

Ved oppstart av **REGULERINGPLAN FOR ØVRE BÅSTAD GÅRD** skal følgende innspill fra kommunens fagavdelinger forhold vurderes og innarbeides i planen.

Renovasjon / avd. Avfall og gjenvinning :

Med 88 leiligheter er det nedgravde konteinere som er standardløsning. Det er behov for følgende:

Restavfall: 2 stk 5m³.

Matafall: 1stk 3m³

Plastemballasje: 2 stk 5m³

PPD: 4 stk 5m³

GME: 1 stk 3m³

Det må sikres tilstrekkelig areal for renovasjon og dette arealet bør reguleres i planen.

Vi ser på kartet at det er for lang avstand fra alle inngangsdører/boliger til avfallsløsningen planlagt i sør. Det er et krav fra universell utforming som sier at det skal være maks 100 meters gangavstand fra alle inngangsdører til avfallsløsningen. Ellers er det viktig å påpeke at vi har kranbil som skal tømme løsningen, og vi har en del krav til oppstillingsplassen og veien frem til løsningen. Kravene finnes i vår renovasjonstekniske norm: <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/renovasjonsteknisk-norm/>

Samferdsel/kommuneplan :

- Kreve mobilitetsplan og transportutredning ref ny kommuneplan. Se kommuneplanens retningslinjer.
- Kontrollere krav til gjesteparkering og HC ref. Min 10 % og min 1 HC-plass. Skal løses innenfor norm.
- 1,2 norm for både leiligheter og rekkehus (inkl. gjest og hc)
- Ifølge parkeringsnorm skal bildeling etableres for prosjekter med mer enn 50 boliger.
- Hvorfor skal 4-5 rekkehus ha parkeringsplasser på terreng, kan bli litt rotete, når resterende er i parkeringkjeller.
- Feltet har både/og greit kollektivtilbud. Kun en servicelinje lokalt med 2 avganger per dag, men Asker stasjon ligger innenfor gangavstand. Frykter da at det ved mange eldre, vil bli veldig bilbasert. Mobilitetsplan skal gjøre vurderinger hvordan prosjektet i størst mulig grad kan hindre dette.
- Hjemmesykepleien må sikres parkering nær inngangene.

5. Blokker

a. Innenfor prioritert vekstområde (jf. Temakart areal og transport) skal bildeling vurderes, basert på mobilitetsplan for området. I prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres.

b. Minst 20 % av boenhetene skal frikobles fra parkeringsplass, for å sikre at leilighet og parkeringsplass kan selges separat (jf. Boligsosial strategi). Alle P-plasser skal disponeres av beboere i sameiet.

c. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis etableres under bakken. Ved alle utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for el-billading på alle p-plassene.

- d. Gjesteparkering er inkludert i normtallene. Gjesteparkering skal etableres som fellesareal.
- e. Minst 5 %, og minimum 1 plass, av parkeringsplassene skal etableres som HC- plasser, og kommer i tillegg til normkravet. HC-plasser skal etableres som fellesareal.
- f. Parkeringsplass for kommunale hjemmetjenester etc. skal sikres som del av gjesteparkeringen.
- g. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn etc.
- h. Det skal utarbeides mobilitetsplan for etablering eller bruksendring av boligformål på mer enn 1000 m² BRA.

Konsentrert småhusbebyggelse: 1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 3 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC –parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal. (lav norm her pga beliggenhet)

Blokker: 1 - 1,2 biloppstillingsplass, min 3 sykkel.

Idrett og friluft:

Stien i nord er en del av rundturnettet etablert i samarbeid med DNT Asker Turlag (se Ut.no). Stien har grunneieravtale og er merket. Turen er en del av et gammelt veifar fra Leangen over Båstadgårdene mot Asker. Stien trenger ikke ytterligere opparbeiding nå, men arealet må sikres som friområde/regulert sti for allmennheten. Foreslår å sikre nok areal på sidene, slik at man eventuelt ved en senere anledning har mulighet for å anlegge turvei som vinterbrøytes.

Grøntområdene langs stien bør opprettholdes for å skjerme mot bebyggelsen. Verdifulle grøntområder/vegetasjon bør bevares i størst mulig grad, både ift opplevelseskvaliteter for alle generasjoner, naturmangfold og overvann. (PS Vi bygger igjen alle 100m-skogene/rådyrtråkkene vi hadde tidligere)

Ellers:

Unngå for høy blokkbebyggelse midt oppe på «kollen» med bygg som rager over vegetasjonen. Dele opp rekken av rekkehus med grønt/snarveier internt på tvers?. Max antall 60 små enheter. Tilpasse bomiljøet for øvrig. Det er positivt med bildeling, GS og gode tilbud for oppbevaring og vedlikehold av sykkel som skissert.

Vann og vannmiljø:

Merknadene under sammenfatter innspill til planinitiativet som foreligger.

Generelt skal alle planforslag ha en VA-rammeplan som skal legges til grunn i utarbeidelsen av planbestemmelser.

Vannforsyning

Innenfor planområdet i Leangveien, ligger det i dag en vannledning, 200 mm sjg fra 1954.

Vannledningen ligger langs Leangveien, innenfor planområdet, men utenfor veigrunn.

Vannledning er hovedvannforsyning fra Fusdal mot Båstad, og innehar en viktig funksjon for vannforsyningen i området. Anleggsarbeid og aktiviteter vil kunne påføre ledningen store belastninger den ikke vil tåle. Vannledningen bør legges ut i offentlig vei med tilgang til brannkummer i offentlig vei. Kapasiteten til slokkevann er god fra denne vannledningen.

Spillvann

Avløpet fra planområdet må gjennom et langt system før det kommer til det påslippet på VEAS-tunnelen som heter Haga. 88 nye boliger vil kunne produsere avløpsvann av en viss mengde. Det er usikkert hvorvidt eksisterende system nedstrøms planområdet har tilstrekkelig kapasitet til å kunne ta imot mer avløpsvann. Det er mistanke om at, som et minimum, kapasiteten på hovedledningen inn mot påslippet er brukt opp.

Overvann

Planområdet ligger på en kolle der merparten av overflateavrenningen går vestover gjennom en bjørkeskogskledd forsenkning ut fra planområdet. Det går en kommunal overvannsledning (200mm) ut fra samme sted. Det er grunn til å tro at ledningen ikke har restkapasitet. Planen må sikre sikker avledning.

Det skal utarbeides en overvannsplan etter malen i veilederen for VA-rammeplan.

Overvannsløsningene skal fortrinnsvis være åpne og naturbaserte. Planinitiativets "grønne profil" bør utnyttes for å finne gode overvannsløsninger.

Vannmiljø

Det finnes ingen bekker direkte tilknyttet planområdet. Bårdsruddammen med tilførselsbekker ligger øst for området, men det antas at dette området ikke blir påvirket av utbyggingen. Evt. avrenning av lensevann fra byggegrop må dokumenteres i planen.

Natur, miljø og Landbruk:

Naturmangfold

Av hensyn til klima, natur og matjordressurser (miljømessig bærekraft) ber vi om at bebyggelsen legges utenfor området som er avmerket som skog/dyrkbar jord, og at bebyggelsen i størst mulig grad konsentreres på allerede degradert areal.

Planområdet og omegn ligger i et felt med kalkholdige bergarter og marine sedimenter. Dette gir stort potensiale for sjeldne arter og naturtyper.

Med referanse til kommende retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2022-2034

ber vi om at reguleringsplanen bør:

- Ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper (NiN) og arter.
- Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen.
- Beskrive hvordan naturverdier skal ivaretas
- Sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres.
- Kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet skal unngås.
- Føre arealregnskap

Fremmede arter

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensning foretas før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av anleggsområdet. Dette vil lette etterfølgende håndtering av løsmasser i planområdet.

Frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg.

Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Det bør stilles krav til at fremmede arter i planområdet bør

følges opp i om lag tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

Forurensing

Ifølge *Fagsystemet Grunnforurensning* er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet.

Klima

Enutbygging på eiendommen til Øvre Båstad Gård ser ut til å ville innebære en arealendring fra skog/myr til utbygget areal, noe som også innebærer et netto utslipp av CO₂. Det anslås at en arealbruksendring fra skog/myr til utbygd areal kan føre til et netto utslipp av CO₂ på mellom 500 000 tonn CO₂e og 1. 000 000 CO₂e, avhengig av forholdet skog-myr på eiendommen, skogens bonitet og type jord. Dette er kun basert på hva vi kan se ut ifra vedlagt kart over eiendommen og det anbefales å få en faglig vurdering av hvor mye CO₂ som er lagret i dette arealet før det eventuelt hugges, dreneres og bygges.

Det er gjennom temaplan Handling mot klimaendringene vedtatt at Asker skal ha null netto nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord, og det står også i temaplanen at det bør etterstrebes å ikke bygge ned andre karbonrike områder.

Dersom det likevel bygges ut på deler av eiendommen må man ta følgende klimahensyn:

- 1. Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466.*
- 2. Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen i henhold til NS3720*
- 3. Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi bør vurderes.*
- 4. Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer*
- 5. Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.*
- 6. Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.*
- 7. Dersom planen innebærer forflytning av masser, skal det redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.*
- 8. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.*
- 9. Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres*
- 10. Vi mener også at bildelingsordninger må på plass jmf. kommuneplanens bestemmelser, der det står at i prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres. Dette kan med fordel utvides til også å gjelde elsykler eller annen mikromobilitet.*
- 11. Veldig positivt at det planlegges for felles oppholdsarealer og deleløsninger.*
- 12. Vi viser ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, der kapittelet «Framtidsrettede bygg og anlegg» er spesielt relevant.*

Landbruk

Deler av eiendommen står oppført med dyrkbar jord i NIBIOs Gårdskart (se rød skravur i figuren nedenfor). Med henvisning til kommende KPs arealdels bestemmelser, ber vi om at det utarbeides en matjordplan dersom dette området skal bebygges.

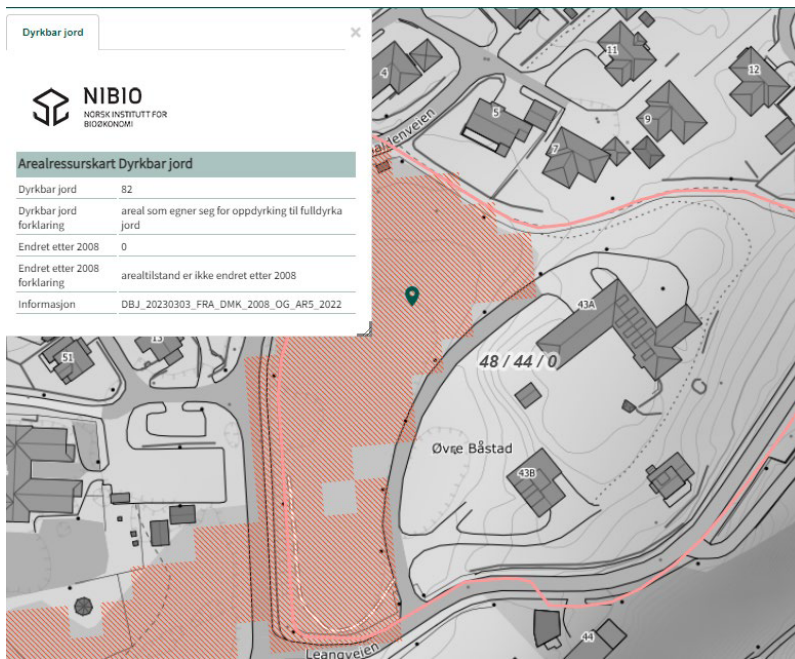
10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.



Andre føringer og rammer

- *Temaplan Handling mot klimaendringene 2021-2033*. Asker kommune
- *Temaplan for naturmangfold 2023-2035 (under arbeid)*. Asker kommune

Samferdsel og miljø

Er opptatt av at avkjørsel til nye boligene blir utformet ihht krav i veinormalen. Det vil si at sikt er ivarettatt og helning inn mot Leangveien. I tillegg må oppstillingsplass for renovasjonsløsningen ikke være til hinder for trafiksikkerheten i Leangveien.

Det kan bli krav om rekkefølgekrav om reetablering av fortau. Dagens fortau i deler av Leangveien er smalt, ca 2m og kantsteinsvisen er lavere enn den bør være. Antagelig har veien blitt reasfaltert direkte på eksisterende asfalt. I gjeldene regulering ser det ut for at fortauet er regulert til en bredde på 2,5m, men at fortauet ikke er bygget helt etter regulering. Lengre nede i Leangveien ser fortauet bredere ut. Vilkår kan bli at fortauet skal være opparbeidet med minimum 2,5 m fra krysset Haldensvingen x Leangveien og minimum frem til ny adkomst.

Leangveien ligger også i overkant av kravet på maks 50 boliger for B2-vei som blindvei. Neste veiklasse er Adkomstvei med minimum 5 meter kjørebanebredde.

Det kan bli krav om ny løsning for fortau/gs-vei fra krysset Jørgensløkka x Haldensvingen og opp til fortauet langs Haldensvingen. En mer direkte kobling for fotgjengerne mot Asker sentrum, kan være gunstig og bør vurderes nærmere i forbindelse med reguleringen. Hvordan dette kryssområdet best kan løses bør en veikonsulent vurdere.

Utforming av bofellesskap

Kommunen ønsker at utbyggere skal utforske:

- Ulike former for bofellesskap
- Fellesarealer og fellesfunksjoner (gjesterom, bibliotek, kjøkken, husvert osv der det er aktuelt)
- God blanding av generasjoner
- Fleksible løsninger som sikrer mulighetene for å bli boende gjennom ulike livsfaser

Kommunen ønsker et differensiert boligmarked med en variasjon i boligsammensetningen. Vi har innarbeidet sosiale boformer som en egen boligtype i bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel.

Boligteamets innspill til planinitiativet

Planinitiativet er aktuelt for sosiale boformer med variert aldersgruppe.

Planområdet ligger ideelt til med hensyn til nærhet til kollektivtrafikk service og næring, med 1 km til Asker sentrum. Det er gode turmuligheter i nord og syd for planområdet og gode muligheter for fellesskapsløsninger. Den opprinnelige tunet har et stort potensial og bør ses på i det videre arbeidet for gode felles uteområder.

Anbefaler at det også tilrettelegges for en variasjon av leilighetsstørrelser med en andel små og mellomstore.

Program

Det anbefales at det ses på muligheter for ulike dele – løsninger og fellesrom.

Eksempelvis:

- Fellesrom innendørs
- Felles kjøkken/ spiserom
- Felleslager
- Felles snekkerbod/verksted
- Felles bibliotek/stillerom

Universell utforming

Det bør tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger. Dette krever en videreutvikling av boligtilbudet, både i forhold til lokalisering, utforming og boformer.

Universell utforming er et viktig verktøy for å oppnå dette.

P-plasser

- til hjemmesykepleien (kommer til å bli flere eldre som bor hjemme, dvs. økende behov de neste tiårene sml. med i dag)
- gjester (pårørende)

Tilrettelegging for aktivitet/bevegelse/sosialt

Det er ønskelig at utbygger utforsker arealene mellom boligen og offentlig areal, forholdet mellom inne og ute. Dette gjelder spesielt i sentrale områder og bidrar blant annet til uformelle møteplasser og en god integrering av nabolaget. Boligkompleksene må være godt forankret i kontekst og utformes god kontakt med omgivelsene.

- Universell utforming av gangveier - gjøre det lett å gå ut og rundt i området i alle sesonger NB også vinterstid. En turstripe med varmekabler?
- Aktivitetspunkter (dyrking, grilling osv.), ikke bare lekeplass for småbarn,
- Tilrettelegging av sosiale møteplasser utendørs med gode sittemuligheter; benker med armlene og god plassering av disse
- God belysning rundt alle gangveier
- Tilrettelegging av gangvei til nærmeste kollektivknutepunkt som alle (trappefritt) kan benytte, ev. opprette et nytt kollektivpunkt nærme boligene.

KP Retningslinjer 13.2 Sosiale boformer

For bofelleskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

- a. Kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et felleskap av naboer
- b. Minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- c. Minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- d. Arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- e. Arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal.

Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Kulturminner

- Veifar bør reguleres
- Asker turlag bør varsles
- Del av pilgrimsled "rundtur båstad" Historiske veifar og stier
- Det ser ut for at byggene er ombygget i stor grad og har mistet mye av sin autenticitet men opplevelsesverdien av området og tunet er fortsatt stor.
- Det må redegjøres for bebyggelsen og området historie. *Jf. 11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAKregistrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av bygningen/anleggets verneverdi.*
- Eksisterende bebyggelse bør videre redegjøres for ihht rehabilitering/gjenbruk.

Annet som ble tatt opp i møtet

- Vurdere forslag til nye boformer, og sambruk av rom og fellesarealer også innendørs.
- Planavdelingen mener planavgrensningen må utvides til å ta med hele veibreddene på veiene i randsonen av planområdet.
- Innbyggermedvirkning: forslagstiller har god erfaring med digitalt innbyggermøte. Ser for seg et opplegg med innbyggermøte i forbindelse med varsel om oppstart.

Regulering, mai 2023.