PLANBESKRIVELSE

Forslag til detaljreguleringsplan for planID 06272018017.

Planfremstilling - Dato:20.01.2022

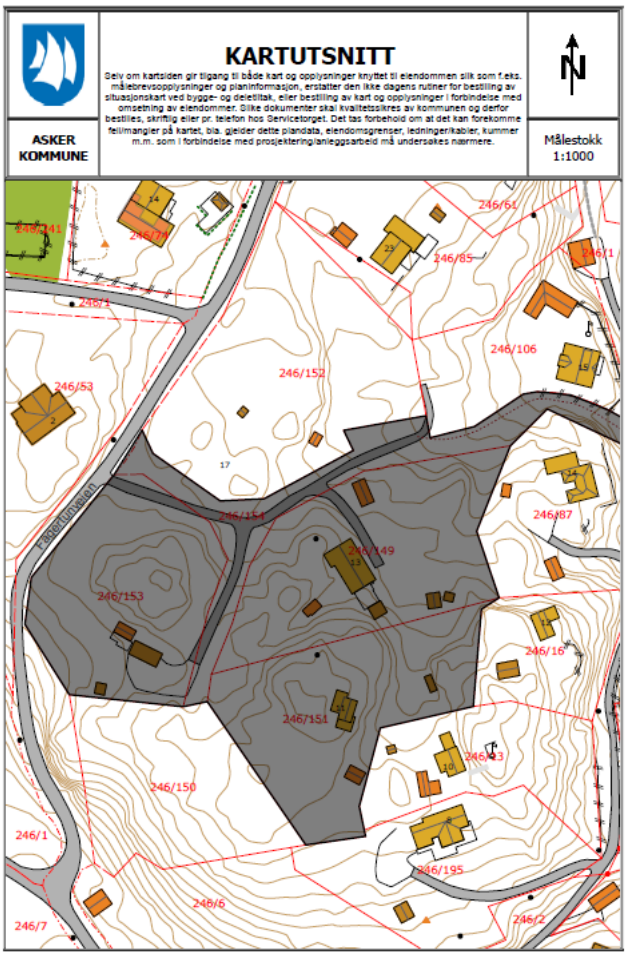
Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
246/151	Fagertunveien 11	Morten Olav Berg
246/149	Fagertunveien 13	Elisabet Nygårdsæter Kristian Bergh
246/153	Fagertunveien	Arne Kristian Høvik Inger Marie Høvik
246/154	Veigrunn/grønnstruktur	Felles eiendom for de som har adkomst fra veien

Forslagsstiller:
Firma: 1.2.3…Sivilarkitekter AS
Kontaktperson: Arild Eikaas
Adresse: Strøket 1
Telefon: 1383 Asker
E-post: arild.eikaas@123-sivilarkitekter.no

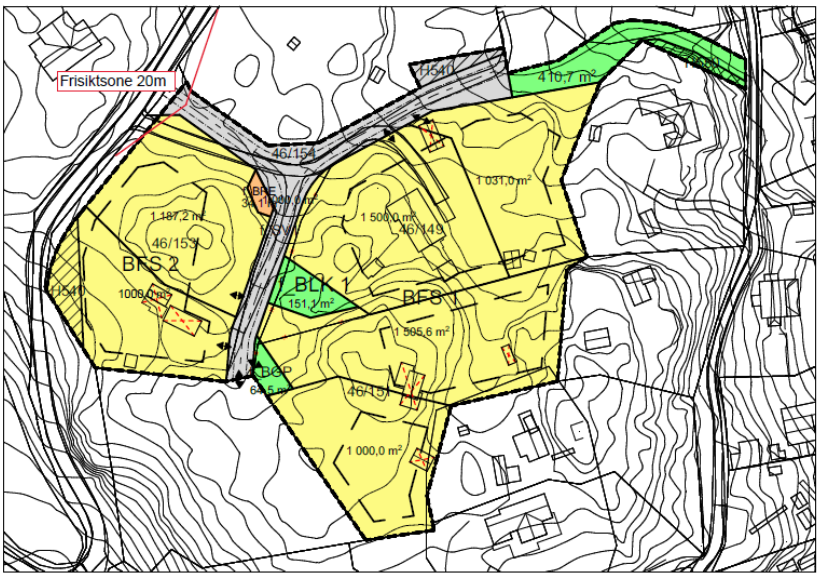
Oppdragsgiver:
Firma: BERWIG Eiendom AS
Kontaktperson: Morten Olav Berg
Adresse: Fagertunveien 4, 3477 Båtstø
Telefon: 91 10 35 10
E-post: morten@itech.no

Planavgrensning

20.01.2022, 18:58 Utskrift



Plankart



Arealformål (PBL §12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- BFS 1111 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- f_BRE 1550 Renovasjonsanlegg (felles)
- f_BLK 1610 Lekeplass (felles)
- f_BKP 1620 Gårdsplass felles

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- f_SV 2010 Veg (felles)

3. Grønnstruktur

- GN 3001 Blågrønnstruktur (offentlig)

Linjetyper, symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

4. Hensynssoner

- 540 Hensynssone Grønnstruktur
- 550 Hensynssone Naturmiljø

- Senterlinje vei
- Kant kjørebane
- Avkjørsel - inn og ut

5. Riving

- Rives

Basiskart i gråtoner

0 5 10 15 20 25

Målestokk 1:1000 (ved utskrift A3)

Basiskart er levert av Infoland. Kartgrunnlag: UTM-32 EUREF89. Høydedatum: NN Høydegrunnlag: NN2000

Detaljreguleringsplan for
Fagertunveien 11 m. fl.
246/153 m. fl.
ASKER KOMMUNE
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

06272018017

Plans / saksgrunnlagsnr

Arbeid med plankart	Saksnr.	Dato	Sign.
Utarbeidelse/innsending av plankart til kommunen:		2020-08-03	A.K.
Revisjon av plankart:		2021-01-20	A.K.
Saksbehandling i flg. PBL			
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:		2020-02-18	A.K.
1.gangs behandling i planutvalget:			
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			
2.gangs behandling i planutvalget:			
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			
3.gangs behandling i planutvalget:			
Godkjent i kommunestyret:			

Forslagsstiller/utbygger: BERVIG EIENDOM AS

Plankonsulenter: 1 2 3 SIVILARKITEKTER AS

Kommunevedtak /sign.:

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR SAKEN 6

Sakens forhistorie 6

Saksgang hittil 6

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 7

Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/Statlige planretningslinjer/-bestemmelser 7

Regionale planer/regionale planbestemmelser 7

Kommuneplan/kommunedelplan 7

Gjeldende regulering 7

Aktuelle politiske vedtak 7

Øvrige rammebetingelser 7

Pågående planarbeid 7

Behov for konsekvensutredning 8

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Dette baseres på områdets størrelse, lav kompleksitet, og liten samfunnskonsekvens. 8

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 9

Eierforhold 9

Beliggenhet, størrelse og bruk 9

Omkringliggende områder/strøkets karakter 9

Trafikk og veier 9

Vassdrag/sjø/strandsone 9

Landskap og vegetasjon 9

Områder med biologisk mangfold og naturverdier 9

Eksisterende bebyggelse, estetikk 10

Kulturminner og kulturmiljøer 10

Grunnforhold 10

Infrastruktur (vei, vann, avløp, kommunikasjoner, offentlig og privat helse- og

sosial) 10

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 11

Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep 11

Illustrasjonsplan 11

Planavgrensing 11

Reguleringsformål og arealoversikt 12

Utnyttelse, høyde 12

Rekkefølgekrav 12

Estetikk og utforming 12

Landskapstilpasning og fjernvirkning 12

Kjøreadkomst og veiløsninger 13

Trafikk 14

Trafikksikkerhet, gang- og sykkelveier 14

VA-anlegg 14

Parkering til bil og sykkel 14

Uteoppholdsarealer 14

Universell utforming 15

Grønnstruktur, friområder, LNF (jord og skogbruk) 15

Sol/skyggeforhold 15

Støyforhold 15

Kulturminner og bevaringsverdier 15

Miljøprogram, energi og klima 16

Vassdrag/sjø/strandsone 16

Risiko og sårbarhet 16

Tilgjengelighet til kollektivtrafikk 16

Barn- og unge 17

Folkehelse 17

Kriminalitetsforebygging 17

5. ANALYSER OG UTREDNINGER 18

6. KONSEKVENSER OG FORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE 19

Konsekvensutredning 19

Risiko- og sårbarhetsanalyse 19

7. FORHÅNDSUTTALELSER 20

Liste over innkomne forhåndsuttalelser 20

Oppsummering av innkomne forhåndsuttalelser 20

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 20

8. VEDLEGG TIL SAKEN 21

1. Bakgrunn for saken

Sakens forhistorie
Berwig Eiendom AS har tatt initiativ til detaljregulering basert på krav i Kommunedelplan. Det ble lagt frem en skisse til utnytting som gikk ut over bestemmelsene i kommunedelplanen, som planavdelingen ikke ønsket å gå videre med, uten evt. først etter politisk avklaring. Revidert utkast ble deretter innsendt sammen med planinitiativ, kommunen fant da grunnlag for oppstartsmøte. Foreløpig planforslag ble deretter behandlet politisk med føring for videre arbeid.

Saksgang hittil
Oppstartsmøte ble avholdt 28.03.2019
Det ble i tilbakemelding fra oppstartsmøtet gitt føringer for videre arbeid, hvor det ble bedt om avklaring på om arbeidene i hovedsak skulle videreføres basert på føringene i KP/KDP eller om det fremdeles var aktuelt å fremme forslag om en høyere utnytting, hvilket først ville fordre en politisk behandling før videre prosess.
Forslagstiller meldte tilbake at man i hovedsak ville søke å legge overordnede planer til grunn for videre arbeid, men med endring på noen punkter vedr. krav til lekearealets størrelse og at adkomstvei måtte flyttes fra nåværende trase. Forslagstiller ønsket politisk avklaring på bl.a. adkomstvei i «grøntsone» nærlekeplassens størrelse og tomannsbolig på den søndre tomten. Dette ble behandlet politisk den 20.01.2020. Krav til tomtestørrelse etter kommunedelplanen ble opprettholdt, mens foreslått løsning for adkomstvei og lekeplass-areal ble imøtekommet. Det ble i politisk vedtak gitt føring om at eksisterende trase var ønsket beholdt der den ligger. De politiske føringene er innarbeidet i forslaget, og viser nå veien der den ligger.

Varsel om planoppstart ble kunngjort 18.02.2020 i Røyken og Hurum Avis. Informasjonsmøte om saken har vært ansett som unødvendig ut fra planens beskjedne omfang

2. Planstatus og rammebetingelser

Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/Statlige planretningslinjer/-bestemmelser
Barn og unge;
Området er særdeles godt egnet for barn og unges oppvekst-vilkår. Det er landlig, solrikt, sjønært, ikke støyutsatt og med store tomter. Nærlekeplass etableres innenfor området og større lekeplass finnes i umiddelbar nærhet. Dette er belyst i eget Notat 003 (vedlegg 11).

Kommunikasjon/transport;
Det er tilfredsstillende offentlig kommunikasjon med kort vei til buss. Det er hyppige avganger morgen og ettermiddag, ellers timesavganger. Sundbyveien har tilfredsstillende kapasitet for dagens trafikk.
Barneskole er innen gangavstand, skolevei anses som trygg, ref. Notat 001 (vedlegg 09) Enkel Trafikkanalyse.

Energibruk og boligutforming;
Boligene omfattes av Tek 17 som i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til energibruk, og universell utforming. Boligene på Berwig Eiendoms område vil ved illustrasjonsplanens skisserte løsning kunne gis universell adkomst og utforming. Utforming på øvrige eiendommer vil være opp til den enkelte grunneier innenfor gjeldende regelverk, men planen viser adkomst og skissert bebyggelse med høyder som gi mulighet for universell adkomst.

Regionale planer/regionale planbestemmelser
Forslagsstiller kan ikke se at det er noe i regionale planbestemmelser som er til hinder for foreslått arealbruk, altså bolig. Det er vurderinger som forøvrig burde kunne forventes å allerede være gjort i Kommunedelplan som er av nyere dato og fastslår at arealformålet er bolig, noe som følges opp i planen.

Kommuneplan/kommunedelplan
De konkrete bestemmelser som angår området følges i all hovedsak opp i dette planforslaget, men med ett unntak.
Det gjelder krav til 1000m2 lekeplass innenfor planområdet. Vurdering vedr. lekeplass er nærmere begrunnet, ref. Notat 003 (vedlegg 11), og det er gjennom politisk vedtak 20.01.20 gitt aksept for dette.

Gjeldende regulering
Eiendommene er uregulerte, derav krav til denne detaljreguleringsplan i hht. bestemmelse i Kommunedelplanen.

Aktuelle politiske vedtak
Forslagstiller er ikke kjent med andre politiske vedtak som påvirker reguleringsplanen, ut over gjeldende kommunedelplan, og politisk avklaring etter møtet i planutvalget 20.01.2020.

Øvrige rammebetingelser
Det finnes ikke kjente kulturminner innenfor planområdet.

Pågående planarbeid
I kommuneplan for Røyken kommune 2011-2023 er området avsatt til boligformål.

Forslagstiller er ikke gjort kjent med annet pågående planarbeid for området.

Behov for konsekvensutredning
Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Dette baseres på områdets størrelse, lav kompleksitet, og liten samfunnskonsekvens.

3. Beskrivelse av planområdet

Eierforhold
Planområdet består av eiendommene som er angitt i innledningen til planbeskrivelsen (gnr/bnr. samt eierforhold, og gjentas derfor ikke her)

Beliggenhet, størrelse og bruk
Planområdet ligger i Båtstø sentrum.
Tomtene er til sammen 8996 m2. inkl. areal avsatt for grønnstruktur/vei.
Planområdet grenser til boligområder og vei, og er i KP/kommunedelplan disponert for bolig. Området er bebygget med en bolig og to hytter som rives.
Tomtene er kuperte med blanding av fjell i dagen og grisgrendt skog/vegetasjon.
Hogstmoden skog ble tatt ut i 2018.

Omkringliggende områder/strøkets karakter
Nærområdet er landlig, åpent, med spredt bebyggelse, primært eldre hus og hytter i varierende utforming og utrykk, alle på store tomter, med landbruksarealer og skogsområder nær ved. Sjø og friområder samt båthavn ligger i kort gangavstand fra tomtene. Det er svært gode turveier/stier både i retning Ramton og Åros.

Trafikk og veier
Området er rolig og lite eksponert for støy. Tiltaket påvirker ikke annet veisystem enn intern adkomstvei, og oppgradering av avkjørselen på Fagertunveien.
Det skapes selvsagt den mertrafikk som følger av 8 nye boliger.
Adkomst til barneskole er via lite trafikkerte småveier Høvikveien, Båtstøveien, Kleiva. Adkomst til barnehage via lokalvei med lite trafikk og for det meste egen gang/sykkelvei. Godt egnet for sykling.
Trafikksituasjonen er nærmere redegjort for i eget følgeskriv, Notat 001(vedlegg 11)

Vassdrag/sjø/strandsone
Tiltaket berøres ikke av bestemmelser for vassdrag/sjø/strandsone, annet enn en ferdselsåre fra bakenforliggende område, i kommunedelplan for Båtstø vist som grønnstruktur for adkomst til sjøen.
Grøntsonen er delvis sammenfallende med eksisterende adkomstvei til tomtene og er identisk med parsell 46/154, som forøvrig allerede er fradelt som felles veigrunn for eiendommene 46/153-46/151, og 46/149.

Landskap og vegetasjon
Området er registrert som skogbevokst, men skogen var hogstmoden og er i all hovedsak tatt ut. Vegetasjonen er imidlertid skrinn, da det primært er fjellgrunn, og delvis ligger fjellet i dagen. Terrenget er kupert.

Områder med biologisk mangfold og naturverdier
Tiltakshaver har fått utredet området av Biofokus. Rapporten herfra er vedlagt som vedlegg 17). Det er på bakgrunn av rapporten lagt inn 2 mindre hensynssoner i planen.

Eksisterende bebyggelse, estetikk
Eksisterende bebyggelse er en ordinær eldre enebolig og to hytter. De har hverken særlig verdi i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Hyttene skal rives og eiendommene brukes i samsvar med Kommuneplanens arealformål, bolig. Omkringliggende bebyggelse er enkle boliger/hytter av ulik størrelse, årgang og utforming. Det finnes ingen gjennomgående byggeskikk i nærområdet, og eksisterende hus/hytter legger følgelig ikke føringer for estetisk utforming av ny bebyggelse.

Kulturminner og kulturmiljøer
Vi har ikke funnet registrerte kulturminner i tilgjengelige kommunale/off. kartbaser.
Hensynssone H570-5 er definert som del av kulturmiljø, og berører nordre del av planområdet. Den omfatter dels eksisterende vei, dels krattskog. Når hensynssonen er definert som del av kulturmiljø må dette være fordi veien, som en del av hensynssonen, er lagt «oppå veien», og derved ansett som del av eksisterende kulturvei ned til sjøen. Den er forutsatt opprettholdt en ferdselsåre i tråd med kommunedelplan.

Grunnforhold
Grunnen består av granitt, definert som «bart fjell, stedvis tynt dekke» Det er ikke registrert oppkommer eller grunnvannsborehull. Det er ikke registrert mineralforekomster. (Kilde NGU)
Det er ikke registrert områder med hav-avsetninger som bør bevares.
Området er registrert som radon-utsatt, (rosa sone i radonkart) og normale tiltak mot radongass er nødvendig. Dette er dog ivaretatt gjennom forskrift, TEK 17, og fordrer ingen egen bestemmelse i reguleringsplan.

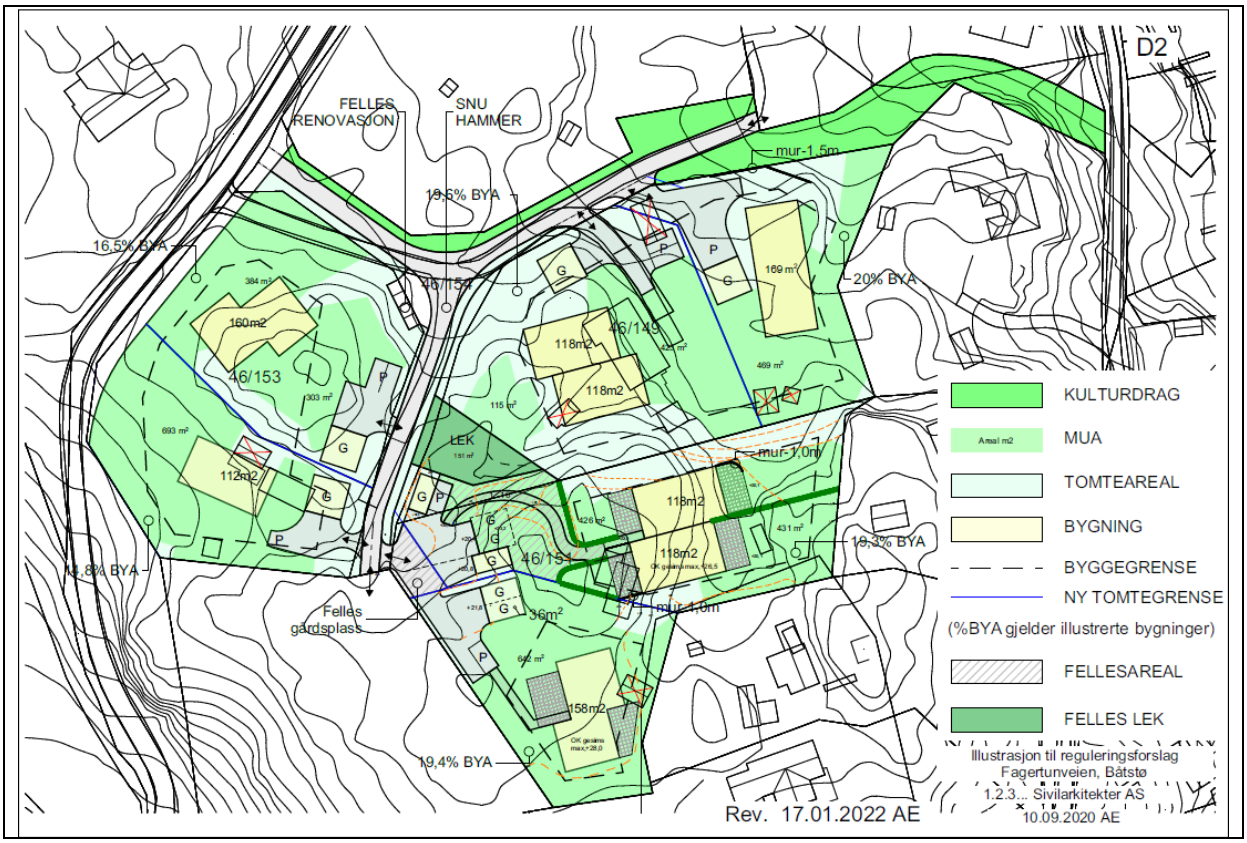
Infrastruktur (vei, vann, avløp, kommunikasjoner, offentlig og privat helse- og sosial)
Utbyggingen er liten, og antas å foregå over noe tid. Skolekapasitet er av kommunen oppgitt å være noe varierende fra år til år, men i hovedsak tilfredsstillende. Barneskolen ligger innen gangavstand, skoleskyss bør anses unødvendig.
Barnehage finnes også innen gangavstand til området, og oppgis å ha god kapasitet.
Ungdomsskole ligger i Slemmestad, og vil primært være basert på busstransport

Helsetilbud og forretninger må man til Åros Røyken eller Slemmestad til som nærmeste tilbud.

4. Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep
Hensikten med planen er å fastlegge rammene for en småskala-utbygging med frittliggende boliger som ene- og tomannsboliger. Kommuneplanens generelle retningslinjer for småhusutbygging legges til grunn for planen, og også Kommunedelplanens bestemmelser så langt de synes hensiktsmessige, med enkelte tilpasninger vedr. tomtestørrelse og lekeplasser som er nærmere redegjort for i egne vedlegg.

Illustrasjonsplan



Planavgrensing
Plangrense fremkommer ut fra hvilke grunneiere som har meldt sin interesse for å være en del av planen. Eieren av to naboeiendommer 46/150 og 152 er forespurt, men har ikke ønsket å delta. Eier av disse har likevel gitt uttrykk for at han ikke har noe imot at planen fremmes.
Adkomst fra Fagertunveien og gangforbindelse gjennom området fra Fagertunveien til sjøen er vist som grønnstruktur. Det samme er tilfelle for del av Fagertunveien, og løsningen må derved være akseptabel også for denne langt mindre trafikkerte fellesadkomsten. Grønnsonen er av kommunen lagt på den parsell, som er fradelt som fellesareal med hensyn på etablering av felles adkomst. Denne eies av 46/149-151 og 153, samt 46/150 – 46/152 (nabo). Forbindelsen fra adkomstvei videre ned til sjøen vil bli sikret, og inngår i planavgrensningen.
For de 5 tilgrensende naboeiendommene øst og syd for planområdet er adkomstene fra Lagetveien, noe som synes naturlig å opprettholde ut fra

topografiske forhold. Bortsett fra en eiendom, som neppe heller er bebyggbar, er disse tomtene allerede utbygd, og evt. endring av bruk/utnytting av disse kan skje helt uavhengig av denne planen.

Reguleringsformål og arealoversikt
RP-arealformål:

1) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse kode 1111 (BFS1-BFS2)
2) Vei kode 2010 (f_SV1) - Felles adkomstvei
3) Lekeplass kode 1610 (f_BLK1) (felles)
4) Blågrønnstruktur kode 3001 (o_G1) (offentlig)
5) Renovasjonsanlegg kode 1550 (f_BRE)-(felles)
6) Gårdsplass kode 1620 (f_BGP)-(felles)

Arealer;
BFS 1 = 5037 m2
BFS 2= 2287 m2
SV1 felles vei 1010 m2
BLK Lekeplass 150 m2
G1 Blågrønnstruktur/vei 410 m2
BRE renovasjonsanlegg 38 m2
BGP Felles gårdsplass (felles for eiendommer av 46/151) 64 m2

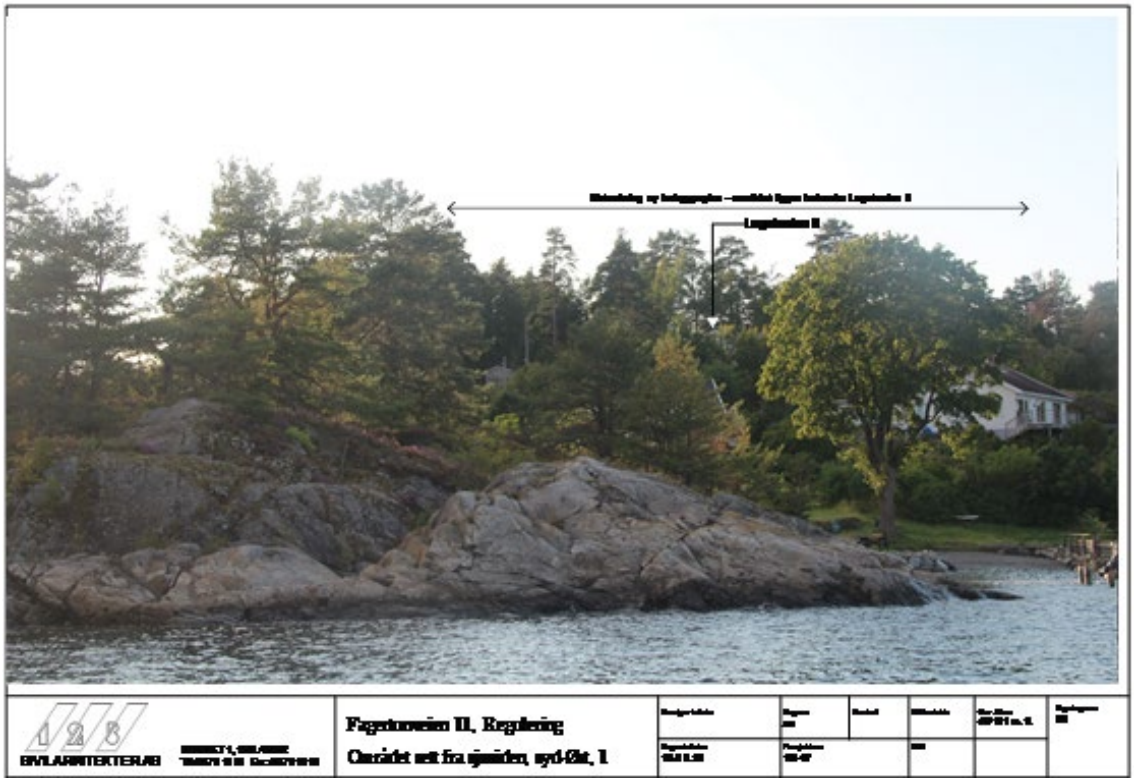
Utnyttelse, høyde
BYA bolig, inntil 20% BYA, 9 m mønehøyde, 7 m gesimshøyde, inntil 8 boligenheter, alt beregnet iht. Teknisk forskrift (TEK-17), og gjeldende kommuneplanbestemmelser for Røyken 2015-2027.

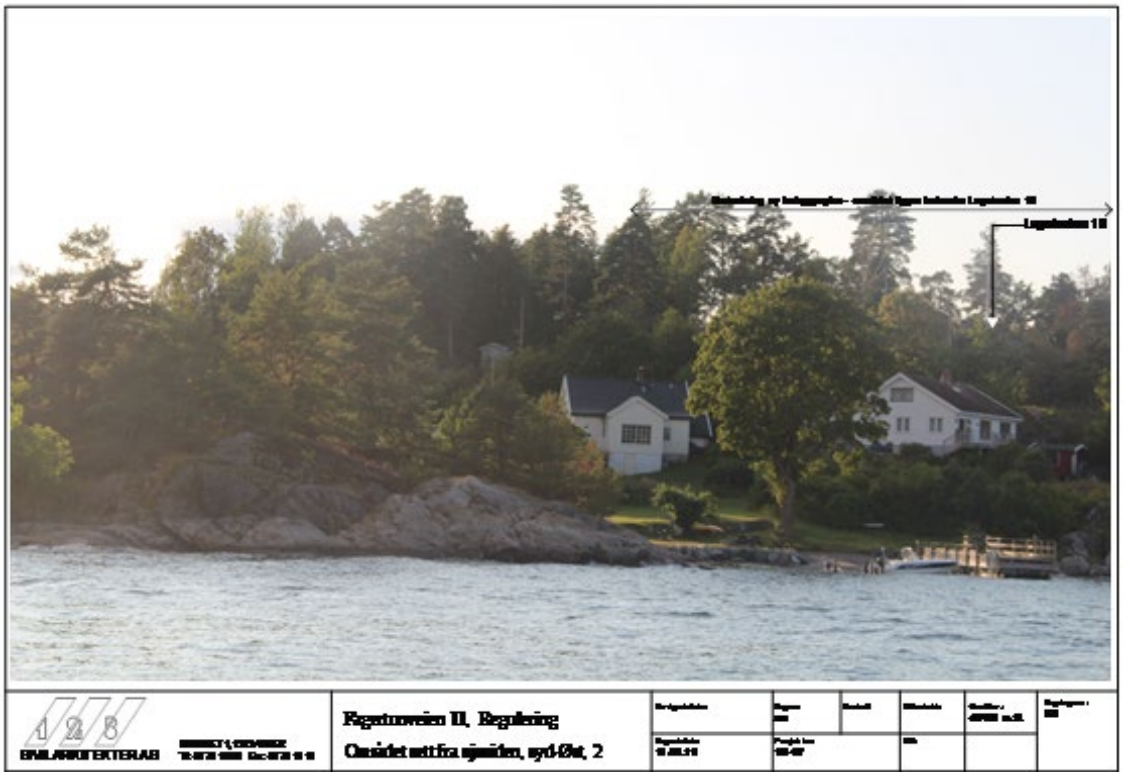
Rekkefølgekrav
Det legges til grunn at felles adkomstvei samt vann- avløp og slukkevann skal ferdigstilles senest samtidig med at brukstillatelse kan gis.

Estetikk og utforming
Bebyggelsen skal tilpasses tomtenes topografi på en god måte, og slik at det ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å sikre adkomst, parkering, husplassering og krav til universell utforming av adkomst.

Landskapstilpasning og fjernvirkning
Området utgjør en kolle, men fremstår ikke spesielt eksponert hverken fra land eller sjø, da også landskapet rundt er svært kupert, og det er mye vegetasjon i områdene rundt. Kommuneplanens generelle høydebestemmelser for småhusområder anses tilstrekkelig for å sikre at ikke bebyggelsen vil fremstå unødig høy eller dominerende. Lokal terrengtilpasning må sikres gjennom utforming og byggesaksbehandling innenfor rammene av KP-bestemmelsene.

Området sett fra sjøen;





Kjøreadkomst og veiløsninger
Det er et uttrykt ønske fra kommunen at Fagertunveien opprettholdes som en liten vei med standard under det normerte, dette ut fra «kulturvernhensyn» Kdp §44
Vei til nye boliger bør ut fra dette oppgraderes til maksimalt standard B1, 3 m

bredde og 6 m reguleringsbredde, klasse B1. B1 betjener normert 10 bruksenheter (som også kan inneholde sekundærenhet), planområdet har mulighet for 8 boliger, men må ta høyde for 12-14 boliger avhengig av fremtidig veiløsning til 46/150 og 46/152 som begge ligger utenfor planområdet. Adkomstveien går over i å være ren grønnstruktur/sti. Adkomstveien er etter avklaringer med Asker Kommune gitt utforming ett normert-standard.

Det har vært vurdert å separere vei og grønnstruktur, men med rask tilvekst av krattskog synes det klart at adkomsten til sjøen uansett vil skje på veien så langt den går, med mindre grønnstrukturen overtas av kommunen som påtar seg rydding/vedlikehold som sti. Forslagstiller har ingen bestemte synspunkter på eierforholdet på grønnstruktur/vei, annet enn at vedlikeholdsansvaret følger eier. Å opprettholde adkomstveien også ved avkjøringen fra Fagertunveien (utenfor vist grønnstruktur i KPD) vil medføre terrenginngrep i et visst omfang (fjell-skjæring) mot vest for å oppnå normerte frisiktkrav og grøfter. Da ville kulturvern-hensynet om å opprettholde «kjerrevei-karakter» på denne adkomsten (Kdp §44) tape i forhold til de noe mer omfattende terrenginngrep som må til om man opprettholder dagens kryss, kontra å forskyve krysset til der det allerede er utskilt egen parsell for formålet. Ved forskjøvet adkomst vil frisikt dannes uten skjæringer, og brannhydranten syd for krysset vil heller ikke lenger ligge innenfor frisiktsonen, noe den gjør ved eksisterende kryss.
Det fremstår videre som åpenbart at samme grønnstruktur H570 på Fagertunveien nødvendigvis ikke har forutsatt flytting av hele Fagertunveien; det må således være like akseptabelt med sammenfallende bruk også for øvre del av adkomstveien/grønnstrukturen ned mot sjøen som, for deler av Fagertunveien.

Trafikk
Se egen redegjørelse, Notat 001 (vedlegg 9).

Trafikksikkerhet, gang- og sykkelveier
Forskyving av eksisterende veikryss 9 meter mot nord vil bedre frisiktforhold, uten å måtte gjøre terrenginngrep for å oppnå normerte frisiktkrav (20m til hver side, målt 4m inn fra regulert veikant (sone illustrert på vedlagte plankart).
Det anses unødvendig med andre tiltak, herunder gang- og sykkelvei, grunnet liten trafikk, lav hastighet og lav risiko. Det er omtalt i vedlegg 9.

VA-anlegg
Trykksone 501, tilstrekkelig vannkapasitet. Det er brannkum i eksisterende avkjørsel fra Fagertunveien. Hele planområdet har tilfredsstillende brannvanndekning herfra, da maksimal avstand til bebyggelse blir 95-100 m. Brannhydranten ligger imidlertid slik at den vil havne i frisiktsonen hvis eksisterende adkomstpunkt var opprettholdt, mens dette ikke er et problem ved adkomst via fellesparsellen.

Parkering til bil og sykkel
Det avsettes plass for to biler til hver bruksenhet, samt en gjesteparkering. For evt. sekundærbolig avsettes en ekstra P-plass.
For tomtene med tomannsbolig på 46/151 legges to av disse delvis under terreng.

Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealer blir i sum vesentlig over normerte arealer. Den tomten som får minst MUA er den nordligste tomannsboligen på 46/151, den får ca. 240 m2

privat areal og ca. 130 m2 andel felles uteoppholdsareal, altså uansett godt over normen for tomannsbolig.

Kravet til minst 1000 m2 egen nærlekeplass (KDP Båtstø) innenfor et lite planområde med ca. 7500 m2 boligtomt, og med tomtestørrelser som allerede i utgangspunktet er vesentlig større enn normalkravene i kommunen fremstår som overdrevent. Avstand til nærlekeplass er kun 100-150m. Det er innenfor norm for avstand til nærlekeplass (200m). Det er derfor gjort en konkret vurdering av området, og dets kvaliteter i forhold til barns behov for lekeplasser, se eget vedlegg, notat 003 (vedlegg 11). Det foreslås avsatt 150m2 nærlekeplass for de aller minste barna, (2-7 år avstand ca. 50 m) med sandkasse og lekeapparater. Ca. 80 % av lekeplassen har direkte sollys mer enn 5 timer ved vårjevndøgn.
Lekeplass for litt større barn, opptil 14 år er tilgjengelig innen normert avstand, se notat 003. Politisk avklaring den 20.01.20 har gitt tilslutning til at dette vurderes tilfredsstillende.

Oppsummering:
8 boliger disponerer til sammen ca. 4310m2 MUA (normert krav=2200m2 for 2 tomanns- og 4 eneboliger)
Alle MUA-områdene har høy bruksverdi, og svært gunstige forhold både hva gjelder tilgjengelighet, sol, og utsyn. Støynivå er åpenbart vesentlig under normen på 55 dB.
I tillegg kommer 150 m2 felles lekeareal innenfor planområdet, og tilgang på stort lekeområde tilhørende Båtstø og Fagertun Vel samt badestrand rundt 150 meter unna.

Universell utforming
Området tilrettelegges for UU med stigning fra parkering til hus ikke større enn 1:10. Dette medfører behov for noe oppfylling for nordre tomannsbolig på 46/151, men det er en beskjeden oppfylling og må anses akseptabelt i forhold til nytteverdi for potensielle funksjonshemmede beboere.

Grønnstruktur, friområder, LNF (jord og skogbruk)
Grønnstruktur gjennom området opprettholdes på del av vei som ikke er regulert til veiformål.
Tiltaket berører ikke LNF eller friområder.

Sol/skyggeforhold
Tomten er svært solrik fra morgen til sen kveld og utsettes ikke for slagskygge fra omgivelser. Ny bebyggelse på 46/151 vil gi slagskygge for Laget-veien 8-10 etter kl. 17-19 i sommerhalvåret. Tilsvarende slagskygger dannes også internt innen området, men ikke i større grad enn hva som er påregnelig ved spredt bebyggelse.

Støyforhold
Området er ikke støyutsatt. Hele området ligger åpenbart godt under normerte grenseverdier.

Kulturminner og bevaringsverdier
Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. Det er heller ikke registrert arkeologiske forekomster.
Befaring på stedet tilsier heller ikke at det er grunn til å anta at det finnes

kulturminner, da det hovedsakelig er fjellgrunn med skrint humusdekke og relativt nyhugget skog med enkelte gjenstående trær. Det er ingen spor etter røyser.

Miljøprogram, energi og klima
Planområdet er lite, og husene ikke vil bli utbygd samtidig. Den enkelte grunneier må derfor ha fokus på miljø for eget prosjekt. Tek 17 har strenge krav til energi og klima. Hvorledes man vil oppfylle kravene etter Tek 17, eller de tekniske bestemmelser som måtte gjelde på utbyggingstidspunktet bør løses for hver enkelt eiendom. Krav strengere enn forskriften synes urimelig å legge på den enkelte grunneier gjennom planbestemmelser. Det kan oppfordres til bruk av miljøvennlige materialer og byggemetoder, men det bør ikke formuleres i form av «skal-bestemmelser» ut over gjeldende miljø-krav.
Bilbruk i forbindelse med byggearbeid er alltid en belastning, men ikke unngås. En god del av utgravde masser vil omfordeles på eiendommen, og belastningen for området rundt begrenses derigjennom til et nødvendig minimum.
Det er ikke, og er heller ikke hensiktsmessig med sykkeltraseer innenfor planområdet, da det er lite og relativt bratt, men nærområdet egner seg svært godt for sykling både gjennom sti-system og småveier, og de fleste servicetilbud ligger innenfor akseptabel sykkelavstand, og ikke minste el-sykkelrekkevidde. Planen som sådan har dog ingen mulighet til tilrettelegging for sykkelbruk utenfor egen planavgrensning.

Masser:
Det bør kunne legges til grunn at det blir beskjedent omfang av masser å ut-transportere fra området, basert på vedlagte Illustrasjonsplan. Det blir noe sprengning for U-etg. i tomannsbolig og garasje, men disse massene vil i stor grad brukes til gjen-fylling av grop i terrenget samt å etablere «universell» adkomst til hovedplan. Deponi på egen tomt i byggeperioden av masser for tilbake-fylling. Det lille som er av matjord vil selvsagt gjenbrukes.
Klima:
Området må anses å ha svært gunstig klima. Fremherskende vindretning er syd-vest, men området ligger i utgangspunktet godt skjermet av høydedraget rundt Sundby gård. Tiltak med lokal skjerming rundt bygninger anses fullt tilstrekkelig.
Energibruk:
Planen kan oppfordre til felles energibrønn eller tilsvarende energivennlige løsninger, men bør ikke knyttes opp som noe vilkår for utbygging, da det ikke er snakk om noen samtidig utbygging.

Vassdrag/sjø/strandsone
Tiltaket innebærer ikke noen endring av planstatus for strandsonen. Tiltaket berører ikke vassdrag.

Risiko og sårbarhet
Området er ut fra sin topografi og beliggenhet åpenbart ikke utsatt for hverken flom, rasfare eller luftforurensning. Radonforekomst er angitt med rosa i kommunens radonkart, altså radonfare klart over terskelverdi. Bygninger for varig opphold må sikres mot radongass fra grunnen.

Tilgjengelighet til kollektivtrafikk
Ref. eget vedlegg Notat 001

Barn- og unge
Hensynet til barn og unge er godt ivaretatt både via store tomter, mye MUA, og egen nærlekeplass for de aller minste innenfor planområdet.
Området er minimalt utsatt for støy eller trafikk, er solrikt og «barnevennlig».
Tomtene har tilgang til større lekeplass 100 m fra planområdet, eid av Båtstø og Høvik Vel. Bruksretten til denne er bekreftet i mail fra eier v/Kai Bekkelund.
Bestemmelse om pliktig medlemskap i Båtstø og Høvik Vel vil bli tatt inn i reguleringsbestemmelsene for planområdet.

Folkehelse
Området må anses å befinne seg i det absolutte toppsjikt med hensyn på de kvaliteter som gir grunnlag for god folkehelse;
Solrikt, utsikt, store tomter, natur og sjø i umiddelbar nærhet, ingen støy, ikke forurensning, lav risiko med hensyn på trafikk, svært gode trenings- og friluftsmuligheter. God tilrettelegging for barn og unge i nærområdet, også kommentert i Notat 003 (vedlegg 11).

Kriminalitetsforebygging
Området må anses å ha maksimalt av kvaliteter som er egnet til å forebygge kriminalitet; del av mindre godt etablert bomiljø, særdeles gode omgivelser for lek og rekreasjon, sjønært, svært gode forhold internt på tomtene vedr. bokvaliteter. Godt tilbud på organiserte fritidsaktiviteter gjennom bl.a. lokalt idrettslag.

5. Analyser og utredninger

OPPSUMMERING

Planforslaget oppfyller etter vårt skjønn alle krav oppstilt i Kommunedelplanen.

Planen oppfyller alle de fysiske og materielle krav bygningsloven med tilhørende forskrifter stiller for småhusbebyggelse, herunder adkomst, parkering, uteoppholdsarealer, universell utforming, støyforhold, dagslys, utsyn, m.v.

6. Konsekvenser og forslagets virkninger for omgivelsene

Oppsummering:

- *Tiltaket har begrenset negativ virkning på estetiske og miljømessige konsekvenser, ettersom det befinner seg i den nedre skala for påvirkning av miljø og omgivelser for områder avsatt for utbygging*
- *Landskap endres i kun liten grad.*
- *Sol/ skyggeforhold er svært gunstige, og tiltaket har marginal påvirkning på naboeiendommer/nabobebyggelse*
- *Tiltaket berører ikke jordressurser (jordvern)*
- *Ingen spesielle kulturminner å ta hensyn til, kulturmiljøet med «småskala-veier» søkes opprettholdt.*
- *Planen vil være godt tilrettelagt for barn og unge*
- *Området tilrettelegges for universell utforming.*
- *Energi og klima oppfylles gjennom krav stilt i teknisk forskrift*
- *Tiltaket vil ikke forurense, kun normale vann-avløpsutslipp som går til rensing*
- *Båtstø har ikke en «sentral beliggenhet» etter dagens forståelse, og det skapes noe transportbehov basert på bilbruk*
- *Støyfritt og forurensningsfritt område*
- *Vann og avløp har tilstrekkelig kapasitet og ligger tilgjengelig inn på planområdet*
- *Skolekapasitet anses tilfredsstillende, barnehagekapasiteten er god. En utbygging bør anses gunstig for et bærekraftig lokalmiljø*
- *Planen påvirker ikke grønnstruktur/friluftsliv i området, men siker tilgjengelighet til sjøen fra bakenforliggende områder*
- *Planen vil ikke gi negative konsekvenser for naturmangfold*
- *Området har noe dårlig utbygd lokale tilbud innen helse/tjenesteyting*

Konsekvensutredning
Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Bortsett fra at det må tas normale hensyn til radonsikring etter Teknisk forskrift 2017 er det ingen spesielle hensyn som må ivaretas

7. Forhåndsuttalelser

Liste over innkomne forhåndsuttalelser
Det er i alt kommet inn 8 uttalelser til planforslaget. (vedlegg 18)

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Viken Fylkeskommune	01.04.20
2		Fylkesmannen i Oslo og Viken	02.03.20
3		Båtstø Båtforening	13.03.20
4	246/87	Eva Merete Trosby	14.03.20
5	246/195	Emily Folkman/Tore Gleditch	18.03.20
6	246/13	Susanne Øverli	12.03.20
7	246/106	Olaug Myklegard	17.03.20
8	246/150 og 152	Rondane Eiendom v/Jan Sture Sundli	09.03.20

Oppsummering av innkomne forhåndsuttalelser
Uttalelser er kommentert enkeltvis i eget vedlegg. Det har ikke kommet frem synspunkter som er til hinder for det fremlagte forslag. De generelle hensyn som er påpekt av Fylkesmann og fylkeskommune er ivaretatt i planen. Fredet eik på nabotomt (nevnt av Fylkesmannen) påvirkes ikke av tiltaket. Naboer har uttrykt noe bekymring for at eksisterende vann- og avløpsledninger berøres. Disse påvirkes ikke negativt, planen muliggjør tvert imot at også naboer kan knytte seg på nytt VA-anlegg. Båtforeningen uttaler at utbyggingen bør holdes innenfor rammen av gjeldende kommunedelplan, noe den i all hovedsak gjør. Rondane Eiendom mener grønnsonen som tilrettelegger for adkomst mot sjøen mellom Fagertunveien til Lagetveien bør fjernes. Forslagstiller deler ikke dette synspunkt, og mener den bør være allment tilgjengelig.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene
(Forslagsstillers vurderinger og kommentarer til uttalesene. Eventuelle endringer av planforslaget for å imøtekomme uttalelser, nevnes kort.)

8. Vedlegg til saken

(Husk at alle vedlegg skal DATERES. Det er viktig at datoen oppdateres hvis det er gjort revisjoner i dokumenter som tidligere er sendt inn)

Nr	Vedlegg
1.	Plankart , Fagertunveien 11 m.fl. , datert 20.01.2022
2.	Reguleringsbestemmelser, datert 20.01.2022
3.	Planbeskrivelse, datert 20.01.2022
4.	Illustrasjonsplan, datert 17.01.2022
5.	Terrengprofil, med bebyggelse, datert 09.04.2020
6. a b	SOSI-fil SOSI-kontroll-Textfil
7.	VA-plan for tilkobling til offentlig anlegg, datert 04.06.2019 (kartutsnitt)
8.	Enkel ROS-analyse, datert 01.08.2019
9.	Notat 001 Enkel Trafikkanalyse. Dat. 16.06.2019
10.	Kopi av kunngjøringsannonse og Røyken og Hurums avis, datert 18.02.2020
11.	Notat 003 Avvik på krav til størrelse på lekeareal. Dat. 28.05.2019
12.	
13.	
14.	Varslingsliste
15.	Eksempel på varslingsbrev, datert 02.03.2020, kopi av innkommede innspill
16.	Forslagstillers vurdering av innkomne innspill
17.	Naturtypekartlegging fra Biofokus
18.	
19.	