



Ps Invest As  
Stian Magelssen  
Tangerudvegen 6  
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/10408 - 2	Atle Sander	10.11.2021

### **Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Kverndalstunet - gnr 136 bnr 151 - planid**

Tilstede 03.11.2021:

Stian Magelssen og Joakim Hallum, Stima AS  
Anne Lee Holm og Kristin Rønnestad, Arcasa arkitekter  
Christine Haakstad (Kultur), Sindre Cedell (Regulering) og Atle Sander (saksbehandler, Regulering)

#### Gjennomgang av planinitiativet:

Tett småhusbebyggelse på ca 3 dekar ble spilt inn til kommuneplanen.  
Kun ca 3 dekar av eiendommen er avsatt til bolig, resten er LNF.  
Megling for kommuneplanen endte med 100 meter byggegrense fra veikant E6. Statens vegvesen må avgjøre om og hva som kan etableres nærmere E6 enn byggegrensen.

18 rekkehus fordelt på hele eiendommen og riving av eksisterende tun er forslaget i planinitiativet. Er i strid med overordnet plan. Dette er da KU-pliktig.

Blir politisk avklaring på om det får varsles planoppstart etter oppstartsmøtet.  
Grunnet strid med overordnet plan, sprengt barnehagekapasitet og dårlig skolekapasitet.  
Dere gis mulighet til å omgjøre prosjektet og til å komme med et revidert planinitiativ.

#### Kulturvern

Holen gårdstunet ligger i Kulturminneplanen 2015, også i den fra 2008.  
Høy grad av bygningsmessig vern og kulturmiljø. Dette gjelder gården i seg selv, men også miljøet rundt med arbeiderboliger. Det er gamle husmannsplasser oppover gaten som er gjort om til arbeiderboliger. Sammenhengen mellom husene skal ikke brytes.  
Bygningsvernsenteret kan dere kontakte ang. teknisk stand på bygningsmassen. De kommer på 1. befaring gratis.  
Er ønskelig at det reguleres hele eiendommen for å få inn hensynssone om kulturminne. Nye bygg må tilpasses gårdstunet. Saltak og forhold til materialbruk og volumer tilpasset

stedsbebyggelse. Det er ønskelig at tunet skal bestå. Eventuell videre planprosess vil avklare hva eksisterende bygg kan brukes til, enten det gjelder boliger i låven, fellesrom som treningsrom, lager m.m og deler av hagen kan kanskje brukes som parsellhage. Arkeologiske undersøkelser må forventes, dersom ikke fylkeskommunen sier noe annet.

#### Vann og Avløp

Det står ingen ting om VA i planinitiativet.

Krever en VA-rammeplan til 1. gangs behandling.

Breelavsetning. Ingen overvann på kommunalt nett. Må utrede flomveier. Renner overvann langs Kverndalsvegen i dag. Tillates ikke en økning av det.

Hvis dere ikke bearbeider terrenget, vil det bli vanskelig å få ut spillvannet. Der er et søkk, med flere meter ned.

For vann er det en 150 mm-ledning i nærheten, så det burde være kapasitet for vann.

Forbehold om overvann fra VA- rammeplan kanskje bør vises i planen.

#### Veg

Foreslått å stenge adkomsten inn i dag og heller kjøre inn fra baksiden. Da må man stramme opp krysset fra adkomsten og ut på Kverndalsvegen. Vet ikke hvem som eier veien på baksiden. Kan vurderes som Jordskiftesak?

Byggegrense mot Kverndalsvegen bør opprettholde byggegrense på 12,5 - 15m.

Ønskelig om at det vurderes fortau på begge sider av Kverndalsvegen.

#### Støy

Støyforholdene er en utfordring. Innendørs er det ofte enklere å klare støykravet, men uteoppholdsarealene blir en utfordring. Må dokumenteres. Forventes ytterligere støyskjerming.

#### Annet

Det må undersøkes nærmere om det er fareområde for kvikkleire/ras i nærheten.

Krav om geoteknisk utredning før 1.gangsbehandling.

Nye kommuneplanbestemmelser må legges til grunn.

Fikk tilbud om en politisk avklaring før jul, basert på foreliggende planinitiativ. Alternativt at planinitiativet revideres, og at saken tas opp på nyåret.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

