



# Planinitiativ

## Detaljregulering for Frognervegen 61-63

### Sørums kommun


[Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)  
(planforskriften)

Dato: 30.04.2019 sist revidert 15.05.19

1. Ansvarlige	
<b>Fagkyndig</b>	
Firma	Besseggen arkitekter
Organisasjonsnummer	995 312 298
Adresse	Akersbakken 37A
Postnummer	0172
Poststed	Oslo
Telefonnummer	47289559
E-post	<a href="mailto:tbm@besseggenarkitekter.no">tbm@besseggenarkitekter.no</a>
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Thomas Bjørn Marschall
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
<b>Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)</b>	
Firma/privatperson	Seierhus As
Organisasjonsnummer	989510037
Adresse	Carsten Ankers veg 32,
Postnummer	2074
Poststed	Eidsvoll Verk
Telefonnummer	48203500
E-post	leif@seierhus.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Leif Magne Seierstad





2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	Gnr/bnr 73/22 Gnr/bnr 73/57
Adresse/stedsnavn	Frognervegen 61 Frognervegen 63
Eiers navn	Seierhus AS. Størrelse: 1546 m <sup>2</sup> Gunnhild Bøyum og Malcom Stuart Lynn 995 m <sup>2</sup>
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Utbygging boligformål – boligblokk.	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Avsatt til bolig i kommuneplan Planidentifikasjon 022601</p>  <p><b>Regionale planer</b> Planområdet ligger godt tilknyttet infrastruktur: Frogner togstasjon til Frognerveien: 500 meter, 6 minutter.</p>
5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Området er tatt inn i Boligbyggeprogram for Sørumsand kommune 2018-2028, vedtatt 22.11.2017 som nr. 23</p> <p><i>For utbyggingsområder i gangavstand fra togstasjoner på Sørumsand og Frogner:</i> I gangavstand fra togstasjon skal det være høy arealutnyttelse med minimum 80% BRA. (bruksareal i prosent av områdearealet). I tilgrensende områder skal det være minimum 60% BRA. Før en omfattende fortetting i Frogner må plassering av togstasjonen avklares.</p>



Pågående planarbeid: Forslagsstiller er ikke kjent med noe pågående planarbeid i området som har innvirkning på dette planforslaget

## 6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)



Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

Det foreslås utbygging på gnr/bnr 73/22 og 73/57 pluss deler av den bratte skråningen som ligger mot sør/ jordet. Justeringen berører ikke dyrket jord. Planområdet blir dermed utvidet litt på sørsiden der kvalitet av uteområdet er høyest.

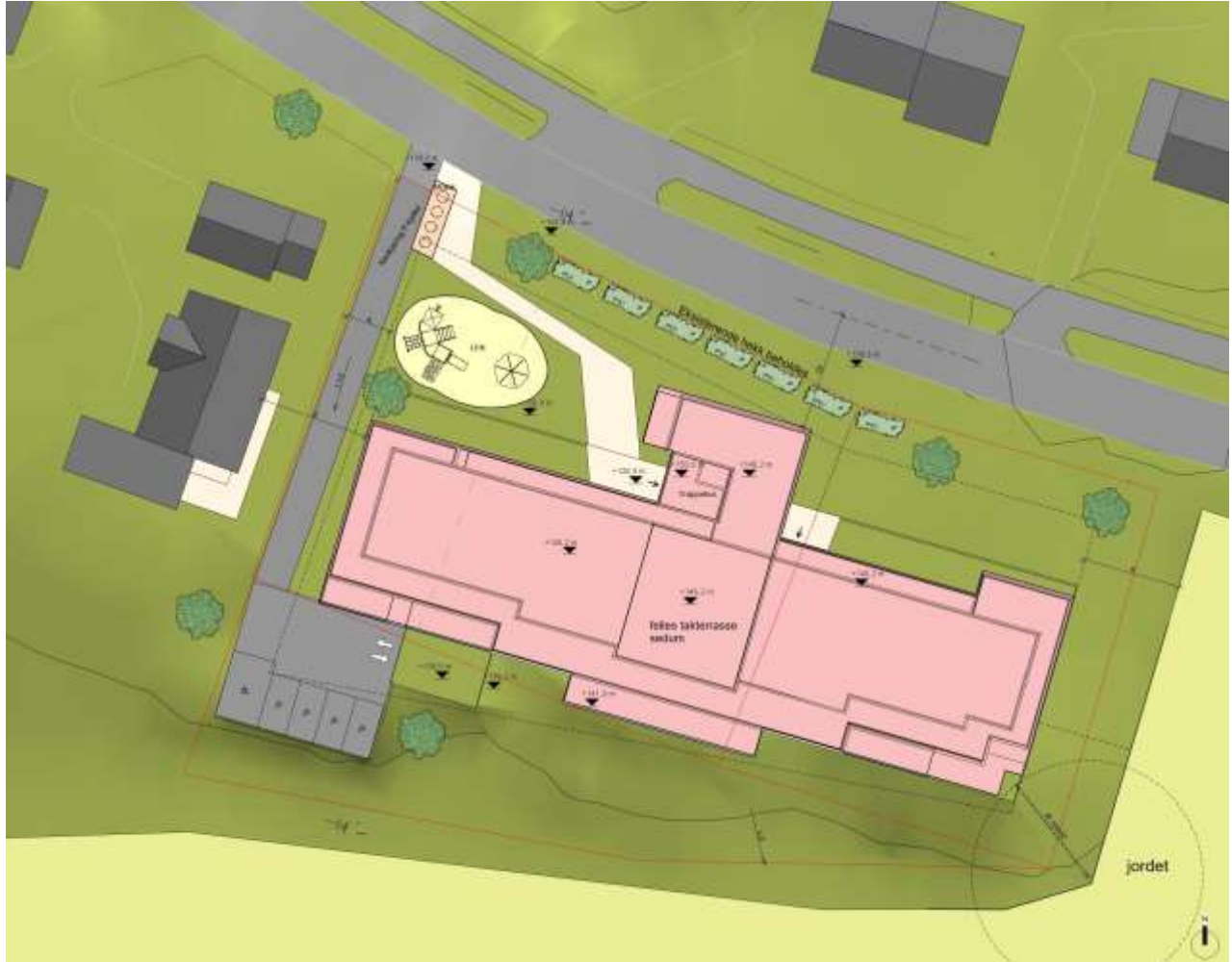


Ingen direkte virkninger utenfor planområdet, utover økt trafikk fra planområdet og ut på Frognervegen.



## 7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Det planlegges Boligblokk med parkeringskjeller, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer og avkjørsel. Det er planlagt ca 28 boenheter med samlet BRA på 2650 m<sup>2</sup>. De to eksisterende eneboliger rives.



## 8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Prosjektet vil utformes slik at det i størst mulig grad harmonerer med øvrig bebyggelse. Det har kommet innspill fra planutvalget som tas med i reguleringsbestemmelser og plankart:

- Etasjetallet har blitt redusert til 3 etasjer og det etableres grønt tak med takterrasse.

Planlagt bebyggelse deles visuelt opp i mindre volumer ved hjelp av variert materialbruk i fasader som gir visuelle kvaliteter passende til strøkets villabebyggelse. Høyden trappes ned mot vest og øst for å tilpasse seg eneboligene. Det planlegges med 2 hovedetasjer og en inntrukket toppetasje. Under hele bygget plasseres en parkeringskjeller.



### 9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Atkomst skjer via nedkjøring til parkeringskjeller i vest,

parkering i sin helhet under bakken i parkeringskjeller med gjesteplasser foran porten, avstand til nærmeste bussholdeplass ca 200m mot øst.

Overvannet håndteres lokalt på overflaten med tilrettelegging for fordrøyning og infiltrasjon i grønne korridorer. Det er lagt til ekstra fordrøyning på felles takterrasse med sedum og delvis plattning.

Det er prosjektert lekeplass i vestre hjørne på tomten med gode solforhold.

Prosjektet er tilpasset i nordøstre hjørne for å skape en avstand på 10 m til landbruksformål / jordet, se sirkel. På tomtens østre grense er avstand til bygget ca 9 m fra jordet.

### 10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Det er laget illustrasjonsplan som viser høyder og fjernvirkning. Strøkets karakter ivaretas i bygningens utforming og eksisterende vegetasjon rundt planområdet bevares mest mulig.





Montasje nybygg vestover fra rundkjøring:



**11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)**

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

**12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)**

Det er vurdert sammen med planavdeling at ROS analyse ikke er nødvendig

**13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)**



Det planlegges varsling etter Akershus fylkes planskjema. Videre vil vi samarbeide med kommunen om lokale organisasjoner og parter.

**14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)**

Ordinær planprosess legges til grunn, med mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Det legges pr. dags dato ikke opp til felles informasjonsmøte. Dersom det viser seg være behov for denne type møter vil dette gjennomføres.

Vi har tilpasset illustrasjonsplan / tiltaket slik at det 10 m fra balkong til landbruksområdet. På byggets østre gavl er denne avstanden økt til 9 m.

**15. Vurdering om planen er omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)**

**15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6**

Det er gjort en foreløpig vurdering av utredningskrav i h.h.t. forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 § 6. Reguleringsarbeidet innebærer regulering av et nytt boligområde som er i samsvar med overordnet plan.

Ja:  Nei:

Det er gjort en foreløpig vurdering av utredningskrav i h.h.t. forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 § 8. Forslagsstiller vurderer at reguleringsarbeidet ikke faller innunder kriteriene i §8.

Ja:  Nei:

**15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8**

**Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a)**

Begrunnelse:

Nei, planen innebærer ikke tiltak i vedlegg II.

Ja:  Nei:

**15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9**

Det er gjort en vurdering om mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9.

Bokstav A anses være beskrevet av plan initiativet pkt. 7-11

Bokstav B er det gjort søk i MD sin naturbase uten treff.

Bokstav C: En utbygging med flere boenheter vil medføre økte behov for gode renovasjonsløsninger. Det vil bli satt opp eget område for renovasjon hvor valg løsning gjøres i samarbeid med ROAF.

Bokstav D anses å ikke være relevant



**15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10**

Kun pkt. d berøres ved å omdisponere en liten stripe regulert til landbruksformål til boligformål. Dette arealet er ikke brukt som dyrket jord og kan etter forslagstillers syn ikke anses som større omdisponering. Det er også i kommuneplanen tatt med en stripe av denne sonen mellom jordet og boligeiendommene til formål bolig. Forskjellen mellom disse formålsgrenser er ca 3-8 m.

**15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)**

I/R

**16. Bekreftelser**

Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området

Fagkyndig bekrefter å være kjent med veileder for å utarbeide private reguleringsplaner

Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Det er gjort grunnanalyser og det ble ikke funnet forurensninger, se vedlegg rapport SWECO / Romerike Grunnboring AS, 14.05.19
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Fylkeskonservator er kontaktet om tiltaket. Ingen merknader mottatt.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	



Har forslagsstilleren behov for å  
inngå utbyggingsavtale?

Ja

Nei



17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. <a href="#">plan- og bygningsloven § 12-15</a> ? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	NEI
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

**18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet****Opplysninger om deltaker 3**

Firma



Navn	
E-post	
Telefon	
<b>Opplysninger om deltaker 4</b>	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
<b>Opplysninger om deltaker 5</b>	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
<b>19. Vedlegg</b>	
Planavgrensing (pdf (SOSI-fil, ettersendes))	
Illustrasjon. Animasjon legges ut på besseggenarkitekter.no Profil ARKPF01 15.05.19, Situasjonsplan ARKSIT02, 15.05.19 Solstudie ARKSS01 13.05.19	
Prinsippsnitt	

