Nordre Follo
kommune

Avklaring og premisser for oppstart av planarbeid for detaljregulering av Lienga 6-8

Møtedato	18.09.2020
Deltakere	Aksetøy Arkitektur AS: -Magnus Troøyen - Andre Aksetøy Lienga 6 AS: -Martin Hesle Nordre Follo kommune: -Knut Bjørnskau -Eirik Kravik -Roger Haug -Kristine Klavina -Thale Hov
Kopimottakere	Arild Øien
Referent	Thale Hov
Saksnummer i eByggesak	20/01998

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål. I områdereguleringen er planområdet avsatt til kontor/treningssenter.

Forslagsstiller kan varsle oppstart av planarbeid. Før det varsles oppstart må kommunen ha mottatt et revidert planinitiativ med redusert BRA. Kommunen forventer at BRA er i tråd med det kommunen har akseptert tidligere.

Dersom dere ønsker å gå videre med prosjektet som ble vist i møte 18.9.20 med 12 732 kvm BRA, vil dette kreve en politisk behandling før det kan varsles oppstart. Administrasjonen er negativ til et så stort avvik fra områdereguleringen.

Planforslaget må belyse og løse:

- Avvik fra områderegulering (formål og BRA)
- Overvannshåndtering og bekkeåpning
- Vegetasjonsskjerm
- Adkomst og avkjørsel

- Avstand fra nabotomt

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

Planinitiativet er sendt inn 13. juli 2020, og er grunnlag for kommunens kommentar til planinitiativet.

Grunnlagsdokumenter tilhørende planinitiativet PLAN-20/01998-1:

- *Lienga 6-8 Prosessavklaring*
- *Lienga 6-8 Mulighetsstudie*
- *Lienga 6-8 ROS*
- *Lienga 6-8 Stedsanalyse*

2. Oppsummering av planinitiativet

Plannavn/arbeidstittel	Detaljregulering Lienga 6-8
Plan-ID	
Plantype	Detaljregulering
Adresse/stedsnavn	Lienga 6-8, 1414 Trollåsen
Gnr./bnr.	Gnr/bnr. 239/128 og 239/803
Eierstatus	Forslagsstiller eier hele planområdet

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 etablere grunnlag for ny næringsbygning på tomta, samt oppgradere uteområde og etablere torg mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det skal etableres 750m2 lager og 4150m2 kontor.	Kommunen er positiv til at det etableres 750m2 lager i tilknytning til kontor. Områdeplanen tillater 11 100m2 BRA, planen legger opp til 12 732m2 BRA. Kommunen er negativ til et så stort avvik og ber forslagsstiller se på mulighetene til å redusere BRA. Videre må det jobbes mer med hvordan torget plasseres og formes for å skape romlig kvalitet.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Ingen direkte virkninger utenfor planområdet.	Planforslaget utvider bruksareal sammenlignet med dagens bruk. Dette kan få virkninger på trafikkbilde. Tiltaket fører til flere harde overflater og det er svært viktig at det legges til rette for

		bekkeåpning, overvannshåndtering og blågrønnstruktur tidlig i planarbeidet. Takene må ses på som en del av fasaden, da taket blir fremtidig utsikt fra boligfelt øst for planområdet. Treleddstrategi slik det er krav i kommuneplanen.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges et næringsbygg med parkeringskjeller plassert på eksisterende parkeringsplass, samt et nytt uteområde med torg mellom eksisterende og ny bebyggelse.	Areal til parkering og avfall/renovasjon skal løses innenfor felt KT1. Parkeringen på østsiden av eksisterende bebyggelse ligger innenfor vegetasjonsskjerm. Det er viktig at vegetasjonsskjermen mot Mastemyrveien blir ivaretatt i sin helhet. Vi er positiv til plassering av felles torg mellom nytt og eksisterende bygg. Vi ber dere se på alternative løsninger for å forhindre at det blir kjøreadkomst over torget. Videre ber vi dere vurdere forholdet mellom adkomst, plassering av renovasjon, parkering på østsiden av eksisterende bygg på nytt.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Ny bebyggelse er skissert til 4900 kvadratmeter, ekskludert p-kjeller. Bygget er skissert med en høyde på 14,1 meter. Nytt bygg er ca 2 m høyere enn eksisterende bygg.	Områdereguleringen tillater 11 100 kvm. Eksisterende bygg er 7832 kvm og nytt bygg er planlagt på 4900 kvm. Dette er 1632 kvm mer enn områdereguleringen tillater. Et så stort avvik fra områdereguleringen må til politiskbehandling. Høyden på nytt bygg må vises med kotehøyde.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltakshaver eier hele tomta, området rundt er spredtbebygget med mye skog/vegetasjon. Det er ikke registrert truet fauna eller dyrearter på planområdet. ROS-analysen viser ingen kritiske faremomenter, men gir noen føringer, blant annet åpning av	Husk blågrønnfaktor 0,8 (KPA), Blågrønnfaktor kan justeres noe i og med at bekken skal åpnes. Hvilke tiltak gjør dere for å redusere klimagassutslipp? Vegetasjonsskjerm må opprettholdes. Varelevering og avfallsløsninger ligger på baksiden. Må se på

	bekkeløp.	alternative løsninger. Se på kommunens veinorm når det gjelder avkjørsel.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket medfører små inngrep i landskapet, da det ønskes bygd på eksisterende parkeringsplass. Bygningshøyden forholder seg til hva som passer i området, og vil ikke dekke noen viktige siktlinjer eller ta utsikt.	Tiltaket må tilpasses eksisterende bygg. Det må ses nærmere på høyder mot eksisterende bygg. Nytt bygg skal plasseres på eksisterende parkeringsplass med en parkmessig karakter. Det er flere store trær i rabattene mellom parkeringsplassene som må fjernes i forbindelse med tiltaket. Bekkeåpning må ses i sammenheng med ny rundkjøring og videre vannføring. Kommunen har en del data over vannføringen nedstrøms som vi kan sende over.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	Lienga 6-8 er avsatt til kontor/treningssenter. Tiltaket bryter slik vi ser det ikke med retningslinjene til relevante planer.	Planforslaget må utformes i tråd med kommuneplanens forventinger for Mastemyr. Tiltaket er i strid med følgende punkter i områdereguleringen: BRA, formål og vegetasjonsskjerm. Dette må redegjøres for i planbeskrivelsen. I kommuneplanen er det bestemmelser om at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme (se § 4.6) Bekkeåpning må ses i sammenheng med ny rundkjøring og videre vannføring.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Tiltaket medfører større trafikkbelastning, færre parkeringsplasser og bedre forhold for syklister/gående	**Viktige tema:** -Støy, utløser tiltaket mer støy og støv? -Trafikk, vurder mulighetene for plassering av adkomst. Det er viktig at det lages gode bestemmelser som sikrer en god og trygg adkomst til eiendommen.

		Riktig plassering av torg og lys som del av kriminalitetsforebygging
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analyse er sendt inn, og gir tiltak som må følges.	**Trafikk:** Trafikksituasjonen med adkomst, gangforbindelser, varelevering og renovasjon må løses slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. **Masseras/skred**: Geotekniskundersøkelse skal foreligge i detaljreguleringen. **Elveflom:** Bekkeåpning og overvann er et viktig tema som må følges opp tidlig i planarbeidet. Viktig med modellering av hele området.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Vi vil følge føringene om medvirkning i plansaker gitt av plan- og bygningsloven §§5.1 og 5.2. De statlige fagmyndigheter skal varsles sammen med naboer og øvrige berørte interesseorganisasjoner. Oppstartvarsling gjennomføres etter adresseliste som bestilles hos kommunen. Det legges opp til en ordinær planprosess i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.	Kommunen sender liste, men dere er ansvarlig for å varsle rett virksomhet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Se over	Anleggstrafikk skal kjøre via ny rundkjøring for å unngå trafikk i Trollåsveien. Det må lages bestemmelser med tidspunkt for når det er tillat med støyende arbeider Sikkerhet i anleggsperioden
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Tiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger §1, og vi anser derfor ikke konsekvensutredning som nødvendig. Tiltaket er et næringsbygg på under 15 000 m2, og vil ikke få vesentlige virkninger på omgivelsene.	Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.
Andre tema		Forslagstiller må være særlig oppmerksom på krav i kommuneplanen knyttet til overvannshåndtering og

		universell utforming i den videre bearbeidelsen av planforslaget. **Spørsmål:** Det går et historisk veifar over eiendommen, dere må kontakte fylkeskommunen for en vurdering og uttalelse.

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.	Det kan vises videre i planprosess.
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.	Forslagsstiller har vurdert at det ikke er behov for KU i planinitiativet. Kommunen er enig i konklusjonen om at det ikke er behov for KU.
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», som er vedlagt dette referatet.
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.	Ikke aktuelt
Kommunens bidrag § 2, e): Det skal tas stilling til hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet.	Kommunen sender planpakke og «informasjon om planprosessen». Kommunen kan stille i dialogmøter for å få gjort avklaringer underveis i prosessen, som for eksempel overvannshåndtering, bekkeåpning, 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 over
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 planinitiativet og er positiv til utvikling av området. Imidlertid må antall BRA reduseres. Forslagstiller vil se på lavere utnyttelse.
Krav til fagkyndighet § 3: Det skal redegjøres for kommunens	Aksetøy arkitektur oppfyller krav til fagkyndighet

vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 er oppfylt.	
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.

[anslå tidspunkt for milepælene i tabellen under]

Milepæl	Planlagt tidspunkt
Varsel om oppstart	
Høringsfrist	
Fastsettelse av planprogram	
Dialogmøte	
Innsendelse av planforslag	
Behandling av planforslag (1.gangsbehandling)	
Offentlig ettersyn	
Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling)	

Kontaktpersoner

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

	Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
Firma	Lienga 6-8 AS	Aksetøy Arkitektur	Nordre Follo kommune
Adresse	Selma Ellefsens vei 6 0581 Oslo	Granåsvegen 1, 7048 Trondheim	Idrettsveien 8, 1400 Ski
Kontaktperson	Martin Hesle	Magnus Troøyen	Thale Hov
Tlf.	95733756	47904607	41230350
E-post	mh@rightsize.no	magnus@oyark.no	thale.hov@nordrefollo.kommune.no

4. Andre tema

Politisk avklaring av planinitiativ

Utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser

Transportinfrastruktur og grønnstruktur Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a), d), j) og k) og 20-2 c) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert:

- Ny rundkjøring i krysset Mastemyrveien x Lienga
- Utbedring av krysset Lienga x Trollåsveien x Mellomåsveien
- Vegetasjonsskjerm langs Mastemyrveien

5. Gebyr

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

Kommunen må ha mottatt innbetaling før planforslaget behandles.

Fakturaadresse	
Navn	Lienga 6-8 AS
Organisasjonsnummer	990 513 791
Adresse	Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo
Tlf.	73 80 66 00
E-post	Martin.hesle@rightsize.no
Kontaktperson	Martin Hesle