvikling av Trollåsen lokalsenter. Særlig forholdet til barnehagen og trafikkavvikling må studeres nærmere. Det er viktig å ta vare på mest mulig av eksisterende småskog. Kommuneplanene r tydelig på at også innenfor utbyggingsområder skal eksisterende grønnstruktur bevares i størst mulig grad. «Butikkboks med bolig på tak» må bearbeides for bedre å skape et sted i samspill med annen ny og eksisterende bebyggelse. |
| g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid | | Det gis føringer for utvikling av Trollåsen lokalsenter i kommuneplanen. Disse føringene skal følges. |
| h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet | | Naboer i sør har vist interesse og engasjement i saken. Kommunen ønsker å beholde muligheten for gang- og sykkelvei langs Trollåsveien slik det er regulert i områderegulering for Mastemyr. Dette er en områderegulering med et |

| | | |
|---|--|---|
| | | gjennomgående standard tverrsnitt. I detaljreguleringen kan det sees på faktisk arealbehov slik at om mulig noe av det regulerte veiarealet kan tilbakeføres til Trollåsen lokalsenter. |
| i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | | Trafikksituasjonen med gangforbindelser, varelevering og parkeringsløsning må løses slik at det ikke oppstår farlige situasjoner |
| j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart | | Dette følger i egen liste i "planpakken" |
| k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte | | Siden det var et stort engasjement fra naboer i forbindelse med tidligere byggesøknad oppfordrer kommunen til en god medvirkningsprosess i fasen frem mot innlevering av planforslaget, jfr. §5-1 i plan- og bygningsloven. |
| l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. | | Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger |
| Andre tema knyttet til planinitiativet, stedsanalysen eller mulighetsstudien | | Forslagsstiller må være særlig oppmerksom på krav i kommuneplanen knyttet til uteoppholdsareal og overvannshåndtering i den videre bearbeidelsen av planforslaget. |

3. Gjennomføring av oppstartsmøte

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 og § 3.

| | |
|---|--|
| Medvirkning § 2, a): Det skal tas stilling til hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet. | |
| Konsekvensutredning § 2, b): Det skal tas stilling til om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger. | Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger |

| | |
|---|---|
| Utredninger § 2, c): Det skal tas stilling til om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene. | Utredningskrav er listet opp i «krav til komplett planforslag». |
| Felles behandling av plan- og byggesak § 2, d): Det skal tas stilling til om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. | |
| Kommunens bidrag § 2, e): Det skal tas stilling til hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet. | Kommunen oversender krav til veianlegget (kryssutforming og min. tverrsnitt) som kan være grunnlag for veiingeniøren. Kommunen kan stille i dialogmøter for å få gjort avklaringer underveis i prosessen, som f.eks overvannshåndtering, veiløsninger og andre forhold som berører kommunens interesser og ansvarsområder |
| Dialogmøter § 2, f): Det skal tas stilling til om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen. | Se «informasjon om planprosessen» |
| Planinitiativet § 2, i): Det skal tas stilling til om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. | Kommunen vil ikke stoppe planforslaget |
| Krav til fagkyndighet § 3: Det skal redegjøres for kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 er oppfylt. | Archus arkitekter oppfyller krav til fagkyndighet |
| Regionalt planforum § 3: Det skal redegjøres om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum. | Det er foreløpig ikke aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum |

Fremdriftsplan

§ 2, g): Det skal tas stilling til en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet.

| Milepæl | Planlagt tidspunkt |
|---|--------------------|
| Varsel om oppstart | 3.september 2020 |
| Høringsfrist | 19.oktober 2020 |
| Dialogmøte | |
| Innsendelse av planforslag | Vinter 2020/2021 |
| Behandling av planforslag (1.gangsbehandling) | Vår 2021 |
| Offentlig ettersyn | Vår 2021 |
| Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling) | Sommer 2021 |

Kontaktpersoner

§ 2, h): Det skal tas stilling til hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen.

| | Forslagsstiller | Konsulent | Saksbehandler |
|---------------|--------------------|----------------------|--|
| Firma | Mastemyr eiendom | Archus arkitekter AS | Nordre Follo kommune |
| Adresse | | | |
| Kontaktperson | Kristin Tonga | Ketil Kiran | Anna Lina Toverud |
| Tlf. | | 23 33 49 00 | 41223112 |
| E-post | kittyton@online.no | kk@archus.no | Anna.lina.toverud@nordrefollo.kommune.no |

4. Andre tema

Politisk avklaring av planinitiativ

Utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser

[tema]

5. Gebyr

Kommunen krever gebyr for avholdelse av oppstartsmøte, stadfesting av planprogram og behandling av planforslag. Gebyret regnes etter Nordre Follo kommunes gjeldende gebyrregulativ på det tidspunktet oppstartsmøtet avholdes, og kommunen mottar planforslaget.

Kommunen må ha mottatt innbetaling før planforslaget behandles.

| Fakturaadresse | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Navn | Mastemyr eiendom |
| Organisasjonsnummer | 944 811 427 |
| Adresse | Rosenholmveien 43, 1414 TROLLÅSEN |
| Tlf. | |
| E-post | |
| Kontaktperson | Kristin Tonga |