



## OPPSTARTSMØTE MED FORSLAGSSTILLER

---

<b>Plannavn</b>	Hansefellåsen sør (felt B5-7 og 10-13)
<b>Planid</b>	230
<b>Møtedato</b>	18.02.2019
<b>Deltakere fra forslagsstiller</b>	Hanne Karin Tollan, landskapsarkitekt mnl
<b>Deltakere fra plankonsulent</b>	Iwona Okrzeja-Knach, arkitekt Block Watne
<b>Deltakere fra kommunen</b>	Mari Ann Vinje, avdelingsleder plan Ingvild Rønning Johansen, arealplanlegger (saksbehandler)
<b>Referent</b>	Ingvild Rønning Johansen

### INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Avdelingsleder plan innledet møte med å informere om formålet med et oppstartsmøte. Formålet med oppstartsmøte er å få en felles forståelse for planinitiativet, avklare planavgrensning, utredningsbehov, samt fremdrift og varsel om oppstart.

### INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

#### Gjennomgang av planinitiativ

Arkitekt Iwona Okrzeja-Knach gjennomgikk foreløpig skisse for utvikling innenfor planområde. Foreløpig skisse viser 132 boenheter og ulike boligtypologier (lavblokker, eneboliger, kjedehus og rekkehus). Det planlegges for bebyggelse i «3 grupper»; B5-B6, B7 og B10-B13. Skissen viser at det innenfor B10 og B13 ønskes å bevare eksisterende grønnstruktur og terreng for å bevare grønne elementer i boligområde. I tård med områdereguleringen etableres det en gangforbindelse gjennom planområdet som skaper en viktig forbindelseslinje til marka og bussholdeplassen langs med nedre rælingsvei. Kommunen uttrykte at de var positive til at det i planforslaget er fokus på å bevare noe av den eksisterende grønnstrukturen for å skape grønne kvaliteter i område.

Kommunen spurte om skissen var utarbeidet i henhold til kommuneplanens krav til parkering og uteoppholdsareal. Arkitekten svarte at det var avsatt to parkeringsplasser per boenhet, og at det vil være mulig for gjesteparkering foran garasjen for eneboligene, kjedehus og rekkehus. For blokkbebyggelsen vil det være mulig å etablere felles gjesteparkering på terreng dersom kommunen ønsker dette. Krav til uteoppholdsareal er ikke ivare tatt i skissen, men vil bli regnet på videre i planprosessen.

### SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Saksbehandler informerte om at krav til leveranse og utredningsbehov følger av dokumentet *Krav til forslagsstiller i en reguleringsplanprosess*. Dokumentet vil bli oversendt sammen med referatet fra oppstartsmøte. De viktigste utredningsbehovene ble gjennomgått i møte; Rammeplan VA og

overvannsplan, C- tegninger (plan og profil) av alle veier innenfor planområde, illustrasjonsplan, sol og skyggekart, fasadetegninger (materialbruk og fargebruk), 3D modell som viser fjernvirkning, støyrapport og mobilitet – forbindelseslinjer (trafiksikkerhet).

#### Punkter som ble diskutert i forhold til utredningsbehov:

- Det ble diskutert hvor detaljerte fasadetegninger skal være. For kommunen er det viktig at det vises valg av materialbruk og farger. Arkitekten spurte om det var tilstrekkelig å vise referansebilder som viser valg av materialbruk og farger for bebyggelsen som ikke er detaljprosjektert. Kommunen svarte at de kan illustrere bebyggelsen så langt det lar seg gjøre, også utarbeides det bestemmelser som sikrer resten av detaljene i planen.
- Det ble også diskutert om det skal bestemmes fargepalletter for område eller ulike felt.

#### PLANAVGRENSNING

Planavgrensningen som er foreslått i planinitiativet vurderer kommunen som greit, forutsatt at krav til teknisk infrastruktur lar seg gjennomføre innenfor planområde. Det er viktig at planområde kan forsyne seg selv og ikke være avhengig av å kunne oppfylle krav til tosidig vannforsyning når resten av Hansefellåsen bygges ut. Det ble bestemt at f\_G5 skal tas med, og at planavgrensningen går til midten av o\_SKV1.

Kommunen informerte om at de er i gang med å få avklart internt nå om det er tilstrekkelig med barnehagekapasitet i område for ca. 130 nye boenheter. Dersom det ikke er det må BKB1 tas med i denne detaljreguleringen. Så snart dette er avklart vil forslagsstiller bli kontaktet.

#### FREMDRIFT

Fremdriften som er skissert i planinitiativet vurderer kommunen som veldig optimistisk og lite sannsynlig at vil la seg gjennomføre. Kommunen har erfaring med at planutformingsfasen tar minimum 12 måneder, og det er i forslagsstillers forslag til fremdriftsplan foreslått 3 måneder. Ettersom det foreligger en områderegulering hvor det er flere overordnede hensyn og problemstillinger er avklart, kan det være mulig å få til en kortere planutformingsfasen enn 12 måneder. Kommunen vurderer det som mulig å få innsendt komplett planforslag til 1 gangsbehandling høsten 2019.

Fremdriften for detaljreguleringen er også avhengig av fremdriften i områdereguleringen.

#### VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

Kommunen ønsker at det ikke varsles oppstart av detaljreguleringen før innsigelsen til områdereguleringen er avklart. Det er ikke nødvendig å vente til områdereguleringen er vedtatt, men det må foreligge skriftlig dokumentasjon på at fylkesmannen vi trekke sin innsigelse.

I varselet bør det også stå et avsnitt om prosessen ettersom naboene ikke har fått informasjon om at det nå startet i sør i stedet for i nord som det tidligere er varslet om.

Det skal varsles om oppstart av arbeid med detaljregulering og utbyggingsavtale.

#### AVKLARINGER OG KONKLUSJON

- Det ventes med å varsle oppstart av reguleringsplanarbeid til innsigelsen til områdereguleringen er avklart.

- Planinitiativet oppdateres i forhold til fremdrift, det legges til et avsnitt om historikken, og tar ut det som gjelder innsigelsen.
- Det skal varsels oppstart av reguleringsplanarbeid med utbyggingsavtale.

#### TEMAER SOM GJENSTÅR Å AVKLARE

- Planavgrensning

#### ETTER MØTE

Fargepalett: Kommunen mener at fargepaletter kan være aktuelt for områder med enhetlig bebyggelse. Kommunen har i andre planer benyttet seg av bestemmelser om at det skal hovedsakelig benyttes jordfarger, og at hvitt, gult og andre lyse farger tillates ikke. Det må videre i prosessen vurderes om lignende bestemmelser skal benyttes i denne planen.

Gebyr for behandling av reguleringsplaner er å finne på kommunens nettside:

<https://www.ralingen.kommune.no/gebyr-med-hjemmel-i-plan-og-bygningslovens-s33-1.5483184-302625.html>

Viser til dokumentet krav til forslagsstiller i en reguleringsplanprosess og avsnittet krav til leveranse. Kravskjemaet er et dynamisk dokument, som vil bli oppdatert i løpet av planutformingsfasen. Forslagsstiller bestiller utredninger som det stilles krav om.