



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

Deres ref.:

Vår ref.:
ATOFTZIB
S22/2936

Arkivnr.:
GBNR .
L27312/22

Dato:
17.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2936

7/443 m.fl - Endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan - Søndre Borgen barnehage - Referat oppstartsmøte Borgen / Del av Drengsrud Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

Asker kommune (planavdelingen) mottok den 19.08.2022 planinitiativ for endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for Borgen / del av Drengsrud / Haugeneiendommene. Oppstartsmøte ble avholdt den 17.10.2022

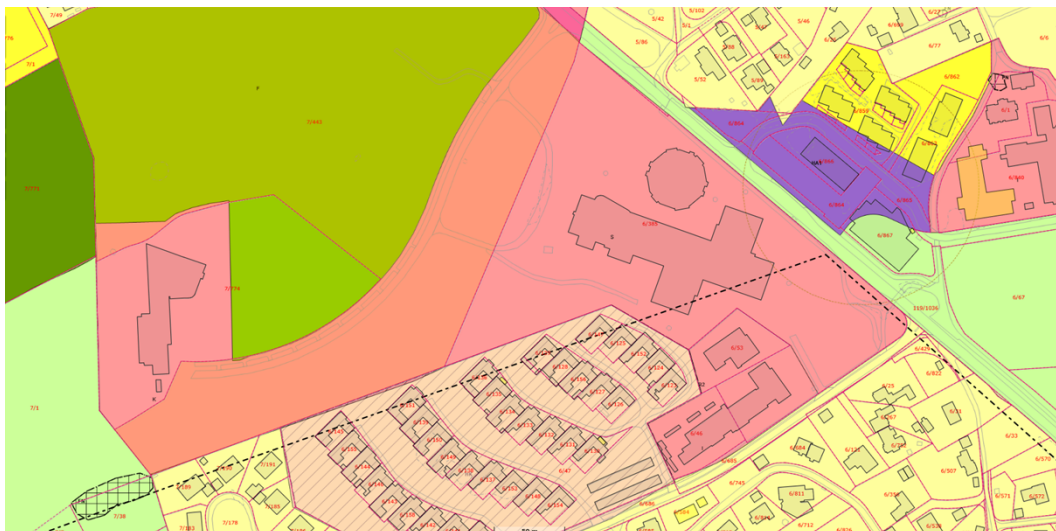
Fremmøtte: Forslagsstiller	Mette Kringen (Asker kommune – Prosjekt og Utvikling) Siri Ludvigsen (Ola Roald AS Arkitektur)
Oppdragsgiver	
Saksbehandler	Anders Toft-Zibell (Arealplanlegger)
Andre	Jørgen Tysseland (Avdelingsleder reguleringsplan)

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. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Planstatus

- Kommuneplan

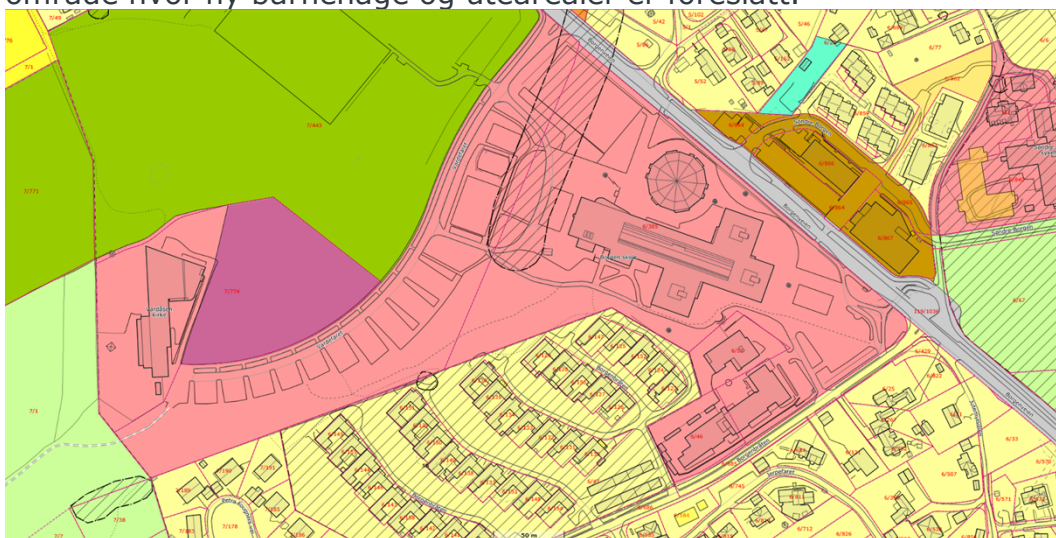
I gjeldende kommuneplan er området avsatt i arealkategorien nåværende offentlig eller privat tjenesteyting – skole og kirke.



Plankart - Gjeldende kommuneplan

- Forslag til ny Kommuneplan

I forslag til ny kommuneplan er formålet offentlig eller privat tjenesteyting videreført. Det er forslag om hensynssone H560_1 (bevaring naturmiljø) I område hvor ny barnehage og utearealer er foreslått.

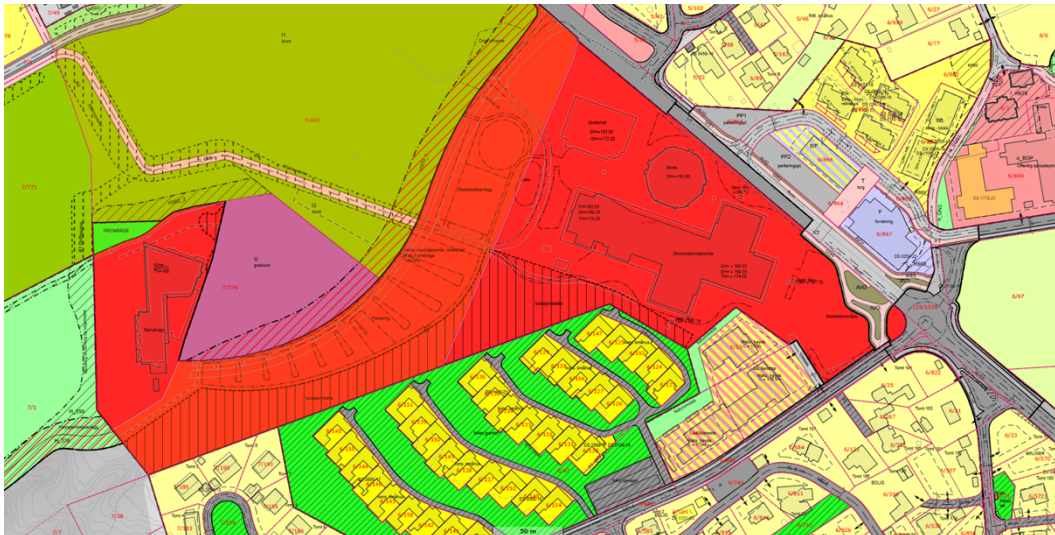


Plankart - Forslag til ny kommuneplan

- Reguleringsplan

Reguleringsplan nr. 61G for Borgen / del av Drengsrud / Haugeneiendommene, vedtatt 06.12.2000.

Planen blir utfylt av Bebyggelsesplan for område OA, datert 23.10.2001. Området kan bebygges med skole/lokalmiljøsenters med tilhørende anlegg samt barnehage, kirke og andre offentlige tiltak som gavner nærmiljøet. Gjeldende reguleringsplan åpner for barnehageformålet.



Plankart - Reguleringsplan

- Andre føringer og rammer
 - Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene –
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
 - Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
 - Naturmangfoldloven
 - Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen
 - Standard rom- og funksjonsprogram for barnehager 2020
 - Folkehelseplan 2015-2026
 - Sykkelstrategi for Asker
 - Energi og klimaplan 2013 – 2030
 - Trafikksikkerhetsplan for Asker
 - Vei- og gatenormal for Asker
- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Forslag til ny kommuneplan

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Det er ikke behov for politiske avklaring i forkant av en ordinær planbehandling.

Plantype og behandlingsform

Offentlig detaljregulering – Erstatte eksisterende bebyggelsesplan for område OA med ny reguleringsplan.

I møtet ble det diskutert om de foreslåtte endringer av bebyggelsesplanen (ny reguleringsplan) kan gjennomføres som en forenklet behandling (tidlige mindre vesentlig endring av reguleringsplan). Det ble også diskutert om det kan inngås avtale om felles og parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknaden.

Forholdet om «forenklet behandling» er etter oppstartsmøtet tatt opp og diskutert på avdelingsmøte på planavdelingen onsdag den 19.10.2022.

Konklusjonen er at endringene i saken er såpass omfattende at saken må følge de ordinære rammer for saksbehandlingen. Saken inneholder

utredningstematikker som nytt fortau, støyforhold, etablering av ny av- og påstigningssone og ny plassering av idrettshall som blir tungtveiende for hvorfor saken må følge ordinær saksgang.

Proessen må på den bakgrunn igjennom begge høringsrunder (varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av planforslaget).

Det kan imidlertid inngås avtale om felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesak etter plan- og bygningslovens § 12-15.

Planavgrensning

Planavdelingen 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. Tilstrekkelig areal langs Borgenveien må tas med inn i planområdet for ny gang-/sykkelvei og ev. støyskjermingstiltak.

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.

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.

Planavdelingen vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

1. Helhetsforankring

Planinitiativet følger opp ønsket utvikling for å sikre tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.

2. Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

Tiltaket er vurdert ikke å falle inn under krav til KU eller utbyggingsavtale

Ved innsendelse av et planforslag skal det i planbeskrivelsen uansett gjøres en vurdering av behov for konsekvensutredning, med en kort redegjørelse for hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

3. Risiko og sårbarhet

Asker kommune har utarbeidet en sjekklister, vedlegg 1, over temaer som skal vurderes, jr. vedlagt skjema. Det skal også gjøres en sammenstilling av tema som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.

Dvs. det skal utarbeides en ROS- analyse som skal følge planforslaget.

4. Trafikkforhold

a. Skolevei / Trafikksikkerhet

I planinitiativet fremgår det at det kan være aktuelt å utrede og ev. tilrettelegge for en bedre av- og påstigningssone for skolen.

I etterkant av oppstartsmøtet har rektor på Borgen skole per e-post bekreftet at det er behov for å tilrettelegge for en av- og påstigningssone ved skolen.

Det forutsettes utarbeidet en trafikk-/mobilitets-analyse. Denne må klarlegge eksisterende og framtidige trafikksituasjon (gange, sykkel- og kjøretrafikk) til området.

Hvor leveres barn som kjøres til skole? Det må klarlegges krysningspunkter (hvor det er naturlig at skolebarn krysser kjørevei) og trafikksikkerhet i disse punktene, samt eventuelle tiltak for utbedring og hvorvidt det er behov for tiltak langs eksisterende fortau/gang-/sykkelveier?

Eventuelle behov for utvidelser/andre tiltak knyttet til av- og påstigningssone.

Trafikksikkerhetstiltak / utvidelser av- og påstigningssone o.l. vil være aktuelle rekkefølgekrav.

Gang-/sykkelforbindelser, eksisterende og nye, må ses i sammenheng med vedtatt reguleringsplan for Drengsrud idrettspark.

Det må reguleres inn og opparbeides fortau på sørsiden av Borgenveien fra eksisterende krysningspunkt ved Gustav Wentzels vei og opp til og forbi krysset i Vardefaret.

b. Parkering

Gjeldende parkeringsnorm legges til grunn for planforslaget.

Sykkelparkering skal ligge sentralt og skal fortrinnsvis etableres under tak (min. 50%), være låsbare og av god kvalitet. (Skal fremgå av utomhusplan.)

5. Annen teknisk infrastruktur

a. Renovasjon

Det stilles krav til nedgravd felles avfallsløsning. Foreløpig estimert tilsier 8-10 beholdere med tømning to ganger i uken. 5 fraksjoner.

Snu- og manøvreringsareal for renovasjonsbil må ivaretas. Det er ikke anledning til å snu eller rykke inne i området.

Løsning bør avklares konkret med kommunens avdeling for avdeling Avfall og gjenvinning.

b. Vann- og avløp

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med avdeling for vann- og vannmiljø. Fra avdeling for Vann og vannmiljø (tidligere kommunalteknisk avdeling) er det opplyst følgende:

«Tilbakemeldingen for overvannshåndtering er at prinsippet som er skissert er bra og at de må se på løsninger for å utnytte lekeområdene og de grønne områdene for mest mulig infiltrasjon og fordrøyning.

Løsningene skal fortrinnsvis være åpne/naturbaserte.

Det savnes en ordnet flomvei fra skolen og ledningssystemet OV har liten/sprengt kapasitet.»

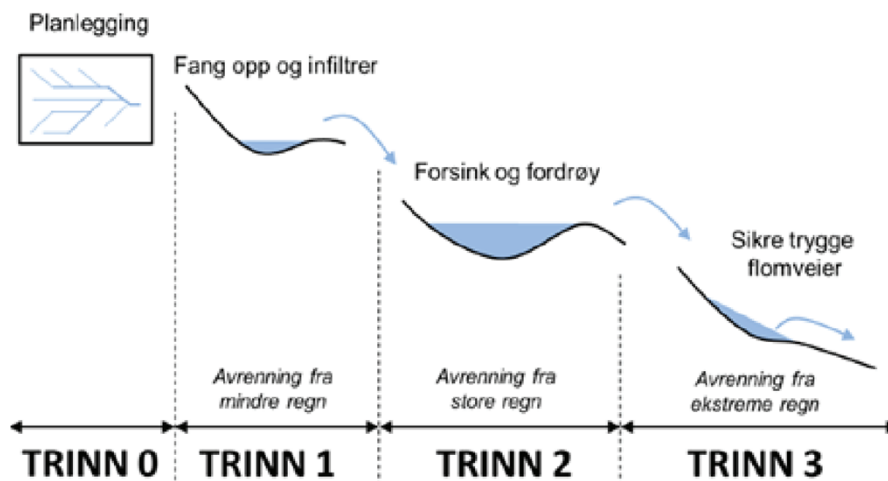
Borgen skole er tilkoblet kommunalt spillvannsnett.

Generelt gjelder:

Ved utarbeidelse av planer skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering m.m. samordnes. Dette innebærer at det skal utarbeides en helhetlig og bærekraftig plan for klimatilpasset overvannshåndtering i hele planområdet/utbyggingsområdet. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av vannets naturlige kretsløp, utnytte naturens selvrensingsevne og vannet skal utnyttes som en ressurs. Dette innebærer at overvann, flomveier, bekker og elver legger premisser for arealutnyttelsen, her plassering av bygg, gangveier, veier og andre installasjoner.

I alle sammenhenger gjelder det å ta hensyn til vannets vei på overflaten og i grunnen (grunnvann), både i og utenfor planområdet. Dette betyr at tilrenning til området og avrenning fra området må kartlegges. Det skal utføres beregninger på nedstrøms vannveier (bekk, elv, vassdrag, bekkeinntak etc.) for å sikre tilstrekkelig kapasitet og dimensjoner på VA – anlegg.

Videre kan økt avrenning medføre erosjons- og rasfare. Dette skal også være vurdert. Situasjon for avrenning skal ikke forverres etter en utbygging/fortetting. For all planlegging legges tretrinnsstrategien til grunn (figur under).



Boliger og andre omkringliggende områder må sikres mot overvanns- og grunnvannsendringer. Takvann skal føres ut på terreng, dette betyr at flate tak mest sannsynlig er uegnet. For øvrig vises det til veileder for overvannshåndtering og VA-norm.

6. Miljøfaglige forhold

a. Støy

Kommune støyvarslingskart viser at deler av skolen ligger i gul støysone. Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid,
- omtale strukturlyd og vibrasjon
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

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.

I tillegg til dette gjør planavdelingen også oppmerksom på at man i prosessen må være bevisst om mulig støyforhold knyttet til ny lokalisering og bruken av ballbaner/ballbinger. Dette må omtales i planbeskrivelsen.

b. Mulig lysforurensning

Dersom det blir aktuelt med å etablere større lysanlegg/flombelysning ved ballbaner/ballbinger må dette utredes og omtales i planbeskrivelsen.

c. Biologisk mangfold

I en planbeskrivelse må det generelt redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir/ikke blir berørt.

I kommunes kart ligger det registrering av fremmedarten vinterkarse (*Barbarea vulgaris*) i grensen til planområdet.

<https://artsdatabanken.no/Fab2018/N/510>

Det er positivt at planinitiativet beskriver at det etterstrebes å bevare så mye vegetasjon som mulig. Ved beplantning av ny vegetasjon bør planter som naturlig hører hjemme benyttes.

d. Alternative energikilder / klima

Det vises til kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.4, hvor det heter: «Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på skjerpede miljøkrav:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

7. Vernehensyn

Ingen kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

8. Barn- og unges interesser

Generelt skal gangstier, smett og snarveier sikres i reguleringen. Eksisterende snarveier og skoleveiforbindelser skal registreres. Behov for nye, utbedringer av eksisterende forbindelser, særlig krysningspunkt og trafikksikkerhetstiltak knyttet til disse, skal vurderes. Gjennomføring av aktuelle forbindelser og tiltak skal sikres i planen. (jf. også pkt. 4)

Ny barnehage opptar areal som i dag anvendes som uteområde for skolen. Beregning/dokumentasjon for minimumskrav til utearealer på skolen må utarbeides. Nasjonal norm utarbeidet av Helsedirektoratet har en anbefaling om minimum 50 m² per elev. Se følgende link:

<https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/miljo-og-helse-i-skolen/veiledning-og-god-praksis-1-29/9-utforming-og-innredning>

Kvalitet på skolens uterom må vektlegges.

Dersom skolen skal holdes åpen i byggefasen må særlige hensyn ivaretas/sikres.

Rekkefølgekrav kan være aktuelt for at sikre at nye utearealer til skolen er etablert før byggestart av ny barnehage.

9. Universell utforming / tilgjengelighet

Dette skal omtales i planbeskrivelsen.

Det vises til Askers Plan for universell utforming 2018- 2021 som har hovedmålet; «Asker, kommunen der alle kan delta på en likestilt måte». I tilhørende handlingsplan er et av tiltakene (pkt 5.1); «Eksisterende forhold skal kartlegges etter opparbeidet prioriteringsliste med tanke på UU- status. Tiltak skal prioriteres basert på registrering med spesielt fokus på skolene.» Eventuelle tilpasninger skal gjøres i samråd med Råd for personer med funksjonsnedsettelse og kommunens Tverrfaglig ressursteam for universell utforming.

Utomhusplan med kotehøyder skal vise hvordan hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt.

10. Arealbruk og utnyttelse

Utnyttelse fastsettes i planen/bestemmelsene. Det vurderes som positiv med en ev. oppdeling med flere delfelter, slik at det blir enklere å differensiere eksempelvis utnyttelsen.

Dette vil bidra til en enklere forvaltning i byggesakene innfor de enkelte delfelter.

Samlet bruksareal m²-BRA for de enkelte delfelter vurderes å være den riktige regnemetoden for beregning av utnyttelser i denne type av regulerings sak (offentlig eller privat tjenesteyting – skole og kirke.).

Mulig fremtidig idrettshall som foreslås avregulert må reguleres inn med annen plassering. Alternativt må det i prosessen utredes en annen lokalisering av idrettshallen.

Gang-/sykkelforbindelser, eksisterende og nye, må ses i sammenheng med vedtatt reguleringsplan for Drengsrud idrettspark. Dette gjelder også etablering av fortau på sørsiden av Borgenveien fra eksisterende krysningspunkt ved Gustav Wentzels vei og opp til og forbi krysset i Vardefaret.

Det vil være anledning til oppdaterer nytt plankartet ift. etablert situasjon for vei, parkeringsareal, bygg og lignende.

11. Andel grønt

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

Regulert isolasjonsbelte mot sør (mot Borgenbråten) forventes videreført.

12. Estetikk, utforming

Takform, maks. gesims- og mønehøyder samt materialbruk fastsettes i planen/bestemmelsene.

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av ny barnehage bebyggelse samt illustrasjoner.

13. Massehåndtering

Det må redegjøres for hvordan det i størst mulig grad kan oppnås lokal massebalanse. Transport til og fra anleggsområdet, inkludert massetransport, bør skje med kjøretøy som er elektriske eller som går på hydrogen eller biogass.

14. Energi og klima

a. Miljøprogram

Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram (MP) 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.

- Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen skal være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.
- Det bør settes et ambisiøst mål for kildesorteringsgrad for byggeavfall. Flere utbygginger setter nå mål om opptil 85 %.
- Materialer med plast, tungmetaller og miljøgifter bør unngås både i bygget og på uteområdene. Dette innebærer blant annet å unngå plast som fallunderlag under lekeapparater.
- Uteområdene bør tilrettelegges med grønne arealer som gress, trær, busker og dyrking av nyttevekster ([Å vokse opp på gummi – NRK Norge – Oversikt over nyheter fra ulike deler av landet](#)).
- Bygget bør miljøsertifiseres, noe som også står i vedtaket i sak 33/22.

b. Klimagassberegning og energiplan

Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen.

Det skal utarbeides en energiplan.

c. Byggematerialer

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.

Det skal vurderes å benytte ombruksmateriell som byggematerialer. Her kan prosjektet Nedre Sem låve, som igangsettes i disse dager gi verdifulle erfaringer.

15. Rekkefølgekrav

Mulige rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsen er foreløpig følgende:

- Nytt fortau langs Borgen veien, ref. mobilitetsplan for Drengsrud idrettspark
- Avsettingsområdet/ av- og påstigningssone
- Uteområde (erstatningsområder) må være ferdigstilte (ferdigattest) før IG på barnehagen.

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:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Stedsanalyser	Tas inn som del av planbeskrivelsen
	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	Det skal utarbeides en trafikk-/mobilitets-) analyse hvor ferdsel (gange, sykkel- og kjøretrafikk) til skolen og barnehaven klarlegges. Denne skal blant annet vise: <ul style="list-style-type: none"> - en samlet oversikt over gang-/sykkelakser inn til skolens område fra - hvor leveres barn som kjøres til skolen - krysningspunkter hvor skolebarn krysser kjørevei - redegjørelse for trafiksikkerhet i krysningspunktene - tiltak for eventuelle utbedringer - vurdering av behov for tiltak langs eksisterende fortau/gang-/sykkelveier
x	Veiprojekt	Gjelder ev. avsettingsarealer og gang/-sykkelvei
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støyrapport
	Registrering av naturmangfold	Må omtales i planbeskrivelsen
	Flomrapport	
x	Grunnforhold inkl. radon	Bygg i tiltaksklasse 2
	Arkeologisk registrering	
x	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.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggjerservice.

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens

internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. I de tilfeller der reguleringen opprettholder bruksformålet for eksisterende bebyggelse beregnes ikke gebyr av denne.

For detaljer vises det til gjeldende gebyrregulativ på kommunens hjemmesider <http://www.asker.kommune.no>

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Anders Toft-Zibell, tlf. 976 87 878, epost anders.toft-zibell@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

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG
Kopi: Asker kommune, Prosjekt og utvikling, Pb. 353, 1372 ASKER

Vedlegg:

- 1 Skjema for ROS-analyse.
- 2 Oversikt over høringsinstanser