

OPPSTARTSMØTE MED FORSLAGSSTILLER

Plannavn	Reguleringsplan for Tjonåsen
Planid	227
Møtedato	22.08.2018
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

- Saksbehandler informerte om saksgang og prosess for å sette oppstartsmøtet i sammenheng med prosessen videre, samt viste til behov for senere underveismøter mellom forslagsstiller etter hvert som deler av planmaterialet blir utarbeidet.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

- Forslagsstillere og plankonsulenter informerte om planinitiativet og beskrev planområdet/planforslaget slik:
 - Basert på kommuneplanen og med bakgrunn i meklingsresultatet i 2015 foreslås utbygging av 95 boenheter i Tjonåsen på 196 da, samt undergang under fv. 120 i mulighetsstudie med tegningsnummer 114A, datert 11.06.2018.
 - Det er forslått 59 stk. eneboliger og 36 stk. boenheter i rekke, samt lekeplasser, utkikksplasser, bl.a. i Marka og turstier bl.a. til gangvei langs Myrdammen.
 - Det er en fantastisk beliggenhet som også gir høydeforskjeller og dermed lange veier.
 - De mener at utbyggingen vil gi en god utnyttelse av skole og barnehage, samt at det er sammenhengende gang- og sykkelvei til Lillestrøm.
 - Undergangen vil Enga, Nordbydalen, Nordby skole, YRIL og barnehagen få glede av.
 - De ønsker å foreslå rundkjøring i krysset med fv. 120, bl.a. i fht. trafiksikkerhet.
 - Videre mener de det er viktig at avkjørselen til Tjonåsen blir koordinert i forhold til avkjørsel til Nordby skole, som også vil bli avkjørsel til klubbhus og ny fotballbane på Nordby.
 - Gangvei fra undergangen er foreslått med en avstand fra kjøreveien på grunn av at det ellers ville blitt en høy mur mellom gangveien og kjøreveien.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

- Planinitiativet ble drøftet med bakgrunn i bl.a. innsigelser/mekling i juni 2015 før Tjonåsen ble vedtatt avsatt som byggeområde for bolig i arealdelen til kommuneplanen, samt med bakgrunn i Regional plan for areal og transport (ATP).
- Forslagsstiller ønsker en utnyttelse med opp mot 200 boliger fordi de mener at planområdet og Nordby tåler mer utbygging og at området får få boliger pr. dekar.

AVKLARINGER

Kommunens administrasjon informerte om at det vil bli krav til konsekvensutredning dersom forslagsstiller vil foreslå utbygging av flere enn 95 boenheter da dette ikke vil være i samsvar med overordnet plan/arealdelen til kommuneplanen.

Videre informerte administrasjonen om at kommunen har mange områder som ligger utenfor prioriterte områder og at det derfor kan bli utfordrende i forhold til overordnede myndigheter med en økt utbygging over 95 boenheter på Tjonåsen.

I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen må forslagstiller vise et landbruksregnskap på grunn av at en del av arealet som er avsatt som byggeområde i arealdelen til kommuneplanen er jordbruksareal i dag, se vedlagte kravskjema.

Fylkesmannen må forespørres før varsling av planarbeid når det gjelder planlegging av turstier og annet som det kan være behov for opparbeidelse av innenfor Marka, jfr. Markaloven.

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.

TEMAER DET ER UENIGHETER OM

Plan- og bygningssjef John Hage informerte om at eventuell økt utnyttelsen bør skje et annet sted i kommunen med grunnlag i regional plan for ATP.

TEMAER SOM GJENSTÅR Å AVKLARE

Det er satt opp nytt møte 13. september for om mulig å kunne avklare hvordan man bør gå fram i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet for Tjonåsen.

ETTER MØTET

Vi viser til forskrift om konsekvensutredning, § 6 om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og paragrafens pkt. b som omhandler reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. I vedlegg I pkt. 25 er nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan listet opp og som dermed alltid må konsekvensutredes.

Det er sendt over link til regional plan for Areal og Transport til Vegard Holten, samt oversikt over reguleringsplanprosessen som ble vist i møtet til de eksterne møtedeltakerne.

Vi viser til gebyr for behandling av private reguleringsplaner på kommunens hjemmeside.