

**Planinitiativ for forslag til detaljregulering for Erteløkka /  
Askerveien 61, gnr/bnr 50/45 og 50/429**

30.06.2023



Civitas AS

Sweco architects AS

# Innhold

<b>1</b>	<b>Kort presentasjon av planinitiativet.....</b>	<b>4</b>
1.1	<i>Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....</i>	4
1.2	<i>Planområdet .....</i>	4
1.2.1	Beliggenhet og størrelse .....	4
1.2.2	Dagens arealbruk .....	5
1.2.3	Særlige forhold ved planområdet.....	5
1.2.4	Eiendoms- og eierforhold.....	5
1.3	<i>Tilgrensende områder.....</i>	5
1.4	<i>Bebyggelse og utnyttelse .....</i>	7
1.4.1	Arealbruk.....	7
1.4.2	Utnyttelse og høyder.....	7
1.4.3	Trafikk + adkomst og parkering .....	7
1.4.4	Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal .....	8
1.4.5	Landskap.....	8
1.4.6	Samfunnssikkerhet.....	9
1.4.7	Illustrasjon.....	9
1.4.8	Utviklingsfaser.....	10
1.4.9	Miljø.....	10
1.4.10	Utredninger.....	12
1.4.11	Økonomi .....	12
<b>2</b>	<b>Varsling og planavgrensning .....</b>	<b>13</b>
2.1	<i>Foreslått plangrense .....</i>	13
2.2	<i>Hvem skal varsles.....</i>	13
2.3	<i>Medvirkning .....</i>	15
<b>3</b>	<b>Gjeldende planstatus.....</b>	<b>15</b>
3.1	<i>Kommuneplanens arealdel 2018-2030.....</i>	15
3.2	<i>Forslag ny kommunplan 2023-2035.....</i>	16
3.3	<i>Reguleringsplan.....</i>	17
3.4	<i>Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....</i>	17
3.5	<i>Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....</i>	18
<b>4</b>	<b>Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Vedlegg .....</b>	<b>19</b>

## Kontaktinformasjon

### Tiltakshaver

Firma: AVA Eiendom Holding AS

Kontaktpersoner: Thorbjørn Sele (Vassago AS) og Petter Bay Braathen

### Fagkyndig plankonsulent

Firma:

Civitas AS (primærkontakt)

og Sweco architects AS

Kontaktperson:

Jomar Lygre Langeland og

Frode Smørdal

Adresse Civitas AS:

Grubbegata 14, 0179 Oslo

Adresse Sweco architects AS:

Sagveien 23 C III, 0459 Oslo

### Faktura adresse:

### Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Jomar Lygre Langeland	97 60 10 97	jomar@civitas.no
Frode Smørdal	90 54 76 47	frode.smordal@sweco.no
Thorbjørn Sele	48 13 46 51	tbs@vassago.no

# 1 Kort presentasjon av planinitiativet

## 1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Bakgrunnen for planen er en utvikling av eiendommen i Askerveien 61 til bolig- og næringsformål.

Prosjektet er en delvis transformasjon av bebyggelsen innenfor området. Eksisterende kontorbygg i sør vil bevares og påbygges med to etasjer. Resterende bebyggelse rives og erstattes med ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil benyttes til boliger langs Askerveien og kontor/næring mot øst og sør.

Nybygget vil mot det sørøstlige hjørnet av området ha en konseptuell karakter som kan virke som en identitetsmarkør for Asker sentrum. Bygget vil være i ca syv-ni etasjer, mens resterende bebyggelse ikke vil overstige etablerte høyder på Erteløkka.

Det er ønskelig å urbanisere sørsiden av Askerveien på lik linje med planlagt bebyggelse på nordsiden. Her vil vi få inn kvaliteter på bakkeplan som knytter seg godt sammen med allerede regulert gate.

Det er viktig for forslagsstiller å lage et godt og aktivt gatemiljø. Ut mot Askerveien etableres det arealer med egen inngang fra gate, f.eks. mindre næring- og forretningslokaler.

Sammensetningen av ulike boligtyper og -størrelser vil være variert. Prosjektet inneholder tradisjonelle leiligheter, i tillegg til alternative boformer som for eksempel boliger for førstegangskjøpende eller liknende. Dette vil etablere en variert beboergruppe.

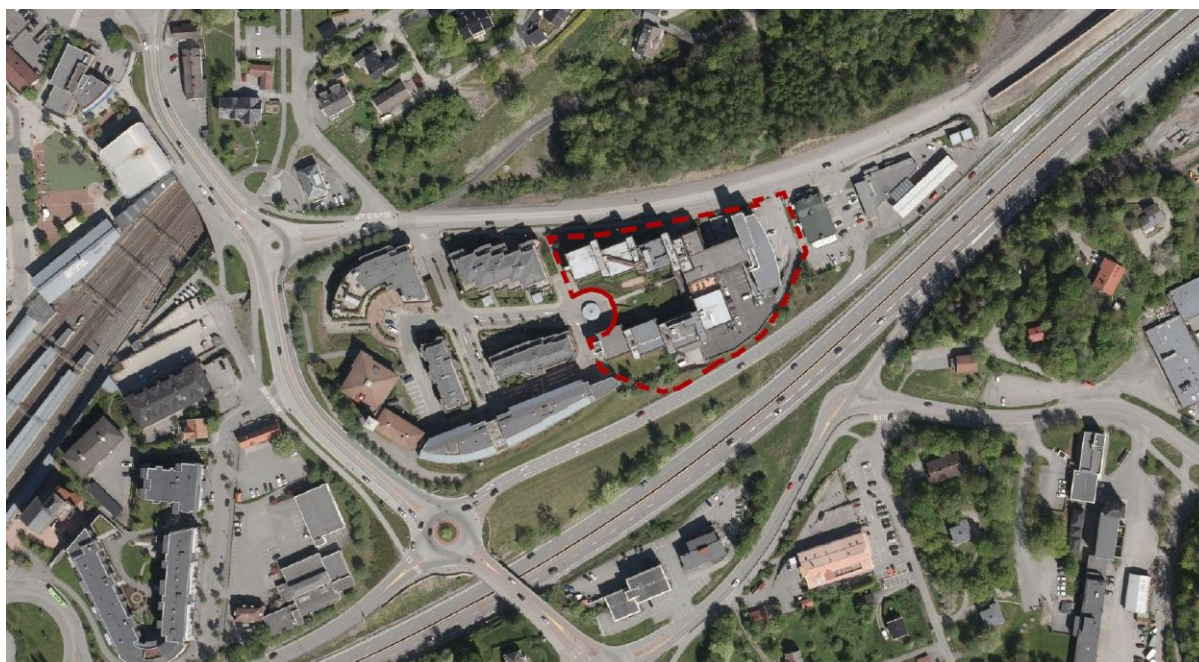
Gårdsrommet til boligene vil være åpent mot vest og knytte seg sammen med resterende miljø på Erteløkka.

## 1.2 Planområdet

### 1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger plassert mellom E18 i sør og Askerveien i nord. I vest grenser planområdet mot bolig- og næringsbebyggelse og i øst mot næringsbebyggelse i form av McDonalds og Circle K.

Planområdet utgjør cirka 7,8 dekar.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

### 1.2.2 Dagens arealbruk

Bebyggelsen i dag brukes butikker (Flügger farge, Bilextra), hotell (Scandic Asker) og kontor. Deler av planområdet er regulert til kontor og deler er uregulert.

### 1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

- Kulturminner - veifar som tangerer planområdets sørside
- Geologi - grunnen består av fyllmasse
- Støy - deler av bebyggelsen ligger i gul og rød støysone

### 1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
50/45	Askerveien 61	KS Erteløkka
50/429	Askerveien 61	KS Erteløkka

## 1.3 Tilgrensende områder

Nærområdet kjennetegnes i dag av store volumer med næringsbebyggelse, bestående av butikk, kontor og hotell. Området ligger i umiddelbar nærhet til Asker sentrum med sine butikk- og tjenestetilbud.

Nærområdet gjennomgår en fortetting med utbygging av "Fusdalskogen" på motsatt side av Askerveien med bebyggelse i fem etasjer. Videreutviklingen av Askerveien 61 vil bidra til en helhetlig, urban utvikling av området.



- 1 Asker stasjon med tog- og bussforbindelser ligger 600 meter/8 min gange fra planområdet.
- 2 Hagaløkka skole er nærmeste barneskole, 1800 meter/25 min gange fra planområdet.
- 3 Solvang skole er nærmeste ungdomsskole, 1400 meter/19 min gange fra planområdet.
- 4 Bleiker er nærmeste videregående skole, 1500 meter/20 min gange fra planområdet.
- 5 Føyka barnehage ligger 1100 meter/16 min gange fra planområdet.
- 6 Hagaløkka barnehage ligger 1600 meter/22 min gange fra planområdet.
- 7 Leikestua barnehage ligger 700 meter/8 min gange fra planområdet.

- 8 Asker stadion med flere store og mindre fotballbaner, i tillegg til friidrettsstadion. Området ligger 800 meter/11 min gange fra planområdet.
- 9 Idrettsområde bestående av kunstgress, svømmehall, flerbrukshall, tennisbane og kunstisbane. Området ligger 1400 meter/19 min gange fra planområdet.
- 10 SATS er nærmeste treningssenter og ligger 170 meter / 2 min gange fra planområdet.
- 11 Nærmeste dagligvarebutikk er Joker som ligger 400 meter/3 min gange fra planområdet.
- 12 Trekanten senter er nærmeste handelssentrum med blant annet Meny-butikk, spisesteder, bank og apotek. Kjøpesenteret ligger 600 meter/8 min gange fra planområdet.

## 1.4 Bebyggelse og utnyttelse

### 1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800	

### 1.4.2 Utnyttelse og høyder

Høydene i prosjektet forholder seg til eksisterende høyder langs Askerveien. Boligbebyggelsen mot Askerveien opparbeides med kotehøyder fra +123 til +129, i 4 til 5 etasjer.

Kontorbebyggelse i avtrappende volumer mot E18 med kotehøyder fra +125 til +135, i 5 til 7 etasjer.

### 1.4.3 Trafikk + adkomst og parkering

Askerveien har i dag gangforbindelse på begge sider av veien. Denne løsningen videreføres i forslaget og situasjonen for gående vil derfor være uendret. Bebyggelsen vil være godt tilgjengelig for gående og syklende, både fra Askerveien og Erteløkka. Arealene i 1. etasje langs Askerveien har egen inngang, noe som er med på å urbanisere området. Kontorene har innganger adskilt fra boligene, selv om de deler samme gårdsrom.

Det er i dag to avkjøringer fra Askerveien for biler. Én adkomst brukes til to parkeringsplasser, den andre er knyttet direkte til hotellet og brukes blant annet til varelevering. Ved adkomst for hotellgjester med buss parkeres disse ofte langs Askerveien rett utenfor inngangen til hotellet.

I forslaget vil det beholdes det samme antallet adkomster med bil, men én av adkomstene vil sideforskyves vestover, slik at det blir en større avstand mellom de to.

Parkering løses i felles parkeringsanlegg under terreng. Parkeringen løses over tre plan, i en kombinasjon av nytt og eksisterende parkeringsanlegg. For boliger er det innkjøring til parkeringsanlegget fra Askerveien. For butikk løses parkering og varelevering fra øst, sør for butikkens hovedinngang. Varelevering skjer separert fra innkjøringen til parkeringskjeller. Det er inngang direkte fra parkering til butikk inne i anlegget.

Kravet til pakering i forslag til ny kommuneplan er forklart tidligere i dokumentet, under "Gjeldende planstatus". Skissen utløser et krav til maks 168 parkeringsplasser for bil og minst 435 parkeringsplasser for sykkel. Prosjektet imøtekommer kravet

Brannoppstillingsplasser tenkes løst i Askerveien og foran bebyggelsen i øst.

#### 1.4.4 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal.

Rammer for bebyggelsen åpner for en variasjon i leilighetsstørrelser og antall leileigheter er ikke fastsatt p.t. Som en del av prosjektutviklingen arbeides det med tilrettelegging for sosiale boformer.

Alle leiligheter vil ha tilrettelagt uteoppholdsarealer, både privat, felles i gårdsrom og på takterrasse og lekeareal på bakkeplan i gårdsrom i tilknytning til innvendige fellesarealer.

Uteoppholdsarealer vil i all hovedsak bli lagt på ikke-skrånende terreng og i støysvake deler av eiendommen og det søkes oppnådd gode solforhold og en størrelse på arealene i tråd med liknende godkjente prosjekter i sentrum / krav til sentrumsformål.

Det vil bli utarbeidet utomhusplan som redegjør for uteoppholds- leke og aktivitetsareal.

#### 1.4.5 Landskap

Planområdet ligger i en urban situasjon og vil ikke ha noen innvirkning på landskap, da området i dag er bebygd.

Området består i dag av eksisterende bebyggelse brukt til hotell, næring og kontor. Det er minimalt med grønne områder innenfor planområdet og store deler av de ubebygde arealene er tatt i bruk som parkeringsplass.

Ny, og transformert bebyggelse, forholder seg til den eksisterende situasjonen. Det etableres forhage ut mot Askerveien i nord. I tillegg etableres det et grønt gårdsrom med uteoppholdsarealer for boligene på lokk over parkeringskjeller.



Forhagene mot Askerveien vil skape mer aktivitet langs vegen i forhold til eksisterende situasjon.

#### 1.4.6 Samfunnssikkerhet

Det er ikke avdekket forhold i området knyttet til risiko og sårbarhet som må tas hensyn til i planarbeidet.

#### 1.4.7 Illustrasjon

Prosjektet er en delvis transformasjon av eksisterende bebyggelse innenfor området.

Kontorbygget mot sør/E18 beholdes, og resterende bebyggelse rives.

Mot sør påbygges bebyggelsen med to nye kontoretasjer, i tillegg til at volumet forlenges østover. Dette er med på å gi den nye bebyggelsen en mer definert kvartalsform. I hjørnet vil bygningsvolumet bli noe høyere og få et mer konseptuelt formspråk for å fungere som en identitetsmarkør for Asker sentrum.

Langs Askerveien legges det to L-formede bygg som er med på å definere gateløpet og gi det en mer urban kvalitet. Disse vil bestå av boliger med noe næring og forretning i første etasje. Den østre lamellen er tiltenkt boliger for førstegangskjøpere.

Sør for boligbebyggelsen vil det etableres et stort gårdsrom med ulike soneinndelinger og nivåer. Uteoppholdsarealene for boligene vil bestå av det frodige og semi-private gårdsrommet, felles takhager og private balkonger. Gårdsrommet åpner seg i vest mot eksisterende boligbebyggelse på Erteløkka for å understreke bebyggelsen som en videreføring av det urbane miljøet her. Det er flere gangforbindelser på kryss og tvers gjennom området, for å legge til rette for enkel ferdsel til og fra Asker sentrum.

Prosjektet er illustrert med 110 - 140 boliger, avhengig av variasjon i boligstørrelse og -type.

Parkering løses i felles parkeringsanlegg under bakken.



*Figur 2: Planområdet, forslag til framtidig situasjon*

For mer utfyllende illustrasjonsmateriale, se vedlagt planinitiativ.

#### 1.4.8 Utviklingsfaser

Prosjektet vil utvikles over noe tid og det søkes en fremdrift som ivaretar ønske om at eksisterende hoteldrift kan pågå kontinuerlig i Asker. Det søkes løsninger for dette parallelt med utvikling av prosjektet i Askerveien 61.

#### 1.4.9 Miljø

Forslagsstiller ønsker å ha et stort fokus på miljø i prosjektet og transformasjonen av området. Prosjektet øker utnyttelsen på en allerede etablert næringstomt og i den eksisterende bygningsmassen ligger det potensiale for gjenbruk av materialer.

Transformasjonen av området fra næringsbebyggelse med store asfalterte flater til boligbebyggelse og grønne uteoppholdsarealer er viktig for en forskjønning av Asker og

Erteløkka med portal-bebyggelse sett fra E18. Prosjektet skal være arealeffektivt og ha mindre areal-, og dermed CO<sub>2</sub>-avtrykk, pr. beboer.

### Gjenbruk og materialvalg

Lokalt ombruk av bygge- og anleggsmaterialer har klima- og miljømessige fordeler, fordi det reduserer transport og belastning av naturressurser. Prosjektet har ambisjon om å gjenbruke tegl og hulldekker. Detaljering vil avhenge av grid og lengde på hulldekker.

### Sosial bærekraft

Forslagsstiller har fokus på å sikre god helse og fremme livskvalitet for beboere og nabolaget. I forbindelse med planlegging av ny bebyggelse knyttes strategien om sosial bærekraft til fysiske strukturer. For prosjektet vil disse blant annet være:

- god bokvalitet
- boliger for førstegangskjøpere
- boliger for studenter
- boliger for seniorer
- kollektive løsninger med fellesrom (som f.eks. tv-stue, vaskeri, sykkelbod)
- felles takhage med soldekk, langbord, utekjøkken og parselhager
- styrking og vitalisering av Askerveien som strøksgate
- oversiktlige nabolag med gjennomretting av kvartalets siktlinjer
- knytter sammen nytt boligprosjekt med resten av Erteløkka
- forskjønning av Asker og Erteløkka

### Energiløsninger

Prosjektet har ambisjoner om å produsere elektrisitet, varme eller kjøling lokalt fra fornybare kilder gjennom å tilrettelegge for oppvarming i form av geobrønner, solceller og/eller solfangere.

### Blågrønn struktur og biomangfold

Blågrønne strukturer er viktige for klimatilpasning, karbonlagring, biologisk mangfold, rekreasjon, folkehelse og luftkvalitet.

Prosjektet vil opparbeide og utvide nye blågrønne strukturer blant annet gjennom konvertering til blågrønne tak og etablering av ny vegetasjon i nytt gårdsrom, som erstatter tidligere harde flater.

### Mobilitet og transport

Det er et stort fokus på sykkel og gange i prosjektet, spesielt på grunn av prosjektets nærhet til Asker sentrum. Gate opparbeides med mer urban karakter og tilrettelegger for og prioriterer myke trafikanter i og rundt planområdet. I prosjektet vil det inkluderes strategier og tiltak for å øke andel bruk av gange, sykkel og kollektiv, blant annet bildelingsordning for beboerne.

### Sertifisering

Det er ønskelig å oppnå BREEAM eller annen type miljøsertifisering.

#### 1.4.10 Utredninger

Følgende tema ses som hensiktsmessige å dekke i planforslaget. Disse vil vi utrede nærmere i løpet av planprosessen.

- Boligtyper (1.gangs kjøpere, studenthybler, barnefamilier, evt seniorboliger og fellesskapsløsninger)
- Volum, nær -og fjernvirkning/høyder
- Utadrettet plan 1, gateforløp.
- Næringsarealer (nybygg/landemerke, påbygg eksisterende bygn.masse)
- Gjenbruk/sirkulærøkonomi
- Miljø -og energiløsninger
- Kvalitet på utearealer (andel felles uteoppholdsareal, sol/skygge)
- Støy -og luftforurensning
- Grunnforhold
- Overvannshåndtering
- VA-rammeplan
- Delingsordninger/mobilitet

#### 1.4.11 Økonomi

Prosjektet vil realiseres av AVA Eiendom. Tiltakshaver tar sikte på en langsiktig tilstedeværelse og med utleie av kontordelen av prosjektet. Framtidig eierform og organisering av boligdelen og arealer ut mot Askerveien i prosjektet er til vurdering. Evt. behov for utbyggingsavtale må drøftes underveis i planprosessen.

Prosjektet må være økonomisk bærekraftig, med løsninger basert på ønsker om et sosialt tilbud, i balanse med et markedsmessig behov.

## 2 Varsling og planavgrensning

### 2.1 Foreslått plangrense

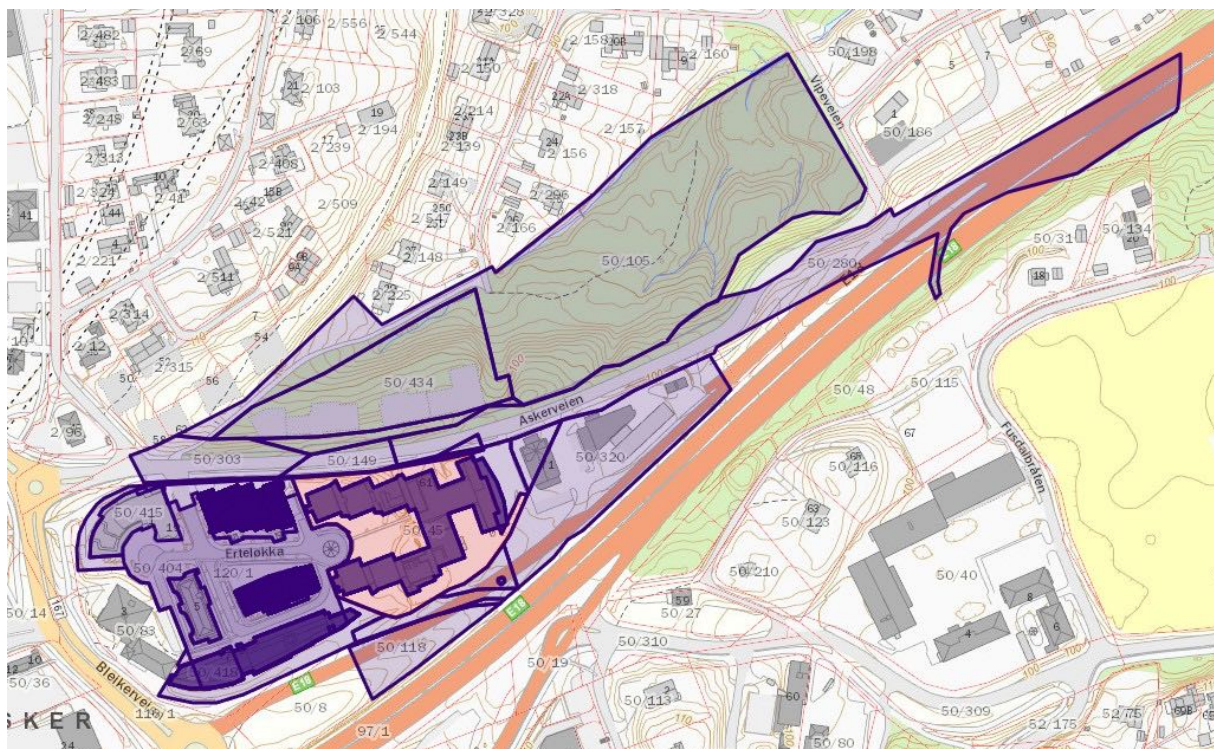


Foreslått plangrense inkluderer de to eiendommene 50/45 og 50/426. I tillegg går den frem til kant kjørevei i Askerveien for å legge til rette for avkjøringer til området og gode løsninger for gående/syklende (dette vil være deler av 50/280, 50/146 og 50/149).

### 2.2 Hvem skal varsles

Naboer:

Eiendommene markert på kartet under inngår i varslingsliste.



#### Myndigheter med innsigelseskompetanse:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Asker og Bærum politidistrikt
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Forsvarsbygg
- Bane NOTR
- Riksantikvaren
- NVE

#### Andre aktuelle instanser:

- Elvia
- Ruter
- Fiberselskaper?

#### Interesseorganisasjoner:

- Asker og Bærum natur og ungdom
- Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening
- Asker og Bærum trafikksikkerhetsforening
- Asker Sentrum AS
- Asker velforbund
- Lokale velforeninger

#### Kommunale enheter, utvalg og råd:

- Asker elderråd
- Asker og Bærum brannvesen
- Barn- og unges representant
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Eventuelt andre Asker kommune mener det er aktuelt å varsle. Har kommunen en offisiell varslingsliste?

## 2.3 Medvirkning

Det legges opp til samarbeid og medvirkning i tråd med krav i plan- og bygningsloven. I tillegg legges det opp til å arrangere åpent møte i forbindelse med oppstart og høring av planforslag, spesielt rettet mot lokale velforeninger og naboer.

Et spesielt medvirkningsopplegg vil rette seg mot organisasjoner som kan ha interesse for sosiale boformer, interesseorganisasjoner for eldre, unge, førstegangskjøpere o.l.

## 3 Gjeldende planstatus

### 3.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

De mest aktuelle punktene fra kommuneplanen er gjengitt under.

#### Arealformål

Alt areal innenfor planområdet er foreslått som sentrumsformål.

#### Leke-, aktivitet og uteoppholdsareal

Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes 30 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

For bebyggelse i sentrumsformål er det ikke spesifisert hvor stor andel av uteoppholdsareal som skal benyttes til lekearealer.

#### Parkering

Parkeringsnorm for Asker skal legges til grunn. Slik vi forstår tolkningen av normen er det maksimalt opparbeides 1 parkeringsplass for bil pr. boligenhet på 30 kvm. Minimum 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede.

Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 kvm.

Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.

#### Støy

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og andel felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB fra veitrafikk.
- All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom

(ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade).

### 3.2 Forslag ny kommunplan 2023-2035

Kommuneplanens arealdel ble endelig behandlet i kommunestyret 13.06.2023

#### Arealformål

Alt areal innenfor planområdet er foreslått som sentrumsformål.

#### Uteoppholdsareal (MUA)

Blokker i sentrumsformål skal ha:

12 kvm privat pr. boenhet i form av balkong eller terrasse

15 kvm pr. boenhet til felles uteoppholdsarealer

15 kvm pr. boenhet til lekeareal

25 % av arealet skal ikke være brattere enn 1:16.

Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelyst kl 15 ved vår- og høstjevndøgn. Private uteoppholdsarealer skal ha 3 timer sammenhengende sol

#### Parkering

Blokker maks 1 parkeringsplass for bil pr. 100 kvm BRA  
min 3 parkeringsplass for sykkel pr. 100 kvm BRA

Kontor maks 0,5 parkeringsplass for bil pr. 100 kvm BRA  
min 2 parkeringsplass for sykkel pr. 100 kvm BRA

#### Boligtypefordeling

Ved bygging av felt med mer enn 50 boliger gjelder følgende krav til boligfordeling.

a Min 20 % av alle boliger bør være mellom 30-50 kvm BRA

b Min 20 % av alle boliger bør være over 80 kvm BRA.

Min 50 % av disse boligene bør ha utgang på bakkeplan.

#### Støy

Innenfor sentrumsformål og avvikssone for støy, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruk utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane på følgende vilkår:

a Minste uteoppholdsareal for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier T1442 tabell 2.

b Alle boenheter har en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)

c Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side

d Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side

e Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.

f Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt.



### 3.3 Reguleringsplan

Planområdet inngår i reguleringsplanen "Deler av Fusdal/Erteløkkaområdet samt for nytt Fusdalkryss m/tilførselveier (Brannstasjonskvartalet m.m)", vedtatt 16.09.1983.

Området inngår i sin helhet i planen, men deler av området er markert som "ikke stadfestet" på reguleringskartet og er derfor uregulert. Dette gjelder den østlige delen av planområdet. Den vestlige delen av planområdet er regulert til felt B2 med formål kontor.

Aktuelle punkter fra bestemmelsene:

- Område merket K2 skal anvendes for kontorbebyggelse evt. hotell, herberge
- Ubebygde deler av tomteareal skal parkmessig behandles.
- Parkeringsplasser for areal K2 skal opparbeides på egen tomt, ut fra Asker kommunes gjeldende normer. For bebyggelse i østre del av område K2 skal eventuelle underetasjer anvendes til bil - parkeringsplasser.
- Bygninger kan innefor de vist byggelinjer maksimalt oppføres i de antall etasjer som fremgår av planen (3/4 + 2U).
- Byggeområdene kan ekskl. kjeller maksimalt bebygges med det brutto gulvareal som følger av angitt utnyttelsesgrad (U). U er her beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal beregnet etter forskriftene og brutto tomteareal for det vist byggeområde. (U K2 = 1,2)

### 3.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Under er det gitt nøkkelinformasjon om de tilstøtende reguleringsplanene. Det er fokusert på informasjon knyttet til formålene for bebyggelse og anlegg om utnyttelse, høyder, parkering og uteoppholdsareal. Ved større planer er det kun gjengitt informasjon om områder nærmest planområdet for Askerveien 61.

- 1 Erteløkka, 21.01.1988  
Arealformål: bolig, kontor og kombinert  
Utnyttelse: TU = 166 % til 260 %  
Høyder: opptil 15 meter
- 2 Perleporten Fusdalskogen, 15.06.2021  
Arealformål: bolig, kontor, tjenesteyting  
Utnyttelse: 14 600 kvm BRA (140 - 177 %)  
Høyder: ca. 21 meter  
MUA: 30 kvm pr. boenhet  
Parkering: maks 0,5 pr 1-2 roms, maks 1 pr 3-4 roms.  
2 sykkel pr. leilighet.  
Krav til skråtak
- 3 Høn - Landås og Fusdalskogen, 13.11.2018

#### Områderegulering

Arealformål nærmest planområdet: F1 og F2 Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting  
Utnyttelse: F1 15 00 kvm (145 %), F2 3 900 kvm (195 %)  
Høyder: ca. 15 meter  
MUA: 30 kvm pr. boenhet  
Parkering: maks 0,5 pr 1-2 roms, maks 1,2 pr 3+roms  
2 sykkel pr. leilighet

#### 4 Alfheim, 30.11.2004

Arealformål nærmest planområdet: E - boliger, forretning, kontor og hotell  
Utnyttelse: TU = 200 %  
Høyder: 15-19 meter  
MUA: 25 kvm pr. boenhet

### 3.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

#### Sentralt regelverk for arealplan

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

RPR for barn og unge i planlegging, T-2/2008

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520

#### Lokalt regelverk for arealplan

Veileder for utarbeidelse av VA rammeplan

Parkeringsnorm

Veileder i bokvalitet, 07.03.2012

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

## 4 Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under forskriftens § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, da tiltaket ikke er omtalt i KU- forskriftens vedlegg I.

Planinitiativet faller inn under forskriftens § 8 a); planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding. Dette gjelder for reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II. Disse skal vurderes nærmere etter KU-forskriftens § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vedlegg II punkt 11. j)

Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål

Forslagsstiller skal dermed legge frem nødvendige opplysninger etter forskriften § 9.

- a) Beskrivelse av planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider er presentert i dette dokumentet og vedlagt planinitiativ.
- b) Det er ingen miljøverdier som antas vesentlig berørt og som krever særlig hensyn. Området er allerede bebygget i dag og det er ikke store miljøverdier i området.
- c) Planen forventes ikke å ha vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.
- d) Det er ikke forventet vesentlige virkninger som kan følge bruken av naturressurser.

Planen vurderes av forslagsstiller til ikke å få vesentlige virkninger, da det er et bebygget område i dag, som inneholder flere av formålene nevnt i Vedlegg II punkt 11. j).

## **5 Vedlegg**

1. Planinitiativ illustrasjoner ettersendes