



<<f1>>
<<f3>>
<<f4>>
<<f5>> <<f6>>

Deres ref.:

Vår ref.:
KHJERMAN
S23/1424

Arkivnr:
GBNR 50/45
L24776/23

Dato:
09.10.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/1424.

50/45, 50/429 Detaljregulering for Askerveien 61, Erteløkka Oppstartsmøte 26. sep. 2023. Referat

Tid: 26. sep. 2023, kl. 12:00.
Sted: Knud Asker vei 24, møterom Solli
Tilstede: Jomar Lyngre Langeland, Civitas
Christian Vedeler, AVA Eiendom Holding AS
Frode Smørdal, Sweco Architects AS
Thorbjørn Sele, Vassago AS
Jørgen Tysseland, reguleringsplan,
Mikael Erik Lye, reguleringsplan,
Kari Hjermann, reguleringsplan (ref).

1. Referat

Bebyggelsen: Bolig og service

- Bebyggelsens plassering i L-form synes å være en god løsning. Planavdelingen er også positive til et signalbygg nederst mot E18/McDonald som en markør, inngangsportale til Asker. Avd. for kulturliv mener inngangsportalen bør få kunstnerisk utsmykningen. Kontaktpersonen hos kultursjefen er Vibeke Hermanrud Vibeke.Hermanrud@asker.kommune.no
- Høyder: Bebyggelse mot Askerveien: Ikke høyere enn dagens bebyggelse. 1. etasjer skal ha min. høyde = 4,5 meter og utadrettet arealbruk, jf. kommuneplan bestemmelsene pkt. 12.12. Bebyggelse mot E18 og i syd mot McDonald: Maks 7 etasjer på det høyeste, nedtrapping av bebyggelsen mot Erteløkka.
- Arealbruk: Det skal tilrettelegges for forretning/service mot Askerveien med tilstrekkelig høyde i 1. etasje og utgang mot gata. Det er viktig at Askerveien og bebyggelsen langs denne blir utformet som strøksgate, her skal det være arealbruk som trekker folk, f.eks. vaskeri, sykkelverksted, el likn. Men 1.etasjer kan også benyttes til fellesrom for boligene. Asker kommune er positive til at øvrig bebyggelse planlegges med boliger.
- Asker kommune vil anmode om at det oppføres klimanøytrale bygg, samt bruk av ombruksmaterialer ev. materialer med lavt CO²-fotavtrykk, f.eks. tre. Vi viser ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, kap. om «Framtidsrettede bygg og anlegg», (handlingsplanen ble vedtatt i juni 2021).

Boligtyper og sosiale boformer:

- Det er positivt at det planlegges å bygge boliger for ulike grupper og kommunen er positivt til mange små leiligheter. Det bør tilrettelegges for differensierte boligstørrelser, jf. kommuneplanen, retningslinjer, del 1 s. 6 der en anmoder om følgende leilighetsfordeling: 20% boenheter under 50 m² og 20% boenheter over 80 m²,
- Vi anbefaler bofelleskap innenfor området, bl.a. aldersvennlige boliger og nye boformer for eldre; en differensiert beboersammensetning (se temaplan: Leve hele livet, morgendagens generasjonssamfunn <https://www.asker.kommune.no/asker-mot-2030/arkiv-horinger-og-kunngjoringer/horing-temaplan-leve-hele-livet/>).
- 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. Eksempel på fellesareal er gjesterom, trimrom, hobbyrom, verksted, lekerom, selskapslokaler, vaskerom.
- Det er et behov for rimelige boliger i kommunen både for førstegangskjøpere, seniorer og personer med lav/normal inntekt. Har utbygger finansieringsmodeller som gjør boligene tilgjengelig for førstegangskjøpere, eksempelvis leie, leie til eie, deleie? Iht. planinitiativet planlegges det for studenthybler - er dette tenkt som en privat eller offentlig ordning? Kontaktperson for dette temaet: Gyda Spurkland og Kristin Nilsen.
Kontaktpersoner kommunale boliger: Kristin Opsahl og Torill Stene

Samferdsel:

- Det må lages en transportutredning og mobilitetsplan. Siktemålet er at nye planer ikke generere vekst i personbilbruk nord for nullvekstlinjen. Transportutredningen legges til grunn for mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten (eks. deleløsninger, leveransepunkt for mat/pakker, sykkefasiliteter). Tiltak tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Jf. kommuneplan pkt. 3.1.4 (trafikksikkerhet og skolevei), retningslinjer pkt. 3.1.3. og R8, s. 14-15, , Kontaktperson: Sølve Brenn Jerm Solve.Brenn.Jerm@asker.kommune.no
- Asker kommune ha ingen merknader til foreslått adkomst i planinitiativet.
- Askerveien skal utformes som strøkgate med beplanting (allé).
- Byggegrense langs fortau: Det må avsettes plass til snøopplag og det må tilrettelegges for normal vinterdrift, Askerveien har ikke gatevarme.
- I grøntanlegg i fortau må det sikres god plass for trær slik at disse får gode vekstvilkår.
- Det er planlagt betongheller på fortau på motsatt side av Askerveien.
Samferdselsavd. mener det bør være asfalt på fortau foran Askerveien 61.
- Anleggsfasen: Askerveien kan ikke benyttes til anleggsvirksomhet, all anleggsvirksomhet må legges til gårdsrommet. I bestemmelsene bør det stilles krav til anleggsgjennomføring, f.eks. adkomst til byggetomt, tilrettelegging for myke trafikanter, arbeidsvarslingsplan og at riggplass og parkering for arbeidere skal ligge på egen byggetomt.

Parkering:

- Det må sendes inn parkeringsplan. Det skal avsettes min. 2 p-plasser til hjemmetjenesten, og det bør avsetts HC-parkering også på gateplan; dette er spesielt viktig dersom planen tilrettelegger for næring som lege, tannlege el. andre helse relaterte tjenester.
- Sykkelparkering skal være under tak i sentrumsnære områder, jf. kommuneplan, parkeringsnorm, pkt. 2 med krav til sykkelparkering.
- Tilstrekkelig stømtilførsel for el-billading, ev. også for el-sykkellading må sikres, jf. kommuneplan, parkeringsnorm, pkt. 2.
- Det er positivt at prosjektet ønsker å etablere bildelingsordninger. Kommune vil anmode om at det også tilrettelegges for sykkeldeling eller annen mikromobilitet¹.

¹ Mikromobilitet refererer til en rekke små, lette kjøretøy som kjører i hastigheter typisk under 25 km/t og kjøres av brukere personlig. Mikromobilitetsenheter inkluderer sykler, e-

Støy- og luftforurensning:

- Forskning på forurensning fra veitrafikk har påvist en økning i hjerte- og karsykdommer, i tillegg kan støy føre til søvnforstyrrelser og redusert livskvalitet. Det må lages rapport på luft- og støyforurensning, både innendørs og utendørs. Det forutsettes at T-1442 følges. Støyrapport bør ha grundig vurdering av mulige støydependende tiltak.
- God og gjennomtenkt plassering av bebyggelsen vil bidra til å dempe støynivået. Også lekeområder og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støynivå, jf. kommuneplanens bestemmelser, pkt. 12.3, bokstav d.
- Friskluftinntak til boligene bør vendes bort fra vei, helst inn mot bakgård.
- Ved rivning/bygging kan en få spredning av svevestøv (PM10 og PM2,5), samt spredning av støv ved massetransport. Det bør utarbeides detaljert transportplan i henhold til føringene i T-1520, med avbøtende tiltak for arbeidet og som innlemmes i en overordnet plan som dekker alle deler av anleggsarbeidet som kan tenkes å medføre utslipp til luft for de ulike planfasene i prosjektet. Retningslinje T-1520 inneholder anbefalinger for begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Avfall og gjenvinning:

- Området ligger i umiddelbar nærhet til Perlen/Fusdalsskogen som betjenes av avfallssuget som dekker hele området Høn-Landås. Terminalbygget ligger i Lerkeveien 1. Forslagnsstiller må koble seg på avfallssuget og alle kostnader ved påkoblingen tilfaller forslagnsstiller. Når man skal koble seg på anlegget, skal Asker kommune v/avdeling for Avfall og gjenvinning og Samferdsel tas med i koordineringsarbeidet. Det skal etableres en midlertidig renovasjonsløsning for innbyggerne i Perlen/Fusdalsskogen mens arbeidet pågår.

2.1 Valg av avfallsløsning

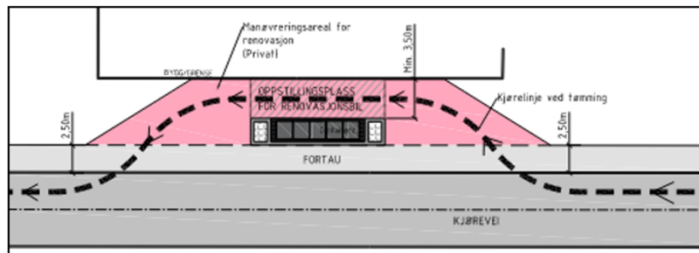
Tabellen under viser hvilke oppsamlingsløsninger som skal benyttes i ulike bo-områder:

Type	Antall boliger
opsamlingsenhet/renovasjonsløsning	
Småbeholder	< 20
Nedgravd konteiner	20 - 300 boliger
Stasjonært avfallssug	> 300 boliger

Ved nybygging og rehabilitering av boområder som ligger nær hverandre, kan kommunen pålegge etablering av infrastruktur for AFS-anlegg selv om områdene hver for seg ikke fyller kravet til antall boenheter.

- Glass- og metallemballasje kan ikke kastes i avfallssuget, så her må det etableres en alternativ løsning for denne avfallstypen. Det er krav om nedgravd konteiner til denne typen avfall, hentepunkt må tilpasses kommunens kranbil (kjøretøysklasse Lastebil, lengde 12 meter). Vi legger ved en illustrasjon som viser ønsket kjøremønster ved tømming, når konteinerne ligger på fasadesiden ut mot Askerveien, og ikke inne på området.

Eksempel på godkjente løsninger:



Illustrasjon: Alt. 1: Nedgravd løsning Innenfor fortau – tømming fra privat grunn.

Kontaktperson: Kathrine Sellevoll Rådgiver/sivilingeniør Avd. Avfall og gjenvinning Miljø og samferdsel kathrine.sellevoll@asker.kommune.no

Vann- og vannmiljø:

- Det skal lages en VA-rammeplan for planområdet. Rammeplanen skal danne grunnlag for bestemmelser i planen.
- Vannforsyning: Det skal fremkomme i VA-rammeplanen hvordan man skal sikre slokkevann til planområdet. Det er for lange avstander til nærmeste brannkum med dagens vannledningsnett. Som en del av detaljreguleringen, bør det stilles krav om å utarbeide en overordnet plan som viser hvordan vannforsyning/slokkevann skal løses for Askerveien 61 og Fusdalskogen.
- Spillvann: Forholdene mht. spillvann og løsning skal inngå i VA-rammeplan. Behov for å se andre planer i sammenheng må vurderes.
- Overvann: Det skal lages en overvannsplan som følger retningslinjene for VA-rammeplan. Slik som for de andre fagene skal andre planer sees i sammenheng i valg av løsninger.
- I henhold til planinitiativet skal deler av eksisterende bebyggelse transformeres. Det ligger ingen bekker i planområdet som blir berørt av tiltaket. I planinitiativet står det at nye blågrønne strukturer skal opparbeides. Det må forklares nærmere hva dette betyr. Blir det for eksempel åpne vannspeil? Hvordan ser de ut og hvordan kan vannkvaliteten i disse ivaretas på en god måte?
- Vi minner om Retningslinje for bygge- og anleggsstøy i Asker kommune – Informasjon til naboer og utbygger/entreprenør som har til hensikt å sikre at støybelastning på naboer til tiltaket under anleggsperioden minimeres.

Idrett, friluftsliv:

- Ang. MUA: Det må sikres lekeareal og uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens retningslinjer R 12.3. Takarealet kan med fordel benyttes til uteopphold. Lekearealene bør ha god variasjon tilpasset ulike aldersgrupper og behov, jf. kommuneplan bestemmelse pkt. 12.3.2. Det er også viktig å sikre nok solinnfall, jf. kommuneplanens bestemmelser 12.3.1. Materialer og opparbeidelse skal være av god kvalitet, opparbeidelse må sikres i rekkefølgebestemmelsene.
- Drift og skjøtsel av uteoppholdsarealer/fellesområder bør sikres i bestemmelsene.

Naturmangfold og fremmede arter:

- I uteoppholdsarealene bør en bruke stedegne arter. Vi oppfordrer også til pollinatorvennlig beplantning og urban dyrking på utearealene. Se bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold i ny kommuneplan, kapittel 10, 20 med tilhørende retningslinjer. Det skal redegjøres for prinsippene i naturmangfoldlova §8-12.
- For å hindre spredning av fremmede arter bør bekjemping/begrensing foretas før anleggsarbeidene begynner. Dette vil gjøre det lettere å håndtere løsmasser innenfor planområdet. En må være oppmerksom på at frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg. Ved tilførsel av nye masser skal det dokumenteres at

massene er uten fremmede arter. Planområdet må følges opp i minst tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning.

- Noen av bergknappartene som brukes på grønne tak har stor risiko for etablering i sårbare økosystem der de fortrenger truede stedegne arter. Dette gjelder spesielt sibirbergknapp og gravbergknapp som sprer seg på åpen grunnlendt kalkmark. For grønne tak bør en søke løsninger uten bruk av innførte arter som har en svært høy og høy økologisk risiko.
- Kontaktpersoner på Natur, miljø og landbruk: Merete Wiken Dees, Bente Støa, Nina Rolstad Martinsen.

Universell utforming og uteoppholdsarealer:

- Det skal sendes inn utomhusplan med kotehøyder som viser at hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt. Det må angi punkthøyder ved innganger og stigningsforhold på interne gangveier/-forbindelser. Viktige ferdsels- og adkomstområder, f.eks. fortau, gangveier, inngangsparti, angis på reguleringsplanen slik at de blir juridisk bindende.
- Utomhusplan må vise aktivitetpunkter (dyrking, grilling, spill osv.), ikke bare lekeplass for småbarn.
- Det skal tilrettelegges for sosiale møteplasser utendørs med gode sittemuligheter; benker med armlene/ryggstøe. Alle gangveier må få god belysning.
- Alle boliger bør være universelt utformet. Fellesrom i bebyggelsen må ha universell tilgjengelighet. Ledelinjer, kontraster i materialbruk og lyssetting bør innarbeides i planene.
- Livsløpsboliger: Det kan søke om lån fra Husbanken til å bygge boliger med god tilgjengelighet. Med livsløpsbolig menes boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der gjennom hele livsløpet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå.
- Det er viktig at en tilrettelegger for gode og logiske gangforbindelser langs Askerveien, inne i planområdet og mellom planområdet og tilgrensende utbygginger uten store høydesprang. Det bør tilrettelegges for gangvei til nærmeste kollektivknutepunkt som alle kan benytte, dvs. gangveier uten trapper!.
- Universell utforming av gangveier med varmekabler, - inklusivt gangvei til lunsj- og uteoppholdsplasser, gjør fremkommeligheten lettere vinterstid.
- Universell utforming av atkomstvei bør få fast toppdekke, også helt fram til benker og lekeutstyr. Noe av lekeutstyret bør være særskilt egnet for barn med nedsatt bevegelse.
- Mange garasjer under bakken har for bratt nedkjøringsramper som ikke tilfredsstillt krav til stigning for rullestol. Garasjen blir derfor en potensiell dødsfelle for rullestolbrukere ved brann når heisen står. Stigningskravet i veinormalen fra vegvesenet må derfor følges: https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v129-universell-utforming-av-veger-og-gater_2011.pdf
- Kontaktperson mht. universell utforming er Marianne Solberg Strandseter

Spesielle dokumentasjonskrav (foreløpig), se også planpakken for Asker kommune:

	Temaer	
Grunnforhold		
Transportutredning og mobilitetsplan		
Miljøoppfølgingsplan for ytre byggmiljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen	Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram iht NS 3466. Jf også kommuneplan, retningslinje R9.	
VA-plan		
Energiplan		
Massehåndtering	Bl.a. plan for utkjøring og lagring. Massetransport bør skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.	
Klimagassberegninger	I henhold til NS 3720	
Adkomst og parkering	Inkl. bildeleordning, ev. også sykkel- og mikroleordninger	
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet, kontaktperson Jo-Rasmus Holt Zachariassen Jo-Rasmus.Holt.Zachariassen@asker.kommune.no Bolig for spesielle grupper (hvem?), boformer, fellesløsninger, kontaktperson i kommunen: Kristin Nilsen Kristin.Nilsen@asker.kommune.no	
Volum, nær- og fjernvirkning	Se spesielt på inngangsportalen, illustrasjoner/perspektiver fra flere ståsteder. Kontaktpersonen i kommunen: Vibeke Hermanrud, kultursjefen, Vibeke.Hermanrud@asker.kommune.no og Kari Hjermann kari.hjermann@asker.kommune.no	
Arealbruk		
Støy- og luftforurensing	For planlagt bebyggelse og uteområder med anbefalinger mht. støyreducerende tiltak både for innemiljø og uteoppholdsarealer.	
Gjenbruk av bygg og materialer	Grundig vurdering av miljøkonsekvenser av å rive eksisterende bygg.	
Overvannshåndtering		
Klimagassregnskap	i henhold til NS3720	

2. Varsling

Anbefalt varsling av myndigheter og andre relevante instanser, se vedlegg. I tillegg kommer varsling av naboer som en kan bestille fra denne linken: <https://e-torg.no/asker/produktoversikt>

3. Framdrift:

- Forslagstiller lager en oversikt over analyser/rapporter de skal utarbeide og avklarer hvilke de ønsker å prioritere.
- Nytt dialogmøte i jan. 2024.
- Det kan tenkes at vi lager temamøter, der vi drøfter 1-2 møter separat.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder, reguleringsplan
Samfunnsutvikling

Kari Stuvøy Hjermann
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen
håndskrevet signatur.*

Civitas AS, Grubbegata 14, 0179 OSLO
Sweco Architects AS, Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Vasago AS