Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KHJERMAN S21/2961	GBNR 38/132 L24773/21	30.08.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2961

38/41, 38/61, 38/272, 38/740 - Reguleringsplan for Åstadveien 1-3 – Billingstad. Oppstartsmøte 27. august 2021. Referat

Tilstede: Andreas Storstrøm, Profier as@profier.no
Erik Ege, DARK Arkitekter Erik@dark.no
Stian Kvil, DARK Arkitekter Stian@dark.no
Jørgen Tysseland, avdelingsleder – reguleringsplan, Asker kommune
Kari Hjermann, saksbehandler – reguleringsplan, Asker kommune

Forslagsstiller	Åstadveien Utvikling AS v/ Åstadveien ABC Utvikling AS
Fagansvarlig konsulent	DARK Arkitekter

Asker kommune mottok planinitiativ for 23. juni 2021. 16. august 2021 ble det avholdt 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.

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.

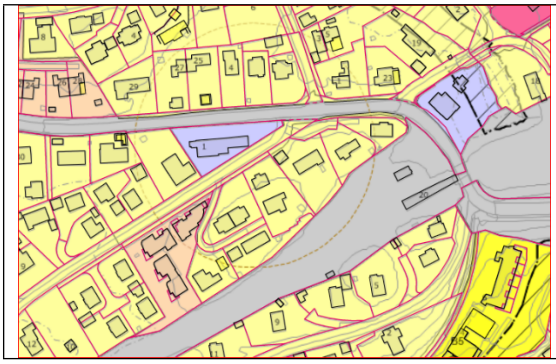
Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

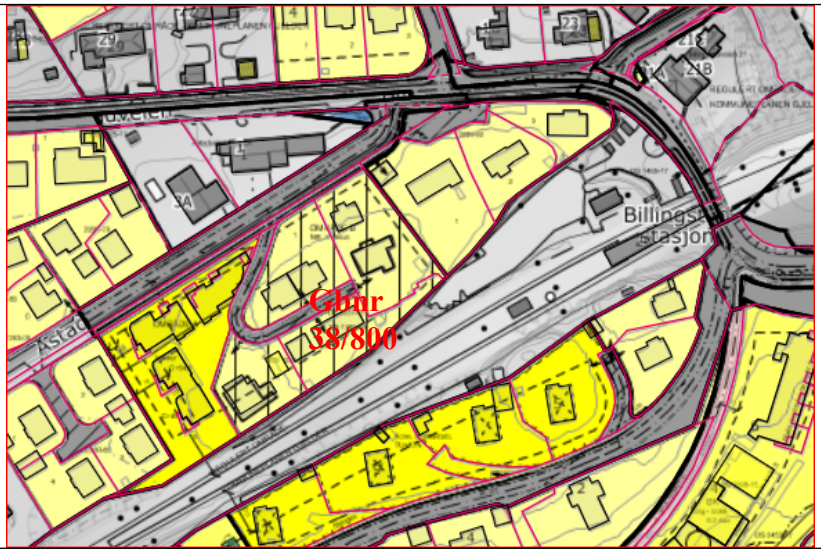
Org.nr.
920 125 298 mva.

Planstatus



Kommuneplanen

Gult område: Bolig, kat. B områder hvor det er rom for fortetting
Lilla område: Forretning
Grått område: Veg (Billingstadveien), jernbane i syd.

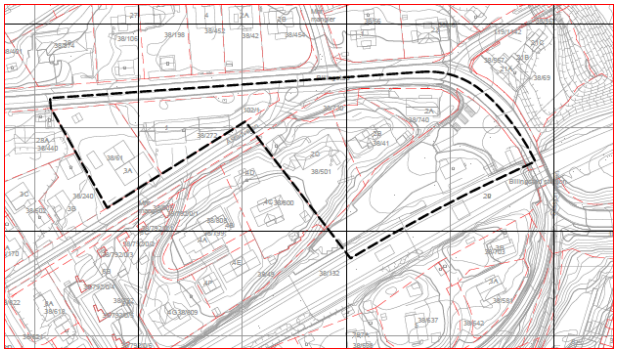


Reguleringsplan
Grått område i nord: Del av Vestre Billingstad, 16.03.1922. Regulert til bebyggelse og «opparbeidet terreng».
Blåstripete område ved Åstadveien: Frisikt
Åstadveien Kjørevei, B2 m/fortau
Gult område: Bolig.
Eiendom 38/800. Bygning regulert til kulturminne – bevaring.
Stripete område på bakken: Bevaring av bygninger
Grått område, i syd: Del av vestre Billingstad reguleringsplan 16.03.1922. Regulert til «jernbane»

FN og Asker kommunes bærekraftmål

FNs 17 bærekraftmål er lagt til grunn for utarbeidelse av kommuneplanen. Asker kommune har valgt å løfte fram seks prioriterte bærekraftmål for videre-utviklingen av Askersamfunnet, jf. lenken nedenfor. Ved behandling av planforslaget, vil kommunen legge spesielt stor vekt på at disse er innarbeidet i innsendt plan.
https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan-2020---2032/

Planavgrensning



Forslag til planavgrensning fra forslagsstiller, innsendt 23. juni 2021.

Planavdeling, regulering: Planavd. mener det bør opparbeides miljøgate i Billingstadveien og en bør derfor ta med hele veiens bredde (se nærmere omtale nedenfor). Vennligst send inn nytt planomriss i (vanlig) utskiftsformat og SOSI-format (SOSI-format sendes Anders Øpstad Anders.Opstad@asker.kommune.no).

For øvrig er planavgrensningen bra. Det er positivt at en også tar med stasjonsområdet/perrongen. Asker kommuen mener det er viktig at boligene og butikkområdet får en god og naturlig sammenkobling til stasjonsområdet. Disse to områdene (togstasjonen + boligene/forretningene) bør være tilgjengelig for rullestolbrukere.

Miljøgate i Billingstadveien.
Asker kommune hadde møte med Viken fylkeskommune 22. mars 2021, der det var enighet om at en burde lage en samlet plan – miljøgate - for Billingstadveien. Forslag til avgrensning er vist i kartet nedenfor:

Tema som bør avklares/vurderes:

- Trafikksituasjonen ved undergangen – øke høyden slik at busser/høye biler kommer igjennom.
- Bredere fortau/enkel kjørebane i veikulverten?
- Bedre sikt i kryss og ved utkjøringspunkter.

- Nytt innfartsparkeringsanlegg – sambruk med butikkparkering?
- Avklare byggelinje mot jernbanen (15 m?).
- Fortau på begge sider av Billingstadveien. Opphøyde gangfelt.
- Det er også dårlig sikt ned mot Fjellfaret fra syd. Fortau er smalt under jernbanebru. Det er lang omvei for myke trafikanter som kommer fra jernbanen og skal videre inn Fjellfaret.
- Kvalitet i materiale, belysning og mer vegetasjon.

Asker kommune har mottatt planinitiativ for Billingstadveien 21, forslagsstiller er siv.ark MNAL Øivind Lunde, oppdragsgiver er Gode HUS AS v/Jarek Zagierski og Joachim Hansen. Asker kommune anbefaler at en tar kontakt med disse og samarbeider om utformingen av miljøgata. Andre samarbeidspartnere er: Viken fylkeskommune (f. eks. Morten Krog Sand, May-Lin Rue, Tore Stenseng), Bane NOR, Asker kommune, grunneiere og beboere i området.

Asker kommune, reguleringsplan mener planen må ha rekkefølgekrav om opparbeidelse av Billingstadveien.

Konsekvensutredning
I innsendt materiale står følgende:

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens rammer for utvikling i område avsatt til nærsenter i prioriterte utbyggingsområder. Foreslått arealbruk er sammenfallende med dagens bruk, men med en annen fordeling av formål innenfor planområdet enn dagens situasjon. Planinitiativet må sees i sammenheng med arbeidene med ny kommuneplan som er planlagt førstegangsbehandlet i september 2021.

Planavdelingen er enig i denne vurderingen og mener tiltaket ikke trenger konsekvens utredes.

Utbyggingsavtale
I forbindelse med arbeidet med miljøgaten, bør en vurdere om det er behov for utbyggingsavtale.

Plantype
Detaljregulering

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.

Stedstilpasning
Billingstad er i utkast til ny kommuneplan avsatt til nærsenter, området må får en helhetlig løsning og samarbeid og tilpasning til naboområdene er nødvendig. I et nærsenter har en tenkt seg noe forretningsvirksomhet, f.eks. matforretning, kafé, blomsterforretning. Kommune er positiv til at matforretningen i innsendt planforslag er flyttet fra Åstadveien 1.

Kulturminner
Viken fylkeskommune er ansvarlig for automatisk fredete kulturminner og regionalt viktige kulturminner, og vil avgi egen uttalelse.

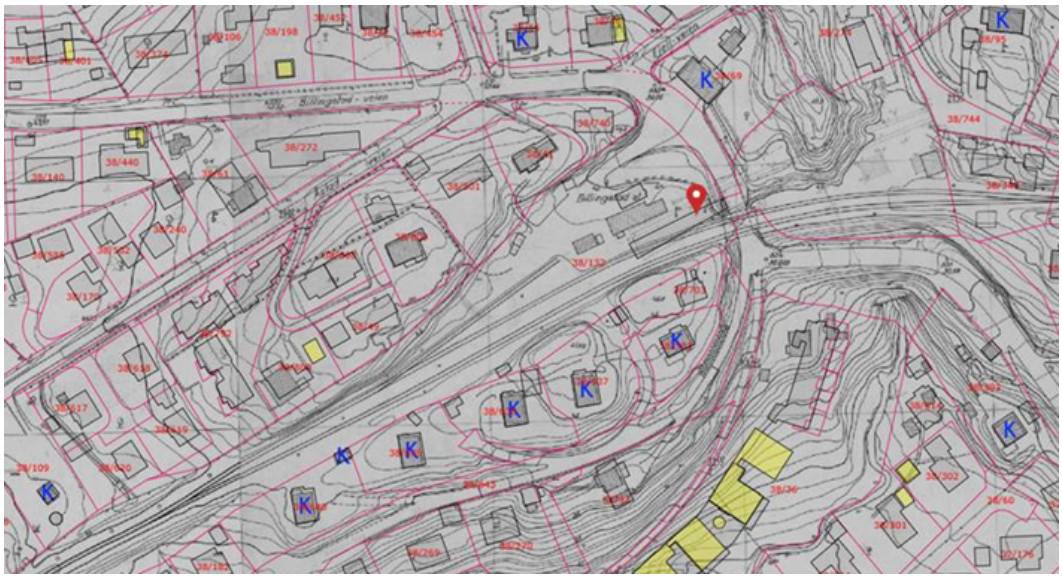
Billingsborg, Åstadveien 4 og området rundt (se stripete område i plankartet) er regulert til bevaring.
Rød-tomten, Billingstadveien 21, er verneverdig, jf. kommuneplanens bestemmelser § 5.1. Bygningen er et viktig landemerke på Billingstad og ny bebyggelse bør underordne seg dette bygget.

Bestemmelse – kommuneplanen

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. **Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)**

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.
Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen.
Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.



Her er utklipp av historisk kart som viser 1950, og de blå K'ene viser bygg fra før 1950 som har en potensiell verneverdi.

Estetikk *(Arkitektur, vegetasjon, terrengtilpasning, bygningsmiljø.)*

Høyder og terrengtilpasning:
Åstadveien 2 – Stasjonsprosjektet: Bygningene synes for høye og byggehøydene må nedskaleres. Det samme med antall leiligheter som må reduseres. En må bedre tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen i Åstadveien 4 og Billingstadveien 21, i tillegg til villabebyggelsen for øvrig i området. Prosjektet bør også få en bedre terrengtilpasning mot syd og øst. Vi vil vise til Åstadveien 6, der bygningene er bygd inn i terrenget. – ikke lagt oppe på terrenget. Maksimale høyde er 3 etasjer, noe som synes riktig i dette området.

Det er positivt med torg ved forretningsdelen, slik innsendt skisse viser. Arealet øst for Stasjonsprosjektet synes imidlertid å ha avsatt uforholdsvis mye areal til biler og parkering sammenliknet med arealstørrelsen på torg/møteplass. Kan en legge mer p-areal inn under bakken? Det vil frigjøre areal som kan benyttes til grønt/torg.

Åstadveien 1 og 3 – boligprosjektet. Det er positivt at det her kun tilrettelegges for boliger. Plangrepet synes godt der det tilrettelegge for to blokker, med uteoppholdsareal vendt mot syd og den mest solrike og roligste siden av blokka. Tett fasade mot Billingstadveien tror vi vil gi en styrkning av veistrukturen og er

også et godt grep. Men også her mener vi antall etasjer bør reduseres. Det vises igjen til Åstadveien 6.

Det må sendes inn gode illustrasjoner, også illustrasjoner som viser tilgrenset bebyggelse. Planbeskrivelsen må ha en beskrivelse av estetikk og tilpasning til nabobebyggelse og terreng. I tillegg skal det redegjøres for bokvalitet.

Energi og klima
For utbyggingen må det påregnes at bestemmelsene i Kommunedirektørens forslag til ny arealdel gjøres gjeldende. Dette omfatter bl.a.

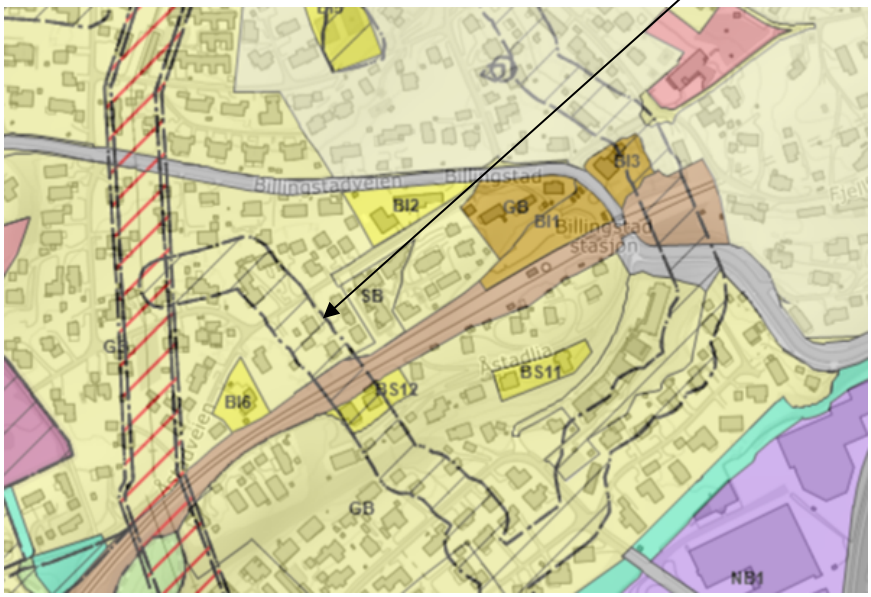
- Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
- Klimagassberegning
- Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Dette er beskrevet i kap. 9.1 og 9.2 i forslaget til planbestemmelser: bestemmelser-kommuneplanens-arealdel-2022---2034.pdf (asker.kommune.no).

Presentasjon/illustrasjoner
Vi anbefaler at det utarbeides utomhusplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises i utomhusplanen.

Planområdet er avsatt til nærsenter i kommuneplanen og det er bevaringsverdig bebyggelse i området, - kommunen mener derfor at det bør lages IFC-filer (3D-format), jf. kommunens nettside og lenke:
https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planpakken/krav-til-3d---modell/

Naturvern - hensynssone
I utkast til ny kommuneplan er det tegnet inn hensynssone – natur, vist som et stripete felt i plankartet. Nytt planforslag må ivareta de hensyn dette området krever.
bestemmelser-kommuneplanens-arealdel-2022---2034.pdf (asker.kommune.no)



Utsnitt av utkast til kommuneplan

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 gjeldende kommuneplanens pkt. 19 skal det i områder avsettes minimum 50 m^2 pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Minimum 25 m^2 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 og det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 16.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

Vann og vannmiljø
Det må utarbeides en VA rammeplan som tydelig viser hvordan vannforsyning, avløpsport og overvannshåndtering skal håndteres. Rammeplan skal vise prinsipper og overordnet løsninger som gjelder for dette planområdet, samt sammenhengen med det overordnede hovedsystemet. VA-rammeplan må ligge til grunn for VA-rammesøknaden.

Planer for terreng, overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvanns-håndtering skal samordnes. Vann bør utnyttes som en ressurs og overvann, flomveier, bekker og elver bør være premissgivende for plassering av bygg, veier og andre installasjoner. Tilrenning og avrenning fra området må kartlegges og en bør forsøke, i størst mulig grad, å ivareta vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensningsevne.

Beregninger på nedstrøms vannveier må gjennomføres for å sikre tilstrekkelig kapasitet og dimensjon på VA-anlegg. Situasjon for avrenning skal ikke forverres etter utbygging; fare for erosjon og ras skal vurderes.

Utbygger må finne et egnet punkt for tilknytning på kommunal ledning. Uavhengig av tilknytningspunkt ledes vannet ned mot Nesbru pst. Her er det kapasitetsproblemer pr i dag. Det er viktig å avklare hvor mye spissbelastning tiltaket vil føre til når det gjelder avløpsmengder, for å kunne vurdere dette opp mot dagens kapasitet på stasjonen og ledningsnettet både oppstrøms og nedstrøms Nesbru pst.

Detaljer angående prosjektering av overvann, slokkevann og avløp, se vedlegg til dette brevet fra vann og vannmiljø.

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunen gjeldende VA norm:
http://va-norm.no/

https://www.asker.kommune.no/globalassets/skjemaer-og-veiledninger/vann-og-avlop/avlop-og-septikk/veileder-for-lokal-overvannshandtering-i-asker-kommune.pdf

Kontaktpersoner for de ulike fagområdene i videre planprosess er:

Avløp: Kristin.Jenssen.Sola@asker.kommune.no

Vannforsyning: Sigrun.Hval.Thurmer@asker.kommune.no
Overvann: marius.gulbrandsen@asker.kommune.no
Vannmiljø: Carla.Kimmels.De.Jong@asker.kommune

Samferdsel
Vei og fortau: Åstadveien er regulert til boligvei B2 med fortau. Dette er opparbeidet. Asker kommune mener det ikke er nødvendig med endring av veien som følge av ny utbygging i plansaken.

Billingstadveien er bratt, det er dårlig sikt inn mot jernbanebru, spesielt fra syd. Det er også dårlig sikt ned mot Fjellfaret fra syd. Fortau er smalt under jernbanebru. Det er lang omvei for myke trafikanter som kommer fra jernbanen skal inn Fjellfaret. Det er ikke tilrettelagt med separat løsning for syklende. Billingstadveien bør opparbeides som miljøgate, se avsnitt ovenfor der dette er omtalt.

Løsning for kjøreatkomst inn til områdene må være godt utformet med tanke på trafikksikkerhet. Det må tidlig planlegges løsninger som siker at varelevering, avfallshåndtering, kundeparkering og kjøring til eiendommer mv. ikke går på akkord med trafikksikkerhet. Det tillates ikke å rygge over fortausarealer og tilsvarende gangsoner for myke trafikanter, eller arealer hvor myke trafikanter oppholder seg. Frisikt skal være ivaretatt.

Asker kommunes vei- og gatenormal, og retningslinjer for veibygging gjelder for planlegging og bygging av private og kommunale veier i Asker kommune.

- Vei- og gatenormal for Asker kommune https://www.asker.kommune.no/globalassets/vei-trafikk-og-parkering/vei-og-gatenormal.pdf
- Asker kommunes retningslinjer for veibygging

https://www.asker.kommune.no/globalassets/_felles/skjemaer-og-veiledninger/retningslinjer-veibygging--2011-rev-2.pdf

Renovasjon
Renovasjonsløsning må vises i planen (plankart og utomhusplan). Det bør etableres felles nedgravde avfallsbeholdere for alle boenhetene. Pass på å få tilstrekkelig areal for renovasjonsbil, samt stigningsforhold i henhold til kommunens norm (2%), se mer detaljer angående kommunale krav i renovasjonsteknisk norm: https://www.asker.kommune.no/globalassets/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsteknisk-norm---asker-kommune-oppdatert-26.05.2020.pdf

Universell utforming (UU)

- UU bør tilstrebes i alle type bygninger og uteareal, samt adkomst til stasjonen og perrongen.
- Heis i boliger og i publikums- og arbeidsbygninger (jf. TEK 17).
- HC-parkering: Planområdets sentrale beliggenhet tilsier at det her kan det blir «mange» eldre, ant. HC-p-plasser bør trolig økes i forhold til p-norm. HC-plasser, helst under tak (slipper å skrape bilen vinterstid).
- Benker med armlene og ryggstø også på torget, ta dette inn i reguleringsbestemmelsene.
- God logistiske løsning til tog perrongen som har universell utforming.
- Medvirkning: Stasjonsområder er et svært viktige område, det er derfor viktig at en får gode logistiske løsninger og utforming som er tilpasset

bevegelseshemmede. Kommunalt råd for personer med nedsatt funksjonselven bør kontaktes (leder Kay Sørensen, møtesekretær Trine Groven).
- I vedlegg 1: Uttalelse UU, 10. aug. 2021, er det anbefalinger om UU i bygninger og parkeringsanlegg, som ikke er relevant i plansaker, men i byggesaken.

- Planbeskrivelsen: En bør ta med et avsnitt som beskriver UU i planen.
- Utomhusplanen: Høydekoter må være angitt slik at en av kartet kan se om UU er ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsvurdering
ROS-analyse må utarbeides. Sjekkliste over temaer som skal vurderes finner du i planpakken. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er kritiske og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.

Analyser og utredninger
Så langt i planprosessen, mener kommunen det vil være behov for følgende utredninger og analyser:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Stedsanalyser Landskapsanalyse	Stedsanalyse og landskapsanalyse kan lages egne dokumenter eller tas inn i planbeskrivelsen
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støyrapport Massehåndtering Gjenvinning?
	Registrering av naturmangfold	
x	Flomrapport	Ras/flom?
x	Grunnforhold	
x	Arkeologisk registrering	Ev. uttalelse fra Viken fylkeskommune
	Klimavurderinger	Klimagassregnskap?
x	ROS-analyse	

Alle rapporter/analyser må ha et eget kapittel for oppsummering og tydelig konklusjon og anbefalinger, inklusivt ev. avbøtende tiltak. Planbeskrivelsen må ha en kort redegjørelse for konklusjon og anbefalinger.

Det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av plan-prosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Medvirkning
Forslagsstiller planlegger medvirkningsmøter med naboer og andre interesserte. Ansvarlig for møtene bør være forslagstiller, men Asker kommune vil gjerne delta.

Varsling

Varslingsliste er vedlagt. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggerservice, Asker kommune.

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. 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.
Minstegebyret (M) er for 2021 fastsatt til kr. 3180.

Saksbehandler
Kommunens saksbehandler for plansaken er Kari Stuvøy Hjermann, tlf. 9093620, epost kari.hjermann@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

Kari Stuvøy Hjermann
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Dark Arkitekter AS, Postboks 457 Skøyen, 0213 OSLO
Åstadveien Utvikling AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Vedlegg:
1 Innspill vann- og vannmiljø
2 Varslingsliste. Regjeringsplan 24.08.2021