

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

Deres ref.:

Vår ref.:
KHJERMAN
S20/3695

Arkivnr:
GBNR 50/23
L31021/21

Dato:
08.11.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3695

50/23 Detaljregulering - Lensmannsli 30 Oppstartsmøte 26. okt. 2021. Referat

Asker kommune mottok planinitiativ for Lensmannsli 30 den 13. sep. 2021. Oppstartsmøte ble avholdt 26. okt. 2021.

Fremmøtte: Forslagsstiller	<u>Lensmannsli 30 AS v/Abel Eiendomsforvaltning AS</u>
Fagkyndig	<u>Sweco Norge AS.</u>
plankonsulent	
Saksbehandler	<u>Kari Stuvøy Hjermann</u>
Andre	<u>Jørgen Tysseland, avdelingsleder, reguleringsplan</u>
	<u>David Sebastian Belalcazar Calderon</u>

Det ble innsendt planinitiativ 13. sep. 2021. Med dette planinitiativet som grunnlag, ble det avholdt samrådsmøtet 13. okt. 2021. Samrådsmøte avklarer aktuelle planfaglige temaer og setter kommunens rammer/føringer for planarbeidet. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forlagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Det har vært 2 forhåndskonferanser denne saken, basert på planforslag datert 13. sep. 2021. Det er laget møtereferat fra den siste forhåndskonferanser som ble holdt 23.09.2021 (referat dater 29.09.2021)

26.10.2021 ble det sendt inn nytt planinitiativ med noen mindre endringer, disse er:

- Bygget har fått en ekstra etasje. Forslagsstillers begrunnelse er at en vil kompensere for terrenghevingen som skjer i Lensmannsli.
- I planbeskrivelsen er det tatt inn tekst som forteller om konsekvenser av heving av Lensmannsli i forhold til omgivelsene.



Figur 6: Fasade mot øst, Lensmannsli (Sweco/HRTB)



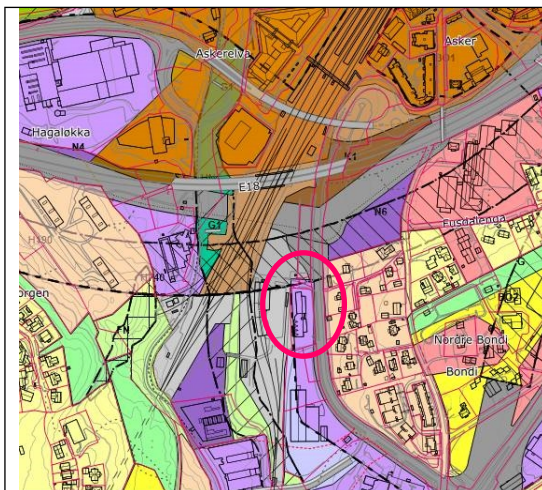
Figur 7: Fasade mot vest (Sweco/HRTB)

Fra planforslag datert 26.10.2021. Illustrasjon: Sweco Norge AS

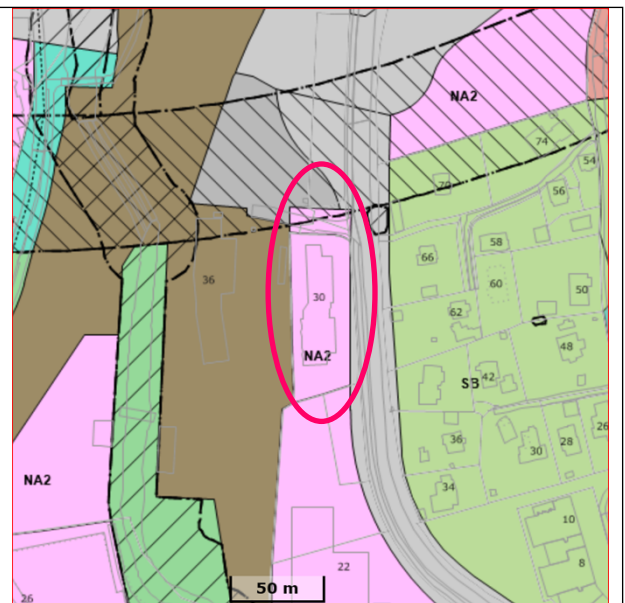
Det er ikke avholdt nytt samrådsmøte etter siste innsendte planforslag, siden høyden på bygget allerede ble kommentert i samrådsmøte med klare anbefalinger om å redusere høyden.

Planstatus

Kommuneplan



Planområdet er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanens bestemmelser står det at «konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk» s. 33.



Forslag til ny kommuneplan, avsatt til næring NA2. Bolig i det grønne feltet merket SB = boligområder med spesielle kvaliteter

Gjeldende kommuneplan: Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Forslag til ny kommuneplan: Planområdet har betegnelsen NA2, i utkast til bestemmelser står det:

12.13 Næringsbebyggelse (felt NA, NB, NC, ND) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

12.13.1 Felt NA1

Innenfor næringsbebyggelse felt NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

12.13.2 Felt NA2

Innenfor næringsbebyggelse felt NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Det tillates ikke detaljhandel.

A-områder (feltnavn **NA1** og 2 og arealformål sentrum og bebyggelse og anlegg) er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel.

Det er planer om dagligvareforretning i 1. etasje i Lensmannslia 30. Dette er ikke i samsvar med forslag til ny kommuneplan siden dagligvareforretning er å regne som detaljhandel.

Krav til konsekvensutredning

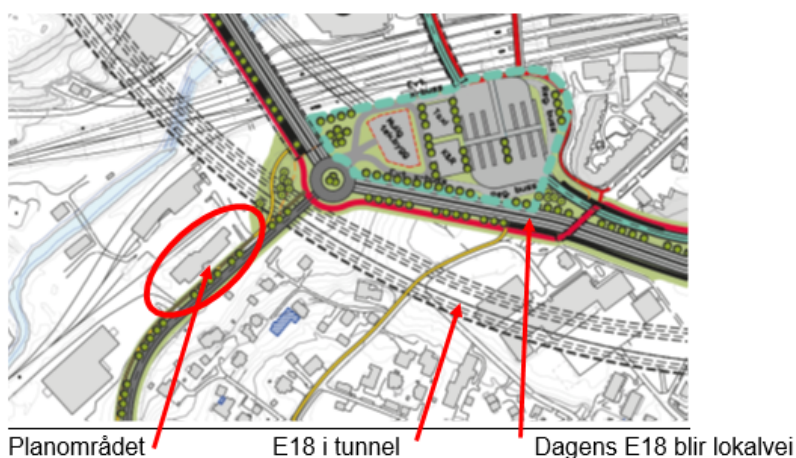
Forslagsstiller skriver:

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.

Planområdet er bebygd fra før og i bruk til noenlunde samme formål. Foreliggende planforslag innebærer riving av det gamle bygget og oppsetting av et nytt bygg tilpasset dagens krav og behov.

Planforslaget er ikke i samsvar med forslag til ny kommuneplan, men samsvar med gjeldende kommuneplan. Asker kommune slutter seg derfor til forslagsstillers konklusjonen om at planforslaget ikke skal konsekvensutredes.

Kommunedelplan for E18, korridor Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8. nov. 2016

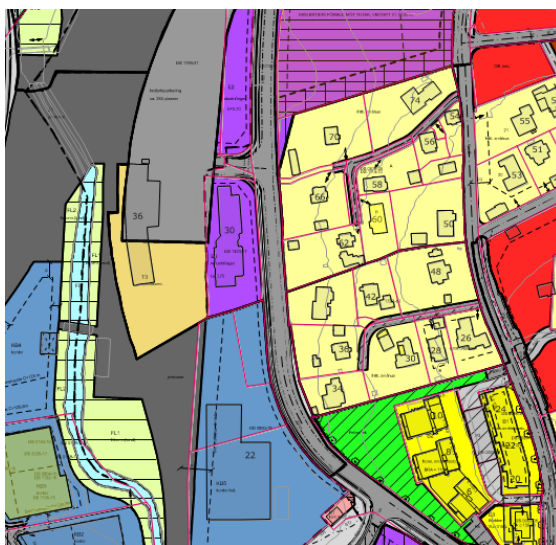


Illustrasjon: Fra kommunedelplan E18 Slependen-Drengsrud. Sweco Norge AS.

Det er planer om ny, større kollektivterminal på/syd for Asker stasjon. Her skal en ha 10 plattformer for å få plass til inntil 20 busser samtidig. Kommunedelplanen har to løsningsforslag der 1b - vist i skissen ovenfor - regnes å være den mest realistiske; her er E18 lagt i tunnel, like nord for planområdet. Fordelen med dette forslaget er at areal frigjøres og terminalen kan plasseres sør for dagens terminal. I tillegg vil støy bli betraktelig redusert. Men som en konsekvens av dette vil Lensmannslia bli hevet ca. 3 meter, fordi veien må treffe ny rundkjøring.

Trase for E18, forbi Asker sentrum, er ikke endelig vedtatt.

Reguleringsplan



Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Asker sentrum, ikrafttredelse 22. mars 1979, ID 0220119C.

Planområdet er regulert til «erverv» dvs. næring med utnyttelsesgrad = 0,7.

Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

For nabotomten i syd, gbnr. 52/188, 52/189 og 52/196) Lensmannsveien 10, er det sendt inn et planinitiativ.

Plantype

Privat reguleringsplan.

Planavgrensning

Planavgrensning sendt inn 21.10 2021



Planavgrensningen bør gå til midten av Lensmannslia. Det er ikke sikkert at det er behov for endring av gjeldende plan for Lensmannslia, men varslingen bør likevel omfatte halve Lensmannslia.

Det er derfor viktig å ta med tilstrekkelig areal i varsel om oppstart, slik at en slipper å varsle på nytt, dersom planavgrensningen skulle bli utvidet.

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.

Utomhusplan

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

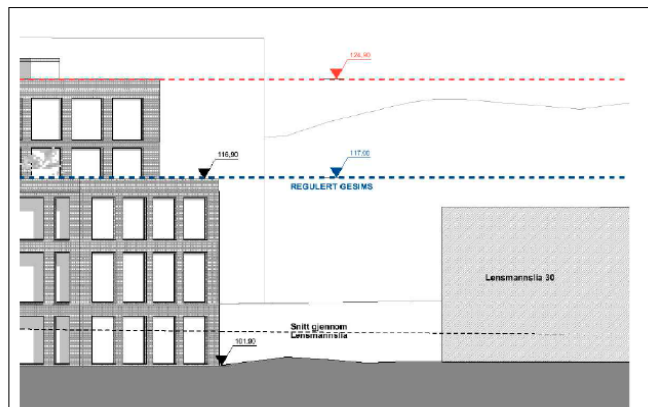
Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering

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. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Stedstilpasning, høyder og terrengtilpasning**

Høyder

Det er sendt inn tegninger av planlagte endringer av Lensmannslia 22, naboeiendommen syd for Lensmannslia 30. Asker kommune har gitt tilbakemelding til forslagstiller (Ferd AS) mht. høyde innenfor denne eiendommen. Lensmannslia 30 bør tilpasse seg høydene til Lensmannslia 22, skissen nedenfor viser anbefalinger gitt av Asker kommune i forhåndskonferanse med Lensmannslia 22:



Lensmannslia 22, nordlige del, bygget til venstre. Eksisterende bygg i Lensmannslia 30, bygget til høyre.

Asker kommune mener bebyggelsen langs Lensmannslia ikke bør gå over c+117 (ca. 2 etasjer) for å sikre god tilpasning, først og fremst til villabebyggelsen på andre siden av veien. Kommune kan imidlertid akseptere at fasaden mot elva og mot vest trekkes opp, maks. 2 etasjer. Hele fasaden mot Lensmannslia 22 bør imidlertid ikke gå over c+ 117 som vist i snittet ovenfor.

Forslagsstiller må dokumentere tilpasning til omgivelsene. Snitt og oppriss må vise tilliggende bebyggelse, blant annet den bevaringsverdige småhusbebyggelsen på motsatt side av Lensmannslia (øst for plan-området) og det nye bygget i Lensmannslia 22 (syd for planområdet), samt bebyggelsen i Hagaløkkveien i bakkant dersom denne stikker opp.

Alle gesimshøyder må vises med kotehøyde.

I tillegg må vi få dokumentasjon på sol/skygge (vårjevndøgn kl. 9, 12, 15 og 18), utsikt/innsyn i forhold til boligbebyggelsen.

Terrengtilpasning

	<p>Bygningen bør ikke legges på en sokkel, men få en bedre tilpasning til terrenget.</p>
<p>Innsendt planforslag datert 13. sep. 2021</p>	

- **Samferdsel - adkomst**

I dag er det adkomst til eiendommen nord og syd på tomten. Dette har en tenkt å beholde. I dag parkering på bakken. Det planlegges for 52 p-plasser under bakken, innkjøring fra nord.

Asker kommune har ingen merknader til adkomstens plassering.

- **Kulturminner**

Kommuneplan: Det er flere verneverdige boliger på østsiden av Lensmannsliå. Forslaget må ned i høyde av hensyn til denne bebyggelsen. I forslag til ny kommuneplan er dette lagt ut som «boligområder med spesielle kvaliteter», dette tilsvarer A-områder i gjeldende kommuneplan. Det er derfor ikke lagt opp til fortetting i dette område.

Ved at den nye bygningen er tenkt lagt nærmere veien enn dagens bygning, så vil den virke høyere og komme tettere på boligene enn i dag. Den vil også kaste mere skygge om ettermiddagen mot boligområde.

<p>Utklipp fra kartlag Kulturminner i Asker. Sort K = Sefrak-registrer, blå sirkel= kulturmiljø, blå K= bygning fra før 1950 listeført av kommunen ihht kommuneplanens bestemmelse §5.1.</p>	<p>Forslag til kommuneplan. SB = boligområder med spesielle kvaliteter, ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende, jf. utkast til kommuneplan, bestemmelse § 12.8.</p>

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Flom og kvikkleire: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire jf. NVE Atlas

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>

Det må utarbeides en geoteknisk rapport for planområdet, samt nærområder av ansvarlig foretak med dokumentert, relevant fagkompetanse.

- **Teknisk infrastruktur**

Vei og trafikk: Det må gjennomføres en trafikkanalyse av fremtidig trafikksituasjon, både med dagen E18-løsning i dagen og med E18 i tunnel. I trafikkanalysen er det viktig at en legger inn som forutsetning at det bli etablert dagligvareforretning, siden dagligvareforretning vanligvis generer mye bilkjøring.

- Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med KTA.

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyingstiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, revidert mai 2004. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer.

Det er etablert offentlig vannledning i Lennmannslia med god kapasitet på slokkevann. Mengden samtidig avløpsvann må beregnes.

Til tross for forholdsvis god avstand til Askerelva, må en sikre forsvarlig håndtering av utslippsvann fra byggegrop, dersom det er fare for utslipp i Askerelva, må dette klareres med Statsforvalteren og en må i så fall lage miljøoppfølgingsplan (MOP).

I vedlagt uttalelse fra Vann- og vannmiljø er det liste over kontaktpersoner som dekker ulike fagområder innen vann og vannmiljø

Renovasjon:

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Det må avsettes tilstrekkelig areal innenfor egen grunn for manøvrering av renovasjonsbil. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Løsning bør avklares konkret med kommunalteknisk avdeling.

- **Forurensing** (*Støy, luft, grunn.*)
Det må utarbeides støyrapport som blant annet inneholder en beregning av støysituasjon der E18 beholdes som i dag, uten tunnel, dvs. verste fremtidig støysituasjon.
- **Energi og klima** (*Materialbruk, alternative energikilder, .)*

Vurdering av mulighet for gjenbruk av materialer i eksisterende bygg.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**
Det må tilrettelegges for universell utforming for arbeids- og publikumsbygg. Det må tilrettelegges for HC parkeringsplasser. Glassfasader bør ha god merking og hele fasader med glass i områder med mye trafikk frarådes, siden det blir mye gjenskinns fra sol, bil- og toglys og blanding vil bli et problem.
- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**
Asker kommune har utarbeidet en sjekklister over temaer som skal vurderes, jf. vedlagt skjema. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.
- **Planprosess**
Planavdelingen vil med dette melde fra om at verken planforslaget datert 13. oktober 2021 eller planforslag datert 26. okt. 2021 vil få planavdelingen anbefaling til planutvalget om å legge saken ut til offentlig ettersyn. Dette skyldes først og fremst forslaget om for høyt bygg.

Forslagstiller har signalisert at en likevel ønsker å fremme saken.

Planprosessen videre vil dermed være: Forslagsstiller sender inn planforslag med all bakgrunnsdokumentasjon i tråd med planpakken. Når reguleringsplan har vurdert saken som komplett, vil saken bli lagt frem for utvalg for plan og byggesak. Planavdelingens anbefaling vil være å avvise saken.

- **Analyser og utredninger**

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Stedsanalyser	Kan inngå i planbeskrivelsen
x	Landskapsanalyse	Kan inngå i planbeskrivelsen
x	Trafikkanalyse	Trafikksituasjon som følge av planforslaget (inkl. dagligvareforretning). Trafikkanalysen må gjennomføres av foretak med dokumentert, relevant fagkompetanse.
x	Utredning av støy	Beregning av fremtidig trafikksituasjon, både med E18 i dagen og i tunnel.
x	Flomrapport	
x	Grunnforhold	

Planbeskrivelsen skal ha en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene av fagrapportene.

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 Innbyggerservice.

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. 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. 90936207, 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

Sweco Norge AS, Postboks 80 Skøyen, 0212 OSLO
Sweco Norge AS, Postboks 80 Skøyen, 0212 OSLO
Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER
Hrtb AS, Pilestredet 28, 0166 OSLO

Vedlegg:

- 1 Forhåndskonferanse. Referat
- 2 Merknader til samrådsmøte fra vann- og vannmiljø
- 3 Varslingsliste