

## OPPSTARTSMØTE nr. 2 MED FORSLAGSSTILLER

---

Plannavn	Reguleringsplan for Tjonåsen
Planid	227
Møtedato	13.09.2018
Deltakere fra forslagsstiller	Thomas Wisbech fra Bakke AS i samarb. med Vegard Holten
Deltakere fra plankonsulent	Mai-Lin Rue og Lisa Therell Bjørnstad fra Plan1 AS
Deltakere fra kommunen	John Hage, Mari Ann Vinje og Eva G. Pettersen
Referent	Eva G. Pettersen

### INFORMASJON FRA SAKSBEHANDLER

#### Bakgrunnen for nytt oppstartmøte:

Dette nye møtet med forslagsstiller ble satt opp for å kunne avklare hvordan man bør gå fram i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet for Tjonåsen.

#### Informasjon fra kommunen i forrige møte:

Kommunen informerte om at eventuell økt utnyttelsen bør skje et annet sted i kommunen med grunnlag i regional plan for ATP.

#### Informasjon om krav i forskrift om KU og krav i plan- og bygningsloven:

Saksbehandler opplyste om at i samsvar med forskrift om konsekvensutredning, så må et planforslag som foreslår nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid konsekvensutredes. Videre opplyste saksbehandler om behandlingsmåten ved en eventuell konsekvensutredning (KU) med krav om planprogram m.m., jfr. plan- og bygningslovens § 12-9.

#### Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid etter markaloven:

Som kommunen opplyste om i forrige møte, så må fylkesmannen forespørres dersom det skal reguleres stier, m.m. i Marka

#### Avgrensning av reguleringsplanen ved varsling:

Det ble besluttet at ved varsling av planoppstart skal planen ta med seg et stort område og at man kan redusere arealet underveis i planprosessen. Det ble enighet om at planavgrensningen skulle legges ut til grense for gult byggeområde for Tjonåsen med unntak av der det er hensynssone for friluftsliv og for kulturmiljø, samt at det skulle tas med nok areal for planlegging av undergang og for nedlegging av eksisterende avkjørsel i sørøst.

Det ble opplyst av plan- og bygningssjefen at kommunen ikke har ønske om utbygging på kommunens areal beliggende på en smal stripe ut mot markagrensen.

#### Medvirkning:

Vedrørende spørsmål om medvirkning for barn- og unge ble det bestemt at kommunen ser nærmere på behov for dette i samarbeid med barnerepresentanten når oppstart av planarbeidet er varslet. Barnerepresentanten og skolen på Nordby (rektor) bør være med på varslingslisten.

## INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

- Forslagsstiller informerte om at forslagsstiller nå kalles Tjonåsen Utvikling AS og at Bakke AS og Vegard Holten er aksjonærer i dette selskapet.
- Gjennom møtet ble det avklart at forslagsstiller ikke ønsket å regulere for mer enn 95 boenheter innenfor Tjonåsen og at planforslaget dermed ikke kommer inn under forskriftens paragraf §6 og vedlegg I om planforslag som alltid skal konsekvensutredes.
- Rundkjøring på fv. 120 som forslagsstiller foreslo i forrige møte blir det nok ikke noe av når det blir bare 95 boenheter.
- Forslagsstiller ønsker ikke å gå inn i Marka og regulere stier m.m. slik som planinitiativet viste. Det går en godt synlig sti i dag ned til turveien langs Myrdammen slik at det ikke er behov for å regulere dette inn i planen for Tjonåsen.
- Forslagsstiller mener at en utbygging på Tjonåsen vil bygge opp under bruk av kollektivtransport og at kollektivtilbudet bør økes i takt med befolkningsøkningen, samt at man f.eks. kan sykle til Marikollen da det blir sammenhengende gang- og sykkelvei med undergangen til Tjonåsen.

## AVKLARINGER OG KONKLUSJON

### Bruk av reguleringsformål innenfor Tjonåsen:

- Forslagsstiller ønsker at alt som er gult byggeområde nå skal fortsette å være gult og de ønsker ikke å regulere areal som ikke skal utnyttes nå til LNF-formål. De tenker at det på lang sikt kan være en utvikling med en vedlikeholds-vekst i området. Avdelingsleder for plan svarte at Regional plan for ATP sier at vedlikeholds-vekst skal foregå der det er eksisterende boligområder i dag. Plan- og bygningssjefen sa at grønn strek i arealdelen til kommuneplanen, som er en langsiktig grense for utbygging, ligger på riktig side av Tjonåsen nå. Denne kan imidlertid bli endret ved kommende rullering av kommuneplanen.
- Plan- og bygningssjefen opplyste om at det er to muligheter for regulering: enten å regulere det som ikke skal bygges ut nå til LNF-formål; enten som friluft-, natur- eller landbruksformål, eller å regulere bare det som skal bygges ut nå.
- Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en regulering basert på det siste alternativet med å regulere bare det som skal bygges ut nå og la det andre ligge igjen som byggeområde i arealdelen til kommuneplanen.

### Nedlegging/stenging av eksisterende vei:

Forslagsstiller lurte på om eksisterende vei sørøst for Tjonåsen fortsatt skal opprettholdes. Kommunen svarte nei på dette da dette arealet bør opparbeides til landbruksareal og inngå i landbruksregnskapet som forslagsstiller skal utarbeide, se kravskjema.

### Oppmåling av eiendomsgrenser:

Eiendomsgrenser som ikke er oppmålte / usikre grenser, slik som opplyst i kravskjemaet, bør måles opp før 1. gangsbehandling av reguleringsplanen.

### Samkjøring av planer:

Det er viktig at forslagsstiller for Tjonåsen samarbeider med forslagsstiller for utarbeidelse av plan for Nordby idrettsanlegg (klubbhus og p-plasser) i forhold til undergang mot Tjonåsen. (Saksbehandler for reguleringsplan for Nordby idrettsanlegg hos oss er Ingvild Rønning Johansen.)

Kommentarer til referat/kravskjema fra første oppstartmøtet:

Forslagsstiller hadde kommentarer til kravskjemaet vedrørende erstatningsareal. Avdelingsleder på plan viste til at dersom det blir et negativt regnskap for dyrkningsareal, så må det finnes et areal annet sted i kommunen som kan kompensere for dette. Regionkontor landbruk har et arbeid på gang for å finne slike arealer. Det er mulig at et område på Nes der GS-containerutleie skal legge ned sin virksomhet kan benyttes som et slikt erstatningsareal ved at det tilføres matjord her.

**EVENTUELT**

*For andre temaer som ble diskutert i møtet og andre forhold som ikke ble tatt opp vises det til vedlagte kravskjema til forslagsstiller i reguleringsplanprosessen for Tjonåsen.*

Vi minner også om at det bør være underveis-møter mellom kommunen og forslagsstiller om planforslaget.

Kravskjema til forslagsstiller er endret etter møtet og lagt ved dette referatet. Samtidig har vi på kravskjemaets sist side lagt inn linker til maler og retningslinjene som kommunen har for planarbeidet.