

Stein Halvorsen Arkitekter AS

Deres ref.:	Vår ref.: MHOGLU1 S22/2439	Arkivnr.: GBNR 68/451 L36121/22	Dato: 27.01.2023
--------------------	---	--	----------------------------

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2439

68/451 m.fl. Planinitiativ for detaljregulering - Bjerkåsholmen brygge

Asker kommune mottok planinitiativ for Bjerkåsholem Brygge 05.07.2022.
Oppstartsmøte ble avholdt 08.12.2022.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Stein Halvorsen Arkitekter AS v/ Thea Platou
	Plankonsulent	Stein Halvorsen Arkitekter AS v/Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen
	Oppdragsgiver	Bjerkåsholmen Bolig AS v/John Platou og Sverre Glåmseter
	Saksbehandler	Mathilde Høglund
	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 for Asker 2018-2030**

Avsatt som fremtidig boligbebyggelse med feltnavn A7, småbåthavn og LNFR. Hensynssone 720 ligger over deler av boligarealet og mesteparten av LNFR. Ny veiføring for Bjerkåsholmen er vist som rød strek. Arealet er ikke lagt inn i boligprogrammet 2018-2030.

- **Kommuneplan for Asker 2020-2032 samfunnsdelen**

Slemmestad er et av de prioriterte vekstområdene i kommunen. Planområdet ligger nord for grense for nullvekst i personbiltrafikken. Området ligger inne i boligbyggerprogrammet 2022-2034 angitt som felt BJ6. Det er lagt opp til blokkbebyggelse med 90 boenheter og planlagt utbygd i 2045.

- **Reguleringsplan for Bjerkås Næringspark gnr. 68**

Terrassehus, friområde, kvartalslekeplass, båtserviceanlegg, småbåtanlegg, gang/ sykkelvei, kjørevei og naturminne.

- **Andre føringer og rammer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
 Statlig planretningslinje for klima og energi-planlegging i kommunene
 Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv
 Regional areal- og transportplan
 Temaplan handling mot klimaendringene 2021-2033. Asker kommune
 Temaplan for naturmangfold (under arbeid). Asker kommune

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

Kommunen kan ikke se at det er behov for særskilte avklaringer i utvalg.

Plantype

Planinitiativet er en privat detaljregulering.

Planavgrensning

Samfunnsutvikling - Plan 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. Det er planlagt et dialogmøte angående planavgrensningens utstrekning og andre forhold i plankartet. Forslagsstiller utarbeider et utkast til plankart som viser arealformål og avgrensninger.

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. Vi ber om at det leveres IFC modell av bygningsmassen i forbindelse med planforslaget. IFC vil bli brukt i kommunens 3D kart under saksbehandlingen.

Illustrasjonsplan

Kommunen 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.

- **Helhetsforankring**

Kommuneplanen ser på det avsatte boligområdet i et langtidsperspektiv for utvikling og transformasjon av Slemmestad.

Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i planarbeidet.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Planinitiativet er ikke i henhold til overordnet plan det er derfor nødvendig med en justering av formålsavgrensninger eller begrenset konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1. punkt 25. Forurtensning, friluftsliv og kultur er viktige temaer. Miljødirektoratets metode (M1941) bør benyttes.

Det ble diskutert en konsekvensutredning i møtet, avgrenset til de arealene som ønskes omgjort fra formål småbåthavn til formål bolig. Det ble nevnt at dette kan

være nødvendig fordi arealer benyttet som småbåthavn kan ha forurensning i grunnen. Dette utløser eventuelt krav om en begrenset konsekvensutredning og vurdering etter kapittel 3 og kriteriene i forskriftens § 10, Forskrift om konsekvensutredninger.

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale. Juridisk avdeling i kommunen tar kontakt i etterkant av oppstartsmøte.

- **Rekkefølgekrav**

- Opparbeidelse av gang/sykkelvei og ny trasse for Bjerkåsholmen.
- Det skal legges inn rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet.
- Det kan være behov for rekkefølgekrav i forbindelse med opparbeidning av adkomst og utearealer.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Biogassanlegget til VEAS er bygd på gbnr 68/465/ og 68/465/1. Sikkerhetssone rundt anlegget må hensyntas i plassering av boliger og andre formål hvor mennesker skal oppholde seg over tid. Boliger skal ikke plasseres nærmere anlegget enn 50 meter. Et samarbeid med VEAS er nødvendig for å få utviklet området.

Boligområdet må utformes slik at det ikke blir konflikt mellom beboere og småbåthavnen og båttopplaget eller beboere og industrien i nord.

Fjernvirkning blir et viktig tema som må behandles nøye i plansaken. Det skal legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen tas opp i bebyggelsen.

- **Boligpolitikk**

Bjerkåsholmen brygge ligger omtrent 1 km i gangavstand til Slemmestad sentrum og er i ytterkanten av det prioriterte vekstområdet. Boligprogrammet tar utgangspunkt i at arealet er egnet for 90 boenheter. Om forslagsstiller ønsker å gå utover dette må forslagsstiller gjennom planen å komme med en god løsning som reflekterer planens formål.

Sosiale boformer

Det bør i det videre arbeidet vurderes om det skal tilrettelegges for sosiale boformer med variert beboersammensetting.

Asker kommune har som mål å skape attraktive og helsefremmende bomiljøer, blant annet gjennom utviklingen av nye boformer. Arbeidet med sosiale boformer er forankret i den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet», temaplanen med samme navn, og kommuneplanens samfunnsdel. Målet er å skape aldersvennlige samfunn for å bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengre og leve gode, aktive liv. Dette gjøres blant annet ved å tenke annerledes rundt utviklingen av boliger. Det er i arealdelen utformet nye bestemmelser om sosiale boformer i kommuneplanens arealdel med intensjon å stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Dette gjøres ved å redusere noe på parkeringskravet og størrelsen på leilighetene, samtidig stilles det kvalitetskrav for fellesarealer ute og inne for å ivareta bokvaliteten.

Ny kommuneplan for Asker: §13.2 Sosiale boformer

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene.

Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

For bofelleskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23kvm under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10% av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5kvm fellesareal per boenhet.

Fellessarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

- a. Kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et felleskap av naboer
- b. Minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.
- c. Minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- d. Arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal.
- e. Arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy.

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal.

Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Lokalisering av sosiale boformer må sees i sammenheng med aktuelle beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør ligge fortrinnsvis sentralt med tanke på daglig service og aktivitet.

Leilighetsstørrelser

Det er anbefalt at det tilrettelegges for en variasjon av leilighetsstørrelser med en andel små og mellomstore, eksempelvis 50m² / 80m² / 100m². Endelig leilighetsstørrelser vil bli nærmere vurdert i den videre planprosessen for planforslag.

Det er behov for rimelige boliger i kommunen. Det bør vurderes om det skal legges til rette for rimelige boliger i denne planen. Dette er mest hensiktsmessig å gjøre dette gjennom å etablere boliger i ulike størrelser.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Planen ligger i ytterkanten av det prioriterte vekstområdet rundt Slemmestad sentrum. Det skal legges til rette for at beboere benytter seg av lavutslippstransportløsninger i hverdagen. Dette omfatter typisk egen sykkelparkering, ladepunkter for elbil og annen mikromobilitet.

For nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter skal det utarbeides en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke vekst i personbiltransporten

- **Samferdsel**

Det er 2,8 km til Arnestad skole. Trafikksikker skolevei må redegjøres for og sikres i planen.

Planinitiativet ønsker å endre regulert veiføring for Bjerkåsholmen slik at veien blir liggende lenger sør enn dagens regulering. Veas arbeider med et planinitiativ hvor de ser på nødvendigheten av å utvide veien slik at den sikrer videre drift av Veas og dypvannskaia. Dette må hensyntas. Veiklassen må kunne takle transport til og fra Veas. Foppslagsstiller må samarbeide med Veas for å finne en god løsning

for veien Bjerkåsholmen. Kommunen skal påse at forslagsstiller får kontakt til å samarbeide med Veas.

Forslagsstiller og VEAS bør etablere et samarbeid for å oppnå en tilfredsstillende løsning for Bjerkåsholmen boligprosjekt, marinaen og VEAS industrianlegg. Trafikkvurdering knyttet til VEAS sitt behov må synliggjøres. For å ivareta overordnede samfunnsbehov krever kommunen at veien bygges i en veiklasse som ivaretas dette. Eternitveien er i dag regulert som hovedatkomstvei til VEASs anlegg. Bjerkåsholmen vei er regulert adkomst til deler av VEAS sitt anlegg, inkludert administrasjonsbygget, småbåthavna, båtbyggeriet Djuptrekkodden på sjøsiden og dypvannskaia. Kommunen har i møte med Veas fått tilbakemelding på deres behov for adkomst via Bjerkåsholmen og dette må ivaretas. Veien Bjerkåsholmen må utvides til 6,5 meters veibredde (3m + 0,25m skulder) samt breddeutvidelse i sving slik at to lastebiler kan møtes. Veas er en viktig aktør i Slemmestad som det er viktig å legge til rette for.

Kommunen skal påse at forslagsstiller får kontakt til å samarbeide med Veas.

Kommunens parkeringsnorm skal legges til grunn i planen. Det skal planlegges slik at man har tilstrekkelig med areal for brøyting av snø.

- **Naturmangfold**

Det er registrert flere viktige og rødlistede naturtyper innenfor planområdet: kalkedellauvskog, kalkbarskog, kalkskog, slåttemark og naturbeitemark.

På Bjerkåsholmen finnes også én av få bestander av arten ertevikke her i landet. Ertevikke har status som sterkt truet (EN) og er en av ansvarsartene til Asker kommune. En ansvarsart er en art hvor kommunen har en viktig andel av den norske forekomsten. At arten overlever i Asker kommune, er spesielt viktig for at den skal kunne overleve i Norge. Kartleggingsrapporten fra Biofokus presiserer at forekomstene av ertevikke fluktuerer og har store deler av åspartiet som et potensielt leveområde. En ny kartlegging av ertevikke må foretas for å avdekke nøyaktig plassering av lokalitetene slik at disse ikke berøres.

Videre arbeid med plassering av bebyggelse må ta hensyn til både kalkedelløvs-kogen og de andre registrerte naturtypene, samt Askers ansvarsart ertevikke.

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter. Karteleggingen skal skje etter Artsdatabankens type- og beskrivelsessystem Natur i Norge (NiN). Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. Ved registreringer i marint miljø, benyttes DN håndbok 19-2001 revidert 2007 - Kartlegging av marint biologisk mangfold. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og fremmedartsliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan og bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensning foretas før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av anleggsområdet. Dette vil lette etterfølgende håndtering av løsmasser i planområdet. Fremmede arter i planområdet bør følges opp i om lag tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

- **Kulturminner og naturminner**

Det er registrert en forsamlingsplass i nord (tidligere tradisjon og minnested) og noe eldre bebyggelse på motsatt side av Bjerkåsveien. Disse kulturminnene er ikke noe vesentlige i planen, men det er greit å være oppmerksom på.

Området er et spesielt geologisk område. Det bør utføres en geologisk registrering av området, dette med bakgrunn i føre var prinsippet i forhold til f.eks. tap av ukjente, spesielle, geologiske forekomster.

Bjerkåsholmveien naturminne (id VV00000404) ligger innenfor foreslått planavgrensning og må hensyntas i videre planarbeid. Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter. Bjerkåsholmenveien naturminne består av en bratt skrent langs nordvestsiden av veien ut til renseanlegget (Veas) ved Bjerkåsholmen.

Bjerkåsholmen naturminne (id VV00000774) ligger innenfor foreslått planavgrensning og må hensyntas i det videre planarbeidet. Bjerkåsholmen naturminne utgjør en odde. På den sørlige siden er fjellblotningene lett tilgjengelige, mens fjellet stuper bratt ned mot nord. Lokaliteten viser en nesten sammenhengende lagprofil gjennom øvre del av mellomordovicium, fra Ceratopygekalk (etasje 3a) på sørsiden gjennom Didymograptusskifer (etasje 3b) og til Ortocerkalk (etasje 3c) nord på holmen. Naturminnet har meget stor undervisnings- og forskningsverdi, og har vært benyttet til ekskursjoner fra langt tilbake på 1800-tallet. Området er også botanisk interessant med blant annet vegetasjonstypen kalktørreng.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Deler av området er utsatt for stormflo. Dette må hensyntas i planen.

Veien Bjerkåsholmen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom.

- **Strandsone**

Planforslaget berører 100-meters beltet langs sjø. Strandsonen er blant de mest artsrike leveområdene vi har i Norge. Både dyre- og plantelivet i kystsonen og i sjøen er truet av bebyggelse og menneskelig aktivitet.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2031 er det en forventning om at kommunene tar hensyn til viktig naturmangfold:

- Identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier, kulturmiljø og landskap i planleggingen. Samlede virkninger skal tas hensyn til.
- Vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og i og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og tar særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Med henvisning til kommende retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2022-2034 mener kommunen at reguleringsplanen bør:

- Ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.
- Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen.
- Sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres.
- Føre arealregnskap.

Kyststien går gjennom området. Denne reguleres inn i planen.

Det må gjøres rede for hvordan planen tilpasser seg helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden. Tiltaksplanen skal blant annet sikre vannkvalitet, naturmangfold og friluftslivsinteresser i, og opp imot Oslofjorden. Det forventes at forslagstiller setter seg inn i tiltaksplanen.

Båtopplag er ofte kilde til forurensning, det bør innarbeides tiltak i planen som sikrer at båtopplaget ikke forringer miljøtilstanden på vannet rundt planområdet.

- **Sosial infrastruktur**

Området ligger innenfor Arnestad skolekrets. Det er noe kapasitet på Arnestad skole. I kommuneplan er det krav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være sikret før det kan gis tillatelse til utbygging av felt med flere enn 10 boenheter.

Sikker skolevei må redegjøres for og sikres.

- **Teknisk infrastruktur**

Renovasjon

Fra 20 boliger gjelder krav til nedgravde containere som renovasjonsløsning. Renovasjonsteknisk norm stiller krav til adkomstvei for renovasjonskjøretøy (her kranbil), oppstillingsplass, avstandskrav fra inngangsdør til containerne osv.

Vann og avløp

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

Vannforsyningen til Veas ligger over eiendommen. Dette er eneste vannledning til Veas og er dermed kritisk. Det ligger også en gammel nedlagt vannforsyning til Veas i omtrent samme trase. Denne er av verdi fordi VEAS trenger mer vann og vurderer å benytte denne som trekkerør til ny forsyning. Det er viktig å ivareta vannforsyningen i det videre arbeidet.

Nye sjøledninger skal ilandføres ved Bjerksåsholmen. Det er viktig at reguleringen ikke kommer i konflikt med disse.

Overvann

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningstiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

Det settes krav om VA-rammeplan som skal leveres og godkjennes med planforslaget til førstegangsbehandling.

Luftstrekk

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftstrekk med fellesføringsmaster (trestolper) fjernes og legges i jordgrøfter. Der det er veibelysning, skal disse erstattes med nye veilysmaster i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormal for Asker kommune».

Servicebygg

Det bør sikres at servicebygg med toaletter, vil være helårsåpne og offentlig tilgjengelig.

- **Estetikk**

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser/illustrasjoner av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet. Planbeskrivelsen skal redegjøre for og vurdere planens estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Kommunen anbefaler at det utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises på illustrasjonsplanen.

- **Massehåndtering**

Energi- klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Det er behov for redegjørelse/dokumentasjon av dette.

Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Det bør stilles krav til at fremmede arter i planområdet bør følges opp i om lag tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

- **Forurensing**

Det er grunn til å tro at det kan forekomme forurensing i grunnen på Bjerkåsholmen. Erfaring viser at båttopplag fører til forurensing med tungmetaller, olje og andre miljøgifter. Arealene benyttes også til parkeringsplass og mellomagring.

Før det settes i gang med arbeider i grunnen skal det tas prøver av grunnen for å sikre at tiltaket ikke bidrar til spredning av forurensete masser.

Det må redegjøres for støy i planbeskrivelsen.

- **Folkehelse**

Planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Inkludering av alle innbyggere forebygger diskriminering og styrker dermed folkehelsen.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Tilstrekkelige leke og oppholdsarealer skal sikres gjennom plankart og bestemmelser.

- **Risiko og sårbarhetsanalyse**

Asker kommune har utarbeidet en sjekklister over temaer som skal vurderes. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.

Risiko knyttet til båttopplaget og nærheten til andre arealer som blant annet barn og unge bruker skal vurderes i ROS analyse. Det kan være nødvendig å gjøre tiltak som motvirker risiko og fare forbundet med nærhet mellom båttopplag og boliger.

Risiko knyttet til VEAS sitt biogassanlegg må utredes.

Risiko og sårbarhet for tilstøtende naturområder skal utredes, dette gjelder både anleggsfasen og etter ferdigstilling.

Eksisterende kunnskap skal legges til grunn i planarbeidet, men må også vurderes om er tilstrekkelig for de beslutninger som skal tas.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder. Det er spesielt viktig at universelt utformet adkomst til utearealer som følger av krav fra kommuneplan, for eksempel lekearealer, sikres i planen. Universell utforming omfatter også skilting, kontraster, belysning og synlighet både inne i fellesarealer og i utearealer.

Universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i planforslaget gjennom reguleringsbestemmelse om krav til utomhusplan. Utomhusplan med snitt profiler leveres til 1.gangs behandling av planforslaget.

Det må sikres tilstrekkelig antall HC parkeringsplasser i planen.

- **Energi og klima**

Planens hensikt skal bygge opp under Asker kommunes overordnede klimamål. Dette omfatter at planen skal utformes og gjennomføres på en slik måte at det gir minst mulig utslipp av klimagasser og motvirker nedbygging av naturverdier.

Kommuneplanens bestemmelser kapittel 9 Klima og miljø er svært aktuelle for planen:

- Klimagassberegninger skal utarbeides ved nybygg større enn samlet 1000 m² BRA.
- Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.
- Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

Kapittel 10

- Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen.

Analyser og utredninger

Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser, utredninger og/eller rapporter, gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene.

Behovet og omfanget av analyser/utredninger kan etterprøves i forhold til tidligere analyser/utredninger utført for planområdet i forbindelse med tidligere konsekvensutredning, områderegulering og kommuneplan. Forslag til utredninger, og eventuelle suppleringer vil bli gjennomgått nærmere med saksbehandler i dialogmøte.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
X	Stedsanalyser	
X	Landskapsanalyse	
X	Trafikkanalyse	Må vurdere om denne skal oppdateres
X	Veiprosjekt	Må utarbeides i samarbeid med Veas
X	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Nærhet til Veas gjør dette viktig
X	Registrering av naturmangfold	
X	Flomrapport	
X	Grunnforhold	
X	Arkeologisk registrering	
X	Klimavurderinger	

Framdrift og dialogmøte

Det ble i møtet avtalt å avholde et dialogmøte før varsling av planen. Dette med bakgrunn i spørsmål rundt planavgrensning, mulighet for konsekvensutredning og endring av arealdisponeringen sett opp mot innsendt planinitiativ. For framdriften i planen er det viktig å få varslet oppstart. Derfor er det ønskelig at det første dialogmøtet begrenser seg til disse temaene. Mulighet for samtidig behandling av plan og byggesak kan også diskuteres. Forslagsstiller tar initiativ til møte når det blir behov for dette.

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

Varslingsliste finnes i planpakken på kommunes nettsider. 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 Røyken og Hurum avis) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende Annonsetekst til saksbehandler.

Gebyr

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

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.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
grunnareal inntil 1 999 m ²	24 M
grunnareal over 2 000 m ² og inntil 4 999 m ²	54 M
grunnareal over 5 000 m ² og inntil 9 999 m ²	72 M
grunnareal over 10 000 m ² og inntil 19 999 m ²	90 M
grunnareal over 20 000 m ² og inntil 29 999 m ²	108 M
grunnareal over 30 000 m ² og inntil 49 999 m ²	119 M
grunnareal over 50 000 m ²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m ²	18 M
bebyggelse over 1 000 m ² men inntil 2 999 m ²	30 M
bebyggelse over 3 000 m ² men inntil 4 999 m ²	48 M
bebyggelse over 5 000 m ² men inntil 9 999 m ²	60 M
bebyggelse over 10 000 m ² men inntil 19 999 m ²	72 M
bebyggelse over 20 000 m ² men inntil 29 999 m ²	84 M
bebyggelse over 30 000 m ² men inntil 49 999 m ²	90 M
bebyggelse over 50 000 m ²	96 M

Minstegebyret (M) er for 2023 fastsatt til kr. 3300.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Mathilde Høglund, tlf. 477 87 538, epost mathilde.hoglund@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

Mathilde Høglund
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Stein Halvorsen Arkitekter AS, Postboks 5095 Majorstuen, 0301 OSLO
Stein Halvorsen Arkitekter AS, Postboks 5095 Majorstuen, 0301 OSLO
Bjerkåsholmen Bolig AS, Postboks 361, 0102 OSLO

Sverre Otto Glåmseter, Guldbergs vei 23, 0375 OSLO