



Link Arkitektur AS

Deres ref.:

Vår ref.:
GLOVAL1
S22/4335

Arkivnr:
GBNR 48/44
L9752/23

Dato:
22.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4335

48/44 m.fl. – Referat fra oppstartsmøte om regulering av Øvre Båstad Gård - Felt BÅ3

Asker kommune mottok planinitiativ for Øvre Båstad gård 06.12.2022.
Oppstartsmøte ble avholdt 19.april 2023.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Link Arkitektur
	Oppdragsgiver	Backe Prosjekt AS
	Saksbehandler	Grethe K. Løvald
	Andre kommunale	Jørgen Tysseland, Ingvild Skaset, Jørgen Rusten-Rutledal

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Innspill fra de forskjellige fagetater som er særlig berørt er samlet i et eget medfølgende vedlegg. Innholdet i vedlegget skal danne grunnlag for planutarbeidelsen i tillegg til mer generelle tilbakemeldinger referert nedenfor.

Av ulike årsaker har dessverre ikke dette referatet vært ferdigstilt før varsling av planarbeidet, men det har vært god kontakt mellom forslagsstiller og kommunen rundt varslingen.

Planstatus

- Kommuneplan- Øvre Båstad gård er vist som nåværende boligområde i gjeldende kommuneplan, men som fremtidig boligområde BÅ3 i kommuneplanforslag som har vært ute på høring, ingen insigelser mot dette, vedtak forventes sommer -23. Planområdet ligger innenfor det prioriterte vekstområde for Asker sentrum, og innenfor bestemmelsesområde #8 – nullvekst nord.
- Reguleringsplan- I gjeldende reguleringsplan fra 1955 er gbnr.48/44 vist som boligformål for villabebyggelse med 5 nye tomter i tillegg til gårdstunet.
- Andre føringer og rammer som bør følges:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Dessutene diverse vedlegg til ny kommuneplan. I forslag til boligbyggerprogram som vil følge ny arealdel, ligger BA3 inne med ca. 60 boliger i blokk og som konsentrert småhusbebyggelse.

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Prinsippavklaring i planutvalget kan være aktuelt ved f.eks. dissens om antall boliger.
- Det vil trolig være behov for utbyggingsavtale.

Plantype

Det skal lages en detaljregulering.

Planavgrensning

Samfunnsutvikling - Plan tar forbehold om det i planarbeidet kan være behov for å utvide planavgrensningen. Det er derfor viktig å ta med nok areal i varsel om oppstart. Gbnr. 48/44 med tilliggende veier skal med.

Krav til innsendt materiale

Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Illustrasjonsplan

Vi anbefaler at det utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises på illustrasjonsplanen. Gjerne også digital 3D-modell.

Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering

Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

Det må vurderes behov for konsekvensutredning, eventuelt en kort redegjørelse for hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Rekkefølgekrav

Er aktuelt for vei og VA.

Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet

Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes), evt. områder regulert til uteoppholdsareal, lekeplass. Større grøntområder, for

eksempel områder regulert til spesialområde – naturvern og friområde (i henhold til gammel lov) eller grøntstruktur (i henhold til ny lov) regnes ikke med i uteoppholdsareal.

I henhold til kommuneplanens pkt. 19 skal det avsettes minimum 80 m² pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek.

Det skal redegjøres for størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal pr. leilighet.

Andel grønt

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 16.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

Samferdsel

Momentene trafiksikkerhet, grønn mobilitet, veisystem med veiklasse, trafikkbelastning, parkering, fremkommelighet og trafikk i anleggsperioden skal vurderes.

Grønnstruktur

Landskap og overordnet grønnstruktur beskrives og videreføres i interne grøntområder.

Naturmangfold

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. Ved registreringer i marint miljø, benyttes DN håndbok 19-2001 revidert 2007 - Kartlegging av marint biologisk mangfold. Ved registreringer i ferskvann benyttes DN håndbok 15 - Kartlegging av ferskvannslokaliteter. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

Kulturminner

Om fylkeskommunen krever det, må arkeologiske registreringer gjennomføres. Bygninger fra før 1950 må redegjøres for.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon, vann og avløp, overvannshåndtering, fjernvarme og luftstrek skal det vurderes gode løsninger for.

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med vann og vannmiljø.

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøynings tiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, revidert mai 2004. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftsstrekk med fellesføringsmaster (trestolper) fjernes og legges i jordgrøfter. Der det er veibelysning, skal disse erstattes med nye veilysmaster i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormal for Asker kommune».

Estetikk og boligantall

Arkitektur, vegetasjon og terrengtilpasning skal vektlegges. Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet. Det skal ikke presses inn for mange boliger, boligbyggeprogrammet med 60 enheter er et utgangspunkt, 88 er for mange.

Massehåndtering

Energi- klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Det er behov for redegjørelse/dokumentasjon av dette.

Forurensing

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Uteareal for nye boliger skal skjermes til under 55 dB. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene og støyskjerm vises på plankartet.

Ved fare for forurenset grunn/forurensede masser er det aktuelt å stille krav i reguleringsbestemmelsene om nærmere undersøkelser inkl. anbefaling om tiltak.

For tiltakshaver vil det være en fordel å få avklart så tidlig som mulig om grunnen er forurenset, dette bl.a. for å få oversikt over kostnader ved utbygging.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det skal utarbeides en egen ROS-analyse for tiltaket.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

Energi og klima

Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt og andre miljøvennlige løsninger skal vurderes.

Analyser og utredninger

Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser, utredninger og/eller rapporter, gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

	Landskapsanalyse	
	Trafikkanalyse	
	Veiprosjekt	
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
	Registrering av naturmangfold	
	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	
	Klimavurderinger	

Kvalitet - plangrunnlag

Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Gebyr

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til [gjeldende gebyrregulativ](#) på vår hjemmeside.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
grunnareal inntil 1 999 m ²	24 M
grunnareal over 2 000 m ² og inntil 4 999 m ²	54 M
grunnareal over 5 000 m ² og inntil 9 999 m ²	72 M
grunnareal over 10 000 m ² og inntil 19 999 m ²	90 M
grunnareal over 20 000 m ² og inntil 29 999 m ²	108 M
grunnareal over 30 000 m ² og inntil 49 999 m ²	119 M
grunnareal over 50 000 m ²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m ²	18 M
bebyggelse over 1 000 m ² men inntil 2 999 m ²	30 M
bebyggelse over 3 000 m ² men inntil 4 999 m ²	48 M
bebyggelse over 5 000 m ² men inntil 9 999 m ²	60 M
bebyggelse over 10 000 m ² men inntil 19 999 m ²	72 M
bebyggelse over 20 000 m ² men inntil 29 999 m ²	84 M
bebyggelse over 30 000 m ² men inntil 49 999 m ²	90 M

bebyggelse over 50 000 m ²	96 M
---------------------------------------	------

Minstegebyret (M) er for 2023 fastsatt til kr. 3300.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Grethe K. Løvald, tlf. 46506678, epost grethe.kirstine.lovald@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om [hvordan foregår planarbeid](#) og kommunens [planpakke](#).

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder reguleringsplan

Grethe K. Løvald
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Link Arkitektur AS.

Vedlegg:

1 Innspill fra kommunens fagetater til diverse temaer i planinitiativet.