

# **Planinitiativ for forslag til detaljregulering for Vakås Verk med gnr/bnr 1/7, 1/22, 1/54, 1/67, 1/204, 1/214, 1/215, 1/227, 1/241, 1/334, 1/364, 1/381, 1/359, 1/405, 26/1, 26/57, 97/1 og 119/1015**

For at en bestilling av et oppstartmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

## Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet .....	5
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	5
1.2 Planområdet .....	5
1.3 Tilgrensende områder .....	8
1.4 Bebyggelse og utnyttelse.....	9
1.5 Økonomi .....	15
2. Varsling og planavgrensning .....	16
2.1 Foreslått plangrense.....	16
2.2 Hvem skal varsles.....	16
2.3 Medvirkning .....	17
3. Gjeldende planstatus .....	17
3.1 Kommuneplanens arealdel .....	17
3.2 Kommunedelplan.....	18
3.3 Områdeplan.....	18
3.4 Reguleringsplan .....	19
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet .....	23
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	23
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning .....	25
5. Vedlegg .....	25

## Kontaktinformasjon

### Tiltakshaver

Firma: Holmen Eiendomsinvest AS  
 Kontaktperson: Kristoffer Nilsen  
 Adresse: Nye Vakås Vei 64, 1395 Hvalstad  
 Telefon: 450 26 666  
 E-post: kn@startholding.no

### Fagkyndig plankonsulent

Firma: Dyrø og Moen AS  
 Kontaktperson: Marius Bjørge  
 Adresse: Hovfaret 4, 0275 Oslo  
 Telefon: 977 58 717  
 E-post: bjorge@dmarkitekter.no

### Fakturaadresse:

Holmen Eiendomsinvest AS  
 Nye Vakås Vei 64  
 1395 Hvalstad  
 kn@startholding.no

## Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Kristoffer Nilsen	450 26 666	kn@startholding.no
Christian August Selmer	924 45 646	caselmer@selmereiendom.no
Daniel Bjerkan	473 77 226	daniel.bjerkan@ramboll.no
Ole Marius M. Løken	930 82 634	loken@dmarkitekter.no
Marius Bjørge	977 58 717	bjorge@dmarkitekter.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- Områder i planområdet med behov for utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser:
  - Omlegging av Nye Vakås vei rundt det foreslåtte torget i planområdet
  - Opparbeidelse av gang- og sykkelveien i planområdet og under E18 mot Holmen
  - Gjenåpning av bekkeløp
- Type reguleringsformål:
  - Planinitiativet ønsker å tilrettelegge for en kombinert bruk mellom både næring og offentlig eller privat tjenesteyting – eksempelvis i form av treningstilbud. Den eksisterende bygningsmassen har kontorarealer som kan videreutvikles. Den umiddelbare nærheten til E18 gjør det aktuelt med leietakere som driver lagervirksomhet.

## **Gebyr**

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 788 640,-

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

# 1. Kort presentasjon av planinitiativet

## 1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Bakgrunn for planinitiativet er at man over tid har opplevd at området mister sin attraktivitet og konkurransekraft mot sammenlignbare næringsområder i regionen. Får utviklingen fortsette vil det medføre at området forfaller og blir en negativ kraft i nærområdet.

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for en positiv utvikling av området. Dette oppnås ved:

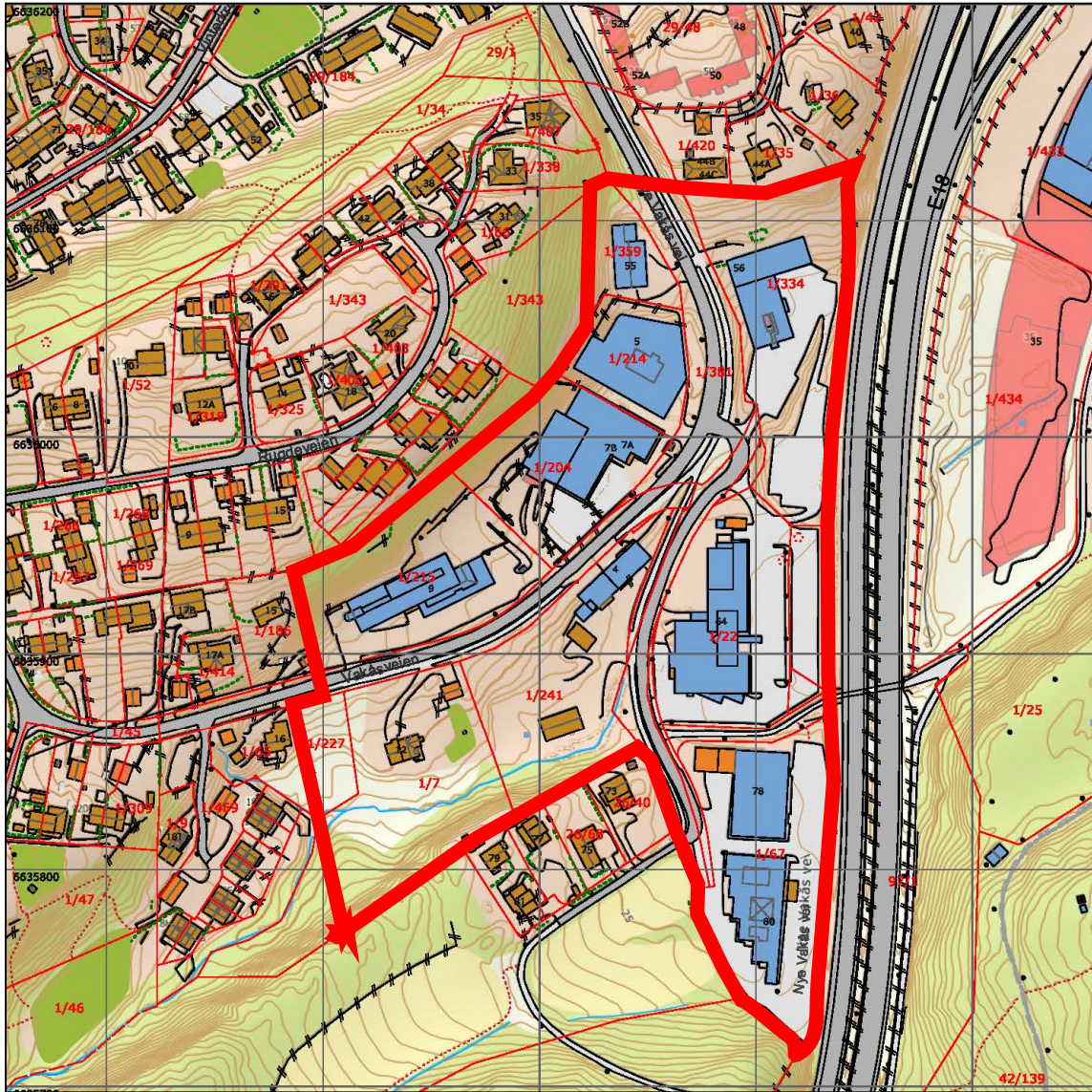
- aktivisering av gangaksen under E18 slik at man i sterkere grad knytter Holmen (og den utvikling som skjer på andre siden av E18) sammen med området som reguleres og gangaksen opp mot Vakås stasjon
- næringsområdet transformeres i form av funksjoner og henvendelse som snus slik at bebyggelsen kan bidra til gatemiljø og nærområdet mot i dag der bebyggelsen har «ryggen» til nærområdet
- legge til rette for lokalt servicetilbud i form av supplerende treningsfasiliteter til Holmen idrettspark og «bydelscafé»/«gastropub» som betjener så vel næringsområdet som omkringliggende boligbebyggelse
- utvikling av bolig på eiendommene Vakåsveien 4, 12 og «14»

## 1.2 Planområdet

### 1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet utgjør søndre del av etablert næringsområde på sørvestsiden av avkjøring fra E18 ved Holmen. Området avgrenses av boligbebyggelse i vest, bolig og grønt drag i sørvest og E18 i øst.

Planområdet utgjør ca. 50 daa.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

### 1.2.2 Dagens arealbruk

Området består i dag hovedsakelig av næringsbebyggelse noe boligbebyggelse og veiareal av ulikt slag.

Eksisterende næringsbebyggelse henvender seg i stor grad mot E18, og har nærhet til avkjøring fra E18. Området har historisk levd på sin tilknytning til riksveinettet. Dette har gjort at området har liten lokalforankring og bidrar i liten grad til nærområdet. Næringsområder som i dag er basert på sin tilknytning til riksveinettet huser lager/logistikk av betydelig størrelse i kombinasjon med industri/produksjon. Vakkås Verk er ikke stort nok til å kunne følge den størrelsesutviklingen som har skjedd over tid og må dermed ha en noe annen profil for å være attraktivt og bør ha en større lokal forankring. Dagens arealbruk fremstår dermed noe utdatert ift. den utviklingen som har vært for næringsområder basert på riksveinettet.

Et relativt stort arealet rundt næringsbebyggelsen utgjøres av veiareal pga. plasseringen av krysset mellom Vakåsveien og Nye Vakås vei. Veiene ligger nesten parallelt med få meters mellomrom som gjør at mye areal fremstår som urasjonelt og lite brukbart. Veitraseene gjør også at gangforbindelsen under E18 «gjemmes»

### 1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

E18 ligger som en barriere langs planområdet i øst. Næringsbebyggelsen er i hovedsak basert på lokasjon og tilknytningen til riksveinettet, næringen er således bilbasert. De fleste brukere og arbeidstagere benytter bil som transportmiddel og området har relativt store parkeringsarealer. Dagens bruk av planområdet bidrar og betjener i liten grad nærområdet. Dette understrekes ytterligere ved at bebyggelsen nærmest E18 utelukkende har hovedinnganger vendt mot E18 og vender «ryggen» til nærområdene.

Sentralt på planområdet langs E18 finnes en av få kryssingsmuligheter av E18 for myke trafikanter, dette i form av en undergang. Undergangen er imidlertid «gjemt». Kun personer med lokalkunnskap er bevisst undergangens eksistens. Potensielt er det et stort tilfang av mange myke trafikanter som kunne brukt undergangen med dens sentrale posisjon mellom Holmen senter og idrettspark og Vakås stasjon og videre en stor vifte fra Hvalstad til Asker sentrum. Undergangen representerer et stort uutnyttet potensiale som kan aktivisere området og knytte sammen de veletablert boligområdene med treningsfasilitetene og handelsmulighetene på Holmen. Potensialet for fremtiden er ikke mindre sett i lys av reisevaner i endring med fokus på lokal micromobilitet i kombinasjon med kollektivtrafikk.

E18 gjør at planområdet og høyereliggende boligområder lengre vest har støyutfordringer. Strukturen på næringsbebyggelsen langs E18 er såpass åpen at det oppnås liten støydempende effekt for bakenforliggende og boligområder. Det finnes potensial for tiltak som kan bidra til støy reduksjon og absorpsjon.

Området har tidligere hatt utfordringer med overvann, men dette fått betydelig forbedring gjennom tiltak som er gjort i de senere årene.

Området ligger innenfor marin grense med sannsynlig innslag av marin leire som må utredes og hensyntas i den videre prosessen.

### 1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
1/7	Vakåsveien 12	Ote Eiendom AS
1/241	Vakåsveien 4	(org.nr.: 923 454 209)
1/227	-	
1/22	Nye Vakås vei 64	Askeladden Holdco AS (org.nr.: 924 753 730)
1/37	-	Ole Kristian Aalerud
1/38	-	Hans Nikolai Holmen
1/67	Nye Vakås vei 80 og 78	Fra seeiendom.no:
1/215	Vakåsveien 9	«Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for

		mer informasjon. Ingens hjemmelsdokumenter registrert.»
1/204	Vakåsveien 7A og 7B	Vakåsveien 7 AS (org.nr.: 990 619 557)
1/214	Vakåsveien 5	Vakåsveien 5 AS (org.nr.: 995 616 890)
1/334	Nye Vakås vei 56	Nye Vakås vei 56 AS (org.nr.: 991 676 155)
1/359	Nye Vakås vei 55	Gorm Wathne Andersen
1/364, 1/368, 1/381, 1/383, 1/384, 1/405, 26/57	-	Asker kommune
97/1 119/1015	-	Fra seeiendom.no: Eiendommene er ikke tinglyste. Grunnboksutskrift og dermed hjemmelshavere for eiendommen er derfor ikke tilgjengelig.

### 1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er avgrenset av E18 i øst. Næringsbebyggelsen er i hovedsak basert på lokasjon og tilknytningen til riksveinettet. Da dagens bruk av planområdet hovedsakelig er basert på bil og dets tilknytning til riksveinettet bidrar og påvirker i liten grad nærområdet.

Øst for E18 finnes Holmen-området med handelsmuligheter på Holmensenteret, idrettspark og rekreasjonsmuligheter i form av marina/båthavn og grøntområdet fra Syverstad mot Hvalstrand.

I vest ligger det en vifte av veletablerte boligområder fra Hvalstad og Vakås til Hofstad, som over tid har vokst frem mye basert på etablering av jernbanen.

E18 er en barriere som i stor grad deler arealene på hver side av hovedfartsåren. På planområdet finnes en av få krysningpunkter av E18 for myke trafikanter. Planområdet ligger midt mellom Holmensenteret og Vakås stasjon, og har en avstand på ca. 600 m til hver av dem. Med dagens fremvekst av lokal micro-mobilitet i samfunnet, vil opprustning og synliggjøring av forbindelseslinjen på tvers av E18 kunne bidra til å realisere områdets store uutnyttede potensial som driver for å knytte sammen tilgrensende områder på tvers av E18.

Dette vil igjen gjøre at den mentale avstanden til Vakås stasjon, som i dag er stor, men i realiteten kun er 600m, reduseres betydelig. Persontrafikk til og fra næringsområdet kan dermed i større grad enn i dag baseres på kollektivtransport og dermed oppnå miljøgevinst.



## 1.4 Bebyggelse og utnyttelse

### 1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse	1110	Privat
Næringsbebyggelse	1300	Privat
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Privat
Kjøreveg	2011	Offentlig og privat
Fortau	2012	Offentlig og privat
Torg	2013	Offentlig og privat
Gang-/sykkelveg	2015	Offentlig og privat

### 1.4.2 Utnyttelse og høyder

BRA-REGNSKAP						
Rett vest for E18 - fra nord til syd	Nytt formål	BTA	Etasjer	10 % til takoppbygg	BRA	
Nye Vakås vei 56 med tilbygg	Næring	1 450	4	136	5 587	
Nybygg	Næring	1 080	4	102	4 162	
Nye Vakås vei 64	Næring	1 882	4	177	7 254	
					<b>17 100</b>	<b>Delsum næring 1</b>
Nybygg	Tjenesteyting eller idrett	1 186	4	111	4 570	Sum tjenesteyting eller idrett
					<b>4 600</b>	<b>Delsum tjenesteyting eller idrett</b>
Nye Vakås vei 80	Næring	1 089	4	102	4 198	Delsum næring 2
					<b>4 200</b>	<b>Delsum næring 2</b>

På torget med utadvendt virksomhet	Nytt formål	BTA	Etasjer	10 % til takoppbygg	BRA	
Vakåsveien 4	Næring	390	3	37	1 137	
Nybygg - tre paviljonger	Næring	75	1	0	71	
					<b>1 300</b>	<b>Delsum næring 3</b>
Vest for Vakåsveien - fra nord til syd	Nytt formål	BTA	Etasjer	10 % til takoppbygg	BRA	
Nybygg	Næring	824	4	82	3 179	
Vakåsveien 5	Næring	1 556	4	156	6 005	
Vakåsveien 7 AB med tilbygg	Næring	1 674	4	167	6 463	
Nybygg	Næring	1 133	4	113	4 373	
Vakåsveien 9	Næring	1 162	4	116	4 487	
					<b>24 600</b>	<b>Delsum næring 4</b>
Boliger sør for Vakåsveien	Nytt formål	BTA	Etasjer	10 % til takoppbygg	BRA	
Ny boligblokk A	Bolig	338	4	34	1 305	
Ny boligblokk B	Bolig	507	4	51	1 957	
Ny boligblokk C	Bolig	338	4	34	1 305	
Ny boligblokk D	Bolig	845	4	85	3 262	
Ny boligblokk E	Bolig	338	4	34	1 305	
Ny boligblokk F	Bolig	338	4	34	1 305	
					<b>10 500</b>	<b>Sum bolig</b>
Arealformål					BRA	Formål
					17 100	Næring 1
					4 200	Næring 2
					1 300	Næring 3
					24 600	Næring 4
					<b>47 200</b>	<b>Sum næring</b>
					<b>4 600</b>	<b>Sum tjenesteyting eller idrett</b>
					<b>10 500</b>	<b>Sum bolig</b>

					<b>62 300</b>	<b>TOTALSUM PLAN</b>
<b>Antall boenheter</b>					<b>120</b>	<b>nye boliger</b>

#### Høyder:

- Næringsbebyggelse: 4 etasjer (17 m) + takoppbygg på 3 m
  - Begrunnelse for høyden:
    - Mot E18 skaper denne høyden en støyskjerm for både eksisterende og ny bebyggelse.
    - Vest for Vakåsveien er dette en videreføring av den dominerende høyden på den eksisterende bebyggelsen.
- Boligbebyggelse:
  - Ny bebyggelse: 4 etasjer (13 m) + takoppbygg på 3 m
  - Eksisterende bebyggelse – småhuskarakter:
    - Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Videre i reguleringsarbeidet vil vi spesifikt angi kotehøyder på de spesifikke feltene – enten i forhold til eksisterende eller nytt terreng.

#### 1.4.3 Trafikk

Konsekvenser for trafikkavvikling og fremkommelighet er nært knyttet til trafikkmengden som genereres av eiendommens arealbruk. I neste fase vil det være behov for å estimere hvor mye trafikk som genereres av planlagt arealbruk, samt konsekvensene den økte eller reduserte trafikkmengden medfører på eksisterende vegnett. Dette vil estimeres i en egen trafikkanalyse for prosjektet. Som en del av analysen vil man også se på eventuelle tiltak som kan ivareta fremkommeligheten med endret trafikkbilde. Det vil også være mulig å se på tiltak for å fremme bruk av andre transportmidler enn personbil til og fra planområdet, slik som kollektivtransport, gange og sykkel.

Behovet for løsninger knyttet til gående og syklende, slik som fortau eller gang- og sykkelveg, vil utredes og vurderes i en trafikkanalyse sammen med øvrige forhold knyttet til endret trafikkmengde. En del av analysen vil også være å se på skoleveg for bosatte barn i det nye boligområdet.

I tillegg til utredninger knyttet til trafikale forhold direkte, vil det også være behov for å håndtere og utrede forhold knyttet til støy. I senere fase, etter at trafikkmengder på det omkringliggende vegnettet er estimert, vil det være behov for en støyutredning iht. t-1442.

#### 1.4.4 Adkomst og parkering

Vegklasser velges og dimensjoneres i henhold til kommunens veg og gatenorm. Det må prosjekteres og utarbeides B, C, F og J- tegninger som et minimum. Det vil gjøres vurderinger om dagens veg skal videreføres eller bygges ny, noe som vurderes opp mot kommunens veg og gatenorm. I tillegg vil avkjørsler prosjekteres etter kommunens veg og gatenorm. Det vurderes viktig at man tidlig får etablert en 3D-modell slik at utfordringer ift. terreng blir fanget opp så tidlig som mulig. Her vil man også kunne få oversikt over utfordringer med etablering/justering av tomter og næringsområder. Her må man også se på krav til parkering og hvordan dette utformes.

Antall parkeringsplasser for motorkjøretøy og sykler vil redegjøres for i trafikkanalysen og nødvendig antall parkeringsplasser for å ivareta kommunens krav vil regnes ut.

#### 1.4.5 Lekearealer

Kommuneplan for Asker 2018-2030 punkt 19 b):

«Minimum 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.»

Planforslaget har 130 boenheter. Det utgjør 3'250 m<sup>2</sup> lekeplass i boligområdet.

#### 1.4.6 Uteoppholdsarealer

Kommuneplan for Asker 2018-2030 punkt 19 b):

«Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport.»

Slik forslagsstiller forstår kommuneplanen, er planområdet i et sentralt vekstområde. Boligenes uteområder blir da 6'500. m<sup>2</sup>.

#### 1.4.7 Landskap

Foreslått bebyggelse innenfor planavgrensingen tilpasser seg landskap og omgivelser. Ny bebyggelse vil ikke medføre behov for endring av terreng i vesentlig grad annet enn utgravning og planering tilnærmet likt eksisterende. Planforslaget er således tilpasset eksisterende terreng.

For å oppnå tilfredsstillende og jevne stigningsforhold for ny trassé for Nye Vakås vei og ny avkjørsel til eiendommene Nye Vakås Vei 56-64 vil det kreves noe utjevning av eksisterende terrengs skarpeste terrengformasjoner. Dette vil imidlertid ikke omfang som vil endre eksisterende landskapskarakter.

#### 1.4.8 Samfunnsikkerhet

Det er ikke kjente forhold innenfor foreslått planavgrensning som er knyttet til risiko og sårbarhet ifm. samfunnsikkerhet som må hensyntas. Det er ingen kjente forhold ved forslaget som vil ikke føre til økt risiko eller sårbarhet i området.

## 1.4.9 Illustrasjon



Figur 2: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for en positiv utvikling av området. Dette oppnås ved:

- aktivisering av gangaksen under E18 slik at man i sterkere grad knytter Holmen (og den utvikling som skjer på andre siden av E18) sammen med området som reguleres og gangaksen opp mot Vakås stasjon
- næringsområdet transformeres i form av funksjoner og henvendelse som snus slik at bebyggelsen kan bidra til gatemiljø og nærområdet mot i dag der bebyggelsen har «ryggen» til nærområdet
- legge til rette for lokalt servicetilbud i form av supplerende treningsfasiliteter til Holmen idrettspark og «bydelscafé»/«gastropub» som betjener så vel næringsområdet som omkringliggende boligbebyggelse
- utvikling av bolig på eiendommene Vakåsveien 4, 12 og «14»

#### 1.4.10 Utviklingsfaser

Målet er oppgradering av bygget i NVV 78 samt nybygg i NVV 60 i løpet av første del av 2024.

Dette for å få uteområdet på baksiden attraktivt som vil gi økonomiskmulighet til å videreutvikle uteområdene på baksiden.

Videre utvikling av identitetsarealer resterende næringsarealer samt boligområdet må tilpasses leietagere og vil kunne ferdigstilles innen 2030.

#### 1.4.11 Miljø

Nybyggene blir moderne og energieffektive bygninger. Vi planlegger vannspeil og bekkeløp skal gjenåpnes. Støyskjermede sosiale uteområder skal etableres. Dette bidrar til aktivisering av lokalmiljø med arbeidsplasser og attraktive uteområder. Tiltakshaver ønsker seg leietagere med bærekraft i fokus. Fokuset på mikromobilitet vil tilknytte lokalområdene på hver side av E-18 på en bærekraftig og effektiv måte.

#### 1.4.12 Annet

##### Revitalisering av området

På en bærekraftig måte revitaliserer planforslaget et tidligere attraktivt område og sørger for gjenbruk av eksisterende bygg og gir eksisterende bygninger et nytt livsløp.

##### Vann og avløp

I forbindelse med reguleringsarbeid må det utarbeides en VAO-plan.

Det refereres for øvrig til Asker kommune sin VA-norm: <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/7> og veilederen for lokal overvannshåndtering i Asker kommune for gjeldende krav til vann- og avløp prosjektering.

Ytterligere detaljer er listet under:

- Vannforsyning og slokkevann  
Reguleringsplanen må sørge for at det eksisterende kommunale vannanlegget har tilstrekkelig kapasitet til prosjektet. Kommunens VA-ansvarlig må kontaktes for å kartlegge vannmengder i eksisterende nett og opplysninger vedrørende fremtidig vannforbruk. Vannbehovet til brannslukking er delt i følgende grupper: Småhusbebyggelse 1200 liter/minutt (20 l/s). Annen bebyggelse 3000 liter/minutt (50 l/s). Beregninger/dimensjoneringen skal dokumenteres grundig i eget notat og godkjennes av kommunens VA-ansvarlig.
  
- Spillvann  
Ved regulering av nye utbyggingsområder skal løsning for avløpsvann være en del av VAO-plan og selvfølgelig skal prioriteres. Kommunen kan unntaksvis tillate etablering av ny pumpestasjon for avløpsvann der det ikke er mulig å avlede avløpsvann på en annen måte. Behov for pumpestasjon skal avklares tidlig i planprosessen, slik at det avsettes/reguleres nødvendig areal til teknisk infrastruktur.  
  
Kommunens VA-ansvarlig må kontaktes for å sjekke at eksisterende nett har tilstrekkelig kapasitet vedrørende fremtidig spillvann påslipp.
  
- Overvann  
Det refereres til veilederen for lokal overvannshåndtering i Asker kommune (Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune) hvor det står:
  - o «All vassdrags- og overvannsrelatert arealbruk må fremgå av reguleringsplan sammen med øvrig arealbruk. Dette omfatter bl.a. bekkedrag med grøntsoner, våtmarksområder, arealer til overflatebasert overvannshåndtering (infiltrasjonsområder, dammer, flomveier etc.)»
  - o «I forbindelse med planer på reguleringsnivå bør det utarbeides illustrasjonsplan som viser hovedtrekk mht. terrenginngrep (nytt og gammelt terreng), opparbeidelse av byggeområder, infrastrukturplanlegg i grunnen, overvannsløsninger og vannveier. I reguleringsbestemmelsene kan det stilles krav om at det i forbindelse med etterfølgende byggesak skal utarbeides detaljert utomhusplan for godkjenning, og at denne også skal redegjøre for detaljer om håndtering av overvann.»

## 1.5 Økonomi

### 1.5.1 Økonomiske konsekvenser for planinitiativet vurdert

Det er utført beregninger rundt de store rammene i planinitiativet. Forutsatt at foreslått utnyttelse kan realiseres for næringsutvikling og bolig, så vil det gi rammer og gjennomslagskraft for utvikling av området med infrastruktur og «by- /gaterom» av normal standard.

Områder i planområdet med behov for utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser:

- Omlegging av Nye Vakås vei rundt det foreslåtte torget i planområdet
- Opparbeidelse av gang- og sykkelveien i planområdet og under E18 mot Holmen

### 1.5.2 Foreløpig utregning av gebyr

Den foreløpige utregningen er gjort på grunnlag av Asker kommunes gebyrregulativ for 2022. Nå er hele planområdet grunnlaget for grunnareal i punkt 2.3.1 i gebyrregulativet. I det videre planarbeidet må vi diskutere om omfanget av grunnarealet i gebyret kan reduseres. Det skjer i så fall i tråd med «Arealberegning/behandlingsgebyr», bokstav b, s. 9 i gebyrregulativet:

«b) Alle arealer som skal brukes for å utføre tiltaket, betjene tiltaket eller som påvirkes av tiltaket inngår i arealberegningen. Arealer som bare tas med for helhetens skyld, holdes utenfor. Sjøarealer tas bare med for den del som skal benyttes til bryggeanlegg, havneformål eller annet anlegg.»

M i 2022, jf. <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/gebyrregulativer/> : kr 3'180,-

	Gebyr i M	kr
Reguleringsspørsmål som må legges frem for politisk avklaring pbl. §12-11	10	31 800
Planinitiativ politisk behandling	10	31 800
		-
2.3.1 Gebyrsatser for grunnareal		-
Over 50 000 m <sup>2</sup>	132	419 760
		-
2.3.2 Gebyrsatser for bruksareal		-
Over 50 000 m <sup>2</sup>	96	305 280
<b>Sum foreløpig gebyrberegning</b>		<b>788 640</b>

Bakgrunn for BRA lagt til grunn i beregningen:

Planområdet	50 100
BRA	62 300

## 2. Varsling og planavgrensning

### 2.1 Foreslått plangrense

Både figur 1 i dette dokumentet og vedlegg 1 viser forslag til planavgrensning. Planavgrensning er foreslått satt rundt det som foreløpig ansees som nødvendig å inkludere nødvendig vei, gang- og sykkelveiareal i tillegg til byggeområder.

### 2.2 Hvem skal varsles

Offentlige organer utenom Asker kommunes forskjellige avdelinger:

- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren i Viken

Andre interessenter som varsles:

- Asker elveforening
- Nedre Vakås Vel



## 2.3 Medvirkning

Det planlegges folkemøte ifm. innsendelse av planinitiativ. Agenda vil være:

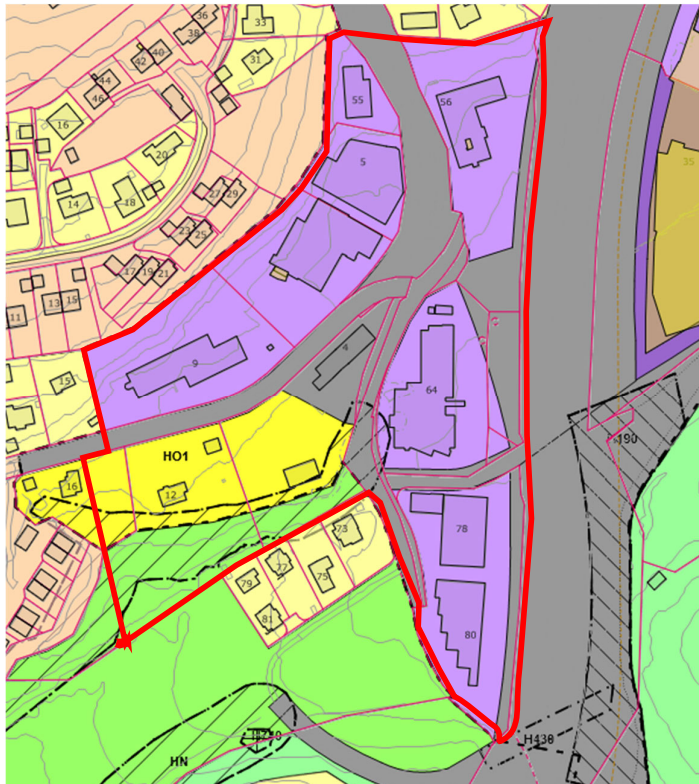
- Informasjon om prosess
- Bakgrunn for planprosess – hvorfor behov for endring/utvikling
- Ønsket medvirkning – har nærområdet ønsket fra hva en utvikling skal resultere i
- Presentasjon av løsninger vist i planinitiativet
- Spørsmål og innspill

Utover folkemøtet vil det åpnes for særmøter der man i fellesskap ser at det er behov for det.

Videre planlegges nytt møte ifm. innsendelse av planforslag.

## 3. Gjeldende planstatus

### 3.1 Kommuneplanens arealdel



Arealbruk i gjeldende kommuneplan med planid 02202018001 er nåværende næringsbebyggelse (lilla ovenfor), fremtidig boligbebyggelse (sterk gul ovenfor), samt nåværende veiareal (grått ovenfor).

Langs fremtidig boligbebyggelse finnes en hensynssone for grønnstruktur/vassdragssone ifm. bekkeløpet som kommer ned fra Vakås stasjon.

Planinitiativet samsvarer i hovedtrekk med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Trassé for Nye Vakås vei foreslås lagt om for å utnytte potensialet til det som er angitt som hovedsykkelvei i kommuneplanen. I gjeldende kommuneplan ender hovedsykkelveien

tilnærmet blindt mellom næringsbebyggelsen. Forslagsstiller er av den oppfatning at en omlegging av Nye Vakås vei og kobling av hovedsykkelveien opp mot Vakås stasjon vil forløse et uutnyttet potensial som i dag er «gjemt» for de som ikke har stor lokalkunnskap.

Kommuneplanen er under omrulling. Det er ingen vesentlig endring i arealbruk fra gjeldende kommuneplan. Det er lagt opp til noe mindre justering av grenser mellom veiareal og byggeområder. Det fremstår uklart for forslagsstiller hva som er intensjonen bak justeringen. Justeringen virker uhensiktsmessig basert på den dokumentasjon forslagsstiller har klart å finne. Forslagsstiller vil gi innspill til kommuneplanen parallelt med dette planinitiativet. I forslag til ny kommuneplan er det angitt hensynssone H190 ifm. ny E18. Denne hensynssonen berører ikke foreslått planområde.

### **3.2 Kommunedelplan**

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Holmen – Slepden med planid 02202011101. Arealbruk er nåværende næringsbebyggelse, fremtidig boligbebyggelse, samt nåværende veiareal.

Langs fremtidig boligbebyggelse finnes en hensynssone for grønnstruktur/vassdragssone ifm. bekkeløpet som kommer ned fra Vakås stasjon.

Planinitiativet samsvarer i hovedtrekk med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ser ingen motsetninger i intensjonene med kommunedelplanen og planinitiativet. Trassé for Nye Vakås vei foreslås lagt med to formål bedre og mer rasjonell utnyttelse av byggeområdene og bedre utnyttelse av potensialet til det som er angitt som hovedsykkelvei i kommunedelplanen. Hovedsykkelveien er ført frem til det som er friområdet i retning Hofstad. Forslagsstiller er av den oppfatning at en omlegging av Nye Vakås vei og kobling av hovedsykkelveien opp mot Vakås stasjon vil forløse et uutnyttet potensial som i dag er «gjemt» for de som ikke har stor lokalkunnskap.

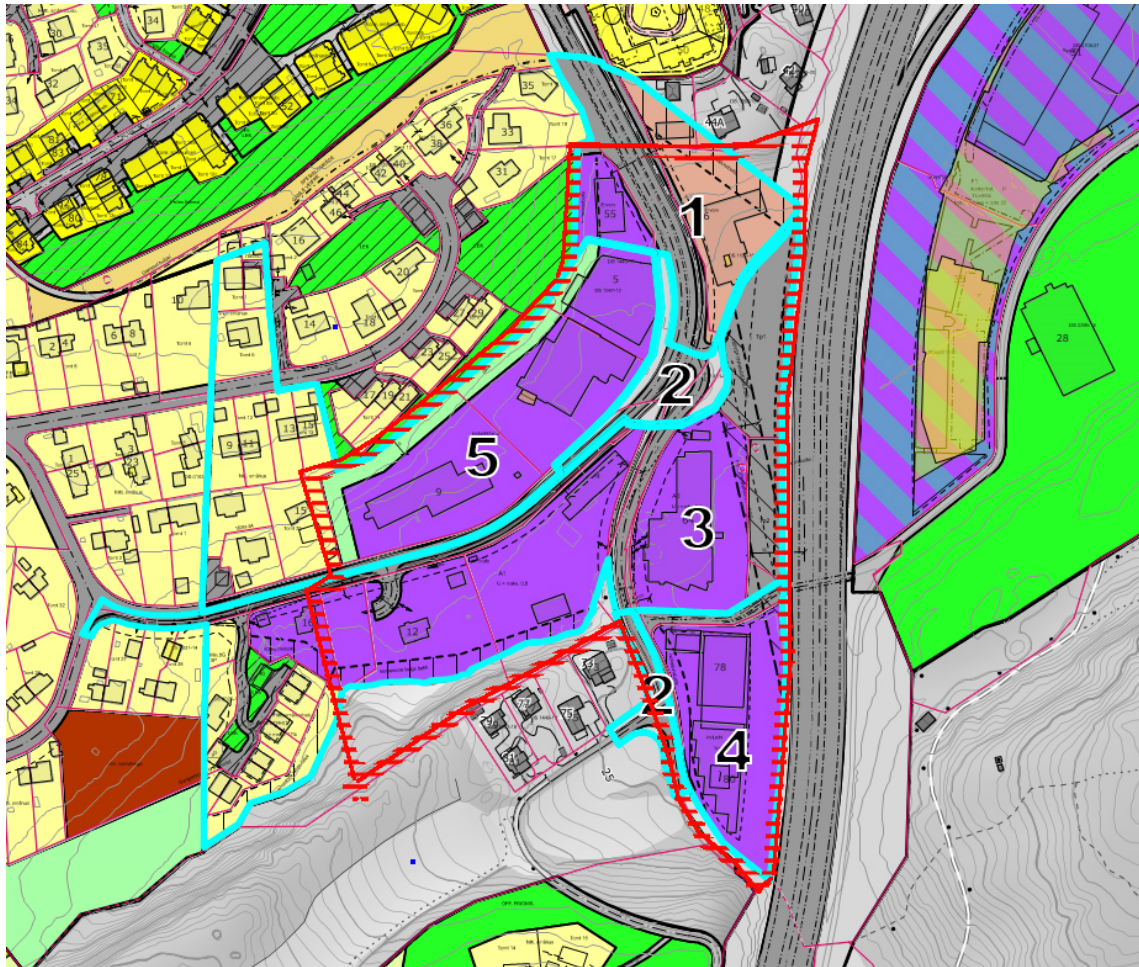
Planinitiativet har et noe høyere etasjeantall enn det som er angitt i kommunedelplanen. Størstedelen av eksisterende bebyggelse har også et høyere etasjeantall enn det som er angitt i kommunedelplanen. Foreslått etasjeantall og kotehøyder i planinitiativet er hovedsak en videreføring av eksisterende høyder i området og det som tillates i den senere tids vedtatte detaljreguleringsplaner i tilsvarende deler av kommunen. Forslagsstiller er av den oppfatning at næringsbebyggelsen nærmest og langs E18 har en viss minimumshøyde for å bidra til skjerming av dagens støyutfordring av bakenforliggende og høyereliggende boligbebyggelse.

### **3.3 Områdeplan**

Forslagstiller har ikke klart å finne at det er gjeldende områdeplaner som berører foreslått planområde.

### 3.4 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

#### 3.4.1 Kart over gjeldene reguleringsplaner i planområdet



Figur 3: Forslag til nytt planområde i rødt og følgende gjeldene reguleringsplaner i planområdet i turkis:

Planidentitet	Navn
1. 02204	Vogellund
2. 0220182A-H	E18, Holmen - Haga
3. 02202C	Nedre Vakås
4. 02206	Holmen
5. 02204B	Vogellund

## 3.4.2 Nøkkelinformasjon om de gjeldende reguleringsplanene

Nr. 1 på kartet ovenfor:

Nasjonal arealplanid	3025_02204
Administrativ enhet	3025
<b>Planidentitet</b>	<b>02204</b>
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
<b>Plannavn</b>	<b>Vogellund</b>
Type	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	30.05.1975
Bestemmelser	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Opprinnelig administrativenhet	220
Opprinnelig planid	4

Nr. 2 på kartet ovenfor:

Nasjonal arealplanid	3025_0220182A-H
Administrativ enhet	3025
<b>Planidentitet</b>	<b>0220182A-H</b>
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
<b>Plannavn</b>	<b>E18, Holmen - Haga</b>
Type	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	27.09.1973
Bestemmelser	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)
Opprinnelig administrativenhet	220
Opprinnelig planid	182A-H

Nr. 3 på kartet ovenfor:

Nasjonal arealplanid	3025_02202C
Administrativ enhet	3025
<b>Planidentitet</b>	<b>02202C</b>
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
<b>Plannavn</b>	<b>Nedre Vakås</b>
Type	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	10.02.1986
Bestemmelser	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Opprinnelig administrativenhet	220
Opprinnelig planid	2C

Nr. 4 på kartet ovenfor:

Nasjonal arealplanid	3025_02206
Administrativ enhet	3025
<b>Planidentitet</b>	<b>02206</b>
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
<b>Plannavn</b>	<b>Holmen</b>
Type	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	10.03.1976
Bestemmelser	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Opprinnelig administrativenhet	220
Opprinnelig planid	6

Nr. 5 på kartet ovenfor:

Nasjonal arealplanid	3025_02204B
Administrativ enhet	3025
<b>Planidentitet</b>	<b>02204B</b>
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
<b>Plannavn</b>	<b>Vogellund</b>
Type	Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	02.03.1960
Bestemmelser	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Opprinnelig administrativenhet	220
Opprinnelig planid	4B

### 3.4.3 Gjeldende og nye reguleringsformål

Gjeldende planID og navn	Gjeldende reg.formål	Rett vest for E18 - fra nord til syd	Nytt formål	BRA	
2204 Vogellund	Ervervsområde	Nye Vakås vei 56 med tilbygg	Næring	5 587	
02202C Nedre Vakås	Tp1: parkering	Nybygg	Næring	4 162	
02202C Nedre Vakås	A2: kontor/industri	Nye Vakås vei 64	Næring	7 254	
				<b>17 100</b>	<b>Delsum næring 1</b>
02206 Holmen	Industri	Nybygg	Tjenesteyting eller idrett	4 570	Sum tjenesteyting eller idrett

				<b>4 600</b>	<b>Delsum tjenesteyting eller idrett</b>
02206 Holmen	Industri	Nye Vakås vei 80	Næring	4 198	Delsum næring 2
				<b>4 200</b>	<b>Delsum næring 2</b>
Gjeldende planID og navn	Gjeldende reg.formål	På torget med utadventd virksomhet	Nytt formål	BRA	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Vakåsveien 4	Næring	1 137	
		Nybygg - tre paviljonger	Næring	71	
				<b>1 300</b>	<b>Delsum næring 3</b>
Gjeldende planID og navn	Gjeldende reg.formål	Vest for Vakåsveien - fra nord til syd	Nytt formål	BRA	
2204 Vogellund	Ervervsområde	Nybygg	Næring	3 179	
02204B Vogellund	Industri	Vakåsveien 5	Næring	6 005	
02204B Vogellund	Industri	Vakåsveien 7 AB med tilbygg	Næring	6 463	
02204B Vogellund	Industri	Nybygg	Næring	4 373	
02204B Vogellund	Industri	Vakåsveien 9	Næring	4 487	
				<b>24 600</b>	<b>Delsum næring 4</b>
Gjeldende planID og navn	Gjeldende reg.formål	Boliger sør for Vakåsveien	Nytt formål	BRA	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk A	Bolig	1 305	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk B	Bolig	1 957	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk C	Bolig	1 305	

02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk D	Bolig	3 262	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk E	Bolig	1 305	
02202C Nedre Vakås	A1: kontor/industri	Ny boligblokk F	Bolig	1 305	
				<b>10 500</b>	<b>Sum bolig</b>

### 3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Fra Statens vegvesens medvirkningsportal for E18 Ramstadsletta-Nesbru:

«Statens vegvesen har mars 2022 kommet med sin faglige anbefaling av konsept for nytt hovedvegssystem mellom Ramstadsletta og Nesbru på etappe 2 i E18 Vestkorridoren. Anbefalingen bygger på en optimalisering av løsninger i de to tidligere vedtatte kommunedelplanene for Bærum og Asker kommuner.»

Vi har hverken registrert annet planarbeid eller andre tiltak i eller i nærheten av planområdet som kan ha relevans for planforslaget.

### 3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

#### 3.6.1 Aktuelle, nasjonale planretningslinjer

- Arkitektur – kvalitet i bygde omgivelser
  - Nybyggene i planområdet skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Dette skal sikres gjennom bestemmelser, byggegrenser og byggehøyder. En gjennomarbeidet bebyggelsesstruktur bidrar til revitaliseringen av planområdet.
  - Aktuelle veiledere:
    - [10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder – Bygg21](#)
    - [Kommunal- og distriktsdepartementet: grad av utnytting \(2014\)\(pdf\)](#)
    - [Kommunal- og distriktsdepartementet: fortetting med kvalitet \(1998\)](#)
    - [Kommunal- og distriktsdepartementet: Estetikk i plan- og byggesaker \(1997\)](#)
- Barn og unge
  - I planarbeidet skal vi utvikle gode leke- og oppholdssoner for barn og unge. Dette skal vi både gjøre ved de nye boligene, opparbeidelsen av torget ved Vakåsveien 4 og mellom nybyggene og den eksisterende bebyggelsen. Vi anser dette som et viktig tema fordi der det er godt tilrettelagt for barn og unge, skapes det økt aktivitet i området av dette.
  - Aktuell veileder:
    - Kommunal- og distriktsdepartementet: [Veilederen om Barn og unge i plan og byggesak](#)
- Bolig og nabolag
  - Planområdet etablerer boliger i allerede bebygd strøk og i nærheten av kollektivmøtepunktet Vakås stasjon. Dette er i tråd med vedtatte, rikspolitiske retningslinjer.
  - Aktuell veileder:
    - [Veileder om universell utforming i planlegging](#)
- By- og stedsutvikling
  - Med de nå utdaterte, men fremdeles gjeldende industri-reguleringene på Vakås Verk, er det et behov for gjennom planarbeidet å se på den samlede utviklingen av området. Gjennom denne planprosessen unngår man en lite ønsket bit for bit-

utvikling isolert sett på hver eiendom. God stedsutvikling er et hovedformålene i dette planarbeidet.

- Byrom og møteplasser
  - Opparbeidelsen av både private og offentlige uterom er særskilt viktig for vellykkede byrom og møteplasser. Dette skaper vellykket stedsutvikling.
  - Aktuell veileder:
    - Kommunal- og moderniseringsdepartementet: [Byrom – en idehåndbok](#) (2016).
- Bærekraftsmålene
  - Av FNs 17 bærekraftsmål har Asker kommune tenkt lokalsamfunn og valgt seg seks av disse målene som satsningsområder. Av disse seks bærekraftsmålene er fem aktuelle i dette planarbeidet:
    - God helse
      - Plangrepet bidrar til å ruste opp undergangen under E18 og dermed bringe sjø og strand og mulighet for rekreasjon og sjøliv
    - Innovasjon og infrastruktur
      - Tiltakshaver ønsker seg innovative leietakere som bidrar til revitalisering av Vakås Verk. Plangrepet forbedrer gang- og sykkelveien under E18 som er en del av området infrastruktur.
    - Bærekraftige byer og samfunn
      - Et viktig premiss i utviklingen av planområdet er at utviklingen av stedet blir bærekraftig, står seg over tid og blir et levedyktig område for både beboere og næringsdrivende
    - Stoppe klimaendringene
      - Med oppgraderingen av gang- og sykkelveien bidrar plangrepet på mikronivå til mindre klimagassutslipp.
    - Samarbeid for å nå målene
      - Et godt samarbeid mellom lokale myndigheter og næringsliv er en viktig nøkkel for å få til en god stedsutvikling
    - God utdanning er det sjette bærekraftsmålet som Asker kommune har valgt seg ut, men plangrepet innebærer ingen utdanningsinstitusjoner
    - Aktuell veileder:
      - Asker kommunes samfunnsdel til kommuneplanen
  - Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling
    - Plangrepet fortetter og transformerer et allerede bebyggt område og revitaliserer dette. Plangrepet er en mer effektiv utnyttning av arealene. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer.
    - Aktuell veileder:
      - Tiltakskatalogen – [fortetting med kvalitet](#)
  - Naturfare
    - I planarbeidet må forebygging av flomfare som følge av styrtregn være et viktig tema. Overvannshåndteringen i plangrepet skal bidra til å redusere flomfaren i området.
    - Aktuell veileder:
      - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)

### 3.6.2 Aktuell, regional planretningslinje i Viken

Med bakgrunn i de aktuelle nasjonale planretningslinjene i 3.6.1, er to av innsatsområdene for bærekraftig utvikling i Vikens regionale planstrategi aktuelle for planområdet:

- Innsatsområde 4: Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- Innsatsområde 5: Helhetlig by- og stedsutvikling



## 4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

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 har ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og kravet om planprogram og konsekvensutredning frafaller derfor, jf. plan- og bygningsloven § 4-1. Planinitiativet har ingen tiltak nevnt i vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredninger, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b).

Vi finner heller ikke at planinitiativet faller inn under kategoriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10: Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn – første og andre ledd:

«I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.»

Vår begrunnelse:

- a. Hverken størrelse, planområde eller utforming er av en slik karakter at det vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.
- b. Planområdet berører ingen naturressurser, særlige arealer, jord, mineralressurser, vann eller biologiske ressurser
- c. Planområdet har hverken avfallsproduksjon eller utslipp
- d. I planområdet er det ikke risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Videre kommer plangrepet ikke i konflikt med tiltak eller områder nevnt i forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd.

## 5. Vedlegg

- Vedlegg 1\_Vakås Verk - Masterplan med planavgrensning
- Vedlegg 2\_Vakås Verk - Masterplan med BYA
- Vedlegg 3\_Vakås Verk - Masterplan med planavgrensning.dwg
- Vedlegg 4\_Vakås Verk - Illustrasjoner