



Referat fra oppstartsmøte – felt BKT1, Ingierveien 2-6

Møtedato	17.11.2020, kl. 11.00–13.00
Deltakere	Arild Øien, Nordre Follo kommune (plan) Kristine Klavina, Nordre Follo kommune (plan) Sara Okhovat, Nordre Follo kommune (plan) Eirik Kravik Solheim, Nordre Follo kommune (vei og park) Frøydis Boge Tvette, Nordre Follo kommune (byggesak) Hilde Jerstad, Nordre Follo kommune (byggesak) Wenche Aarvik, Nordre Follo kommune (plan) Karine Heidi Berentsen, Nordre Follo kommune (MHV) Petter Bogen, Petter Bogen arkitektkontor AS Monika Kozikowska, Petter Bogen arkitektkontor AS Knut Amundsen, Attivo Bolig Ingierveien AS Ole-Jacob Leirskar, Attivo Bolig Ingierveien AS
Kopimottakere	Kristin Swendgaard
Referent	Sara Okhovat
Saksnummer i eByggesak	20/01546

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

Forslagsstiller kan varsle oppstart av planarbeid. Før det varsles oppstart, må kommunen ha mottatt en revidert planavgrensning som omfatter hele felt BKT1 og tar med seg Ingierveien (fv.) og felles innkjøring med nabo i nord gnr./bnr. 240/282. Det er mulig å redusere planområdet på et senere tidspunkt i planprosessen.

Det tillates ikke mer boligutnyttelse enn det områdeplanen åpner for (3000 m² BRA).

Planforslaget må også belyse og løse:

- Avfall/renovasjonsløsning på egen tomt
- Overvannshåndtering på egen tomt
- Plassering av næringsvirksomheter
- MUA-kravene (takterrasse kan ikke medregnes i MUA)

Planinitiativ sendt inn 16.11.2020 samt innkommende merknader fra andre virksomheter, er grunnlag for kommunens kommentarer til planinitiativet. Se PLAN-20/01546-8 Grunnlagsdokumenter for oppstartsmøte.

Oppsummering av planinitiativet

Plannavn/arbeidstittel	Ingierveien 2- 6
Plan-ID	202007
Plantype	Detaljregulering
Adresse/stedsnavn	Ingierveien 2, 4, 6 med omkringliggende veiarealer
Gnr./bnr.	240/307, 240/435, 240/282 og Ingierveien (fv.)
Eierstatus	Forslagsstiller eier hele felt BKT1, eierskap på innkjøring i nord er todelt mellom forslagstiller og nabo i nord gnr./bnr. 240/282

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

Planinitiativet skal redegjøre for	Forslagsstillers oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
a) formålet med planen	Erstatte dagens bebyggelse i Ingierveien 2-4 med boliger, kontor og tjeneste, med et nybygg i fem etasjer med parkering i kjeller	Felt BKT1 er regulert til kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting. Ingierveien 6 videreføres med de næringsvirksomhetene som finns i dag. For Ingierveien 2-4 er ikke næringsvirksomhetene definert. Kommunen er skeptisk til næringsformål over boligformål i 5. etasje. Det skal ikke legges opp til støyende virksomheter der bolig og næring legges i samme bygningskropp. Dette må tas hensyn til under prosjektering eller bygges etter strengere krav for å sikre at støy/vibrasjon/lukt ikke blir et tema senere.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Det vil ikke være byggetiltak utenfor planområdet. Dagens avkjøring beholdes, felles med nabo i nord (Liaveien 17-19-21	Forslagstiller utvider planområdet og tar med Ingierveien (fv.) samt felles innkjøring med nabo i nord (Liaveien 17-19-21). Planforslaget foreslår bruksendring fra næring til bolig. Det vil ha virkninger på trafikkbildet. Ved adkomst til p-kjeller i nord ligger bygningsdel for 1. etasje og balkonger for etasjene over. delvis over eiendoms grensen.

		<p>Dette må ryddes opp og avklares nærmere.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Ingierveien 6 beholdes slik dette bygget er i dag. Ingierveien 2-4 vil rives og erstattes av nybygg.</p>	<p>Kommunen er positiv til torg. I tilknytning til torg bør det ses på en av- og påstigning for helsetjenestene.</p> <p>Lekeplass må illustreres i planskissene og tilfredsstillende sol- og støykravene i områdeplanen.</p> <p>Plassering av renovasjon må vurderes på nytt og skal løses innenfor eget tomt. Det bør ses i sammenheng med felles innkjøring og ta hensyn til lukt og støy til boligene. Viktig å ha en tidlig dialog med Follo Ren.</p> <p>Det må klargjøres hvor mange boenheter/leiligheter forslagstillere legger til rette for. Antall parkeringsplasser delt mellom bolig og næring er også uklart. Grunnet områdets sentrale beliggenhet og begrenset parkeringskapasitet bør forslagstillere vurdere bilpoolordning.</p> <p>Kommunen er positiv til takterrasse, men det kan ikke medregnes som MUA.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Nybygget er i fem etasjer, innenfor maks. høyde i områdeplanen for Kolbotn sentrum</p>	<p>Tiltaket innebærer 3 utbyggingsvolumer. Overgangen fra eksisterende bebyggelse til ny bebyggelse skal være sammenhengende.</p> <p>Det må redegjøres nærmere for hvor mye takoppbygg man trenger. Takoppbygg for tekniske installasjoner må trekkes minimum 2 m inn fra gesims. Maks. GH for felt BKT1: +119</p> <p>Tiltak som kommer i vest, må ta hensyn til at bergveggen vil gi ekko. Aktiviteter som støyer</p>

		<p>mye, vil antakelig ikke passe inn her.</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Bygningene har innganger fra gatesiden, og sammen med utadvendte funksjoner</p>	<p>Overvann må håndteres på egen tomt. Hovedprinsipp for håndtering av overvann er treleddsstrategien slik det er krav om i kommuneplanen. Blågrønn faktor er 0,5.</p> <p>Det bygges i gul støysone, og derfor må det bygges med nødvendig støydempende tiltak i tråd med T-1442. Kravet i områdeplanen for gjennomgående leiligheter må opprettholdes.</p> <p>Utbygger må vise til tiltak som reduserer klimagassutslipp. Det anbefales at utbygger vurderer solceller på tak, fossilfri byggeplass, energibruk til oppvarming og kjøling i henhold til passivhusstandard NS3701.</p> <p>Området skal forsynes av fjernvarme. Utbygger må sette av nok areal for tilkobling.</p> <p>Utbygger må opparbeide en miljøoppfølgingsplan med riggplan for planen.</p> <p>I tillegg er det ønskelig med et klimagassregnskap for byggeprosjektet (med systemgrenser indirekte utslipp) som inkluderer materialer, energi og transport og livssyklus kostnadsanalyse for enkelte bygningselementer f.eks. materialvalg, transport, energi- og vannbesparende tiltak, osv.</p>
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Tiltaket har begrenset virkning utenfor eget område. Trafikkmengde til området vil ikke endres nevneverdig. Innvirkning på sol- og skyggeforhold er begrenset.</p>	<p>Det må redegjøres for takendringer. Taklandskapet er viktig (godt synlig fra vest).</p> <p>Det kreves geoteknisk rapport før detaljregulering kan</p>

		<p>godkjennes, jf. områdeplan for Kolbotn sentrum § 21.1.</p> <p>Frrområdet i vest, gnr./bnr. 247/318, kan ikke røres. Viktig at sol- og skyggeanalyse tar med vegetasjon, i tillegg til terreng.</p>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	<p>Planinitiativet illustrerer et tiltak som holder seg innenfor rammene av volum og høyder i områdeplanen.</p> <p>Enkelte forhold – med eventuelle mindre avvik fra overordnede planer - vil drøftes nærmere i planarbeidet. Det gjelder plassering og omfang av kontor- og tjenesteformålet, det gjelder spørsmål om støy sett i forhold til plassering av boliger i annen etasje, gjennomgående leiligheter mv.</p>	<p>Områderegulering gjelder foran kommuneplan, utenom bestemmelser for overvann og flomveier. For forhold som ikke er omtalt i områdereguleringen, gjelder bestemmelser i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Områdeplan for Kolbotn sentrum tillater en utnyttelse på totalt 5700 m², hvorav 2700 m² tillates til næring og maks. 3000 m² til bolig. Dersom 3000 m² brukes til boligformål, utløser det et minimumskrav på 900 m² til uteoppholdsareal. Det tillates ikke mer boligutnyttelse enn det områdeplanen åpner for.</p> <p>Kommunen gjør utbygger oppmerksom på at tinglyst erklæring om rett til parkeringsplasser og tilfluktsromplasser for Edv. Griegs vei 1 og 3, jf. dagboknummer 12682, dagbokført 24.08.1988, bør søkes slettet fra grunnboken. Dette bør være gjort før det søkes om byggetiltak på eiendommen gnr./bnr. 240/307.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	<p>Ingierveien er skolevei, og tiltaket skal ivareta trygg ferdsel langs veien. Tomten ligger mot grøntområder i vest, og utbygging skal ikke berøre grønne områder negativt. Det skal vies hensyn til nabo i nord, med tanke på støy ved nedkjøring samt sol-/skyggeforhold.</p>	<p>Kommunen vil vurdere om det skal stilles krav om nytt fotgjengerfelt over Ingierveien. Det er i tillegg oppstilt andre rekkefølgekrav i bunnen av dette referatet.</p>

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en analyse for risiko og sårbarhet, som skal forebygges.	Trafikksituasjonen for myke trafikanter, skolebarn, varelevering, renovasjonsbil og innkjøring til garasjeanlegg må løses slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. Rasfare, overvann/flomveier osv. må ses på tidlig i planprosessen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Planområdet er relativt begrenset i størrelse, og med begrensede virkninger for miljøet. Det er derfor tenkt at vi varsler de som er grunneiere og naboer i strøket, samt de offentlige organer som kommunen har på sin liste	Det er vi enige om.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil gis direkte informasjon til naboer, som følger opp merknader som kommer opp i sammenheng med varsel om oppstart. Disse vil også inviteres til informasjonsmøte i sammenheng med ettersynet	Kommunen sender forslagstiller liste over hvilke berørte fagmyndigheter som skal varsles.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Se konsekvenstrening, pkt. 2 i referatet	Planen skal ikke konsekvensutredes.
Andre tema	-	Takene må ses på som en del av fasaden, da taket blir fremtidig utsikt fra boligfelt vest for planområdet. I detaljregulering skal tegningene vise materialvalg, plassering av takterrasse og andre tekniske installasjoner på fasade og takflater.

2. 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.	Medvirkningsprosessen vil følge fastsatte regler i plan- og bygningsloven med kunngjøring av planoppstart og senere offentlig ettersyn av planforslaget. Dialog med nabo i nord og næringsdrivende i området er viktig.
---	--

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 til utbygger er listet opp i «krav til komplett planforslag», som er vedlagt dette referatet. Hele planforslaget med endelige versjoner skal sendes inn samtidig.
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.	Hvis det er ønskelig med felles behandling, skal det varsles om rammetillatelse samtidig som det varsles om planoppstart.
Kommunens bidrag § 2, e): Det skal tas stilling til hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet.	Kommunen bidrar med å sende ut varslingsliste og andre opplysninger ved behov i planprosessen. Kommunen sender planpakke og «informasjon om planprosessen» sammen med dette møtoreferatet.
Dialogmøter § 2, f): Det skal tas stilling til om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen.	Kommunen kan stille i dialogmøter for å få gjort avklaringer underveis i prosessen, som for eksempel vann og avløp, overvannshåndtering, vei og andre forhold som berører kommunens interesser og ansvarsområder.
Planinitiativet § 2, i): Det skal tas stilling til om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.	Planinitiativet skal ikke stoppes.
Krav til fagkyndighet § 3: Det skal redegjøres for kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 er oppfylt.	Kravet til fagkyndighet i pbl. § 12-3 er oppfylt med de aktørene som møtte i oppstartsmøtet.
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	25. november
Høringsfrist	Minst 3 uker
Dialogmøte	Avklares underveis, etter behov
Innsendelse av planforslag	Mars 21

Behandling av planforslag (1.gangsbehandling)	Juni 21 Skrivefrist til politisk møte i juni er i begynnelsen av mai, og kommunen må ha oversendt komplett plan i god tid før dette. Se kommunens politiske møtekalender på nettside.
Offentlig ettersyn	
Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling)	September 21

Kontaktpersoner

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

	Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
Firma	Attivo Bolig Ingierveien AS	Petter Bogen Ark.kontor as	Nordre Follo kommune
Adresse	Parkveien 53 B	Pilestredet 29	Idrettsveien 8, 1400 Ski
Kontaktperson	Knut Amundsen	Petter Bogen	Sara Okhovat
Tlf.	91372176	91514167	40431985
E-post	kam@attivo.no	petter.bogen@bogenark.no	sara.okhovat@nordrefollo.kommune.no

3. Andre tema

Tinglyst erklæring

Det finnes en tinglyst erklæring for 33 p-passer og 106 tilfluktsromplasser på eiendommene. Det ligger som en heftelse på eiendommene. Denne erklæringen bør søkes slettes før byggesaken søkes om.

Politisk avklaring av planinitiativ

Ikke aktuelt så lenge planforslaget er i tråd med områdereguleringen.

Utbyggingsavtale

Rekkefølgekrav må avklares før det vurderes behov for utbyggingsavtale.

Rekkefølgebestemmelser

Ifølge områdeplanen så er det satt krav på BKT1 om opparbeidet transportinfrastruktur for feltene: SKH, SVK2 og SKF1.

Det vurderes andre rekkefølgekrav enn det som ligger i områdeplanen for Kolbotn sentrum:

- Opparbeide gang-sykkelvei langs Ingierveien (SGS)
- Opparbeide nytt fotgjengerfelt over Ingierveien
- Bidra i å aktivisere traséen ned til stasjonen (Rådhusparken samt øvre- og nedretorg)

4. 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	Attivo Bolig Ingierveien AS
Organisasjonsnummer	974519658
Adresse	Parkveien 53B, 0256 Oslo
Tlf.	-
E-post	kam@attivo.no
Kontaktperson	Knut Amundsen

Andre kontaktpersoner i kommunale/interkommunale virksomheter:

VA/overvann: Stig Bell, stig.bell@nordrefollo.kommune.no, mobil 97682287

Follo Ren: Astrid Ekroll, astrid.thomassen.ekroll@folloren.no