



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
2023/953-9

Arkivnr.
///

Dato
05.03.2024

Detaljregulering for Høn - Landås felt H5. Oppstartsmøte 26. feb. 2024. Referat

Tid: Mandag 26. feb. 2024.
Sted: Knud Askers vei 20, 5. etasje, rom nr. 12
Tilstede: Philip Christoffer Hjelseth, OBOS Nye Hjem AS, tiltakshaver
Øyvind Ekker, OBOS Nye Hjem AS
Kristina Grøndahl, plan/arkitekt, Lala Tøyen AS, fagkonsulent, plan
Doriane Happel, landskapsark. Lala Tøyen AS
Moritz Groba, arkitekt, Oslotre AS
Elin Schnipper, arkitekt, Oslotre AS
Jørgen Tycho, arkitekt, Oslotre AS
Lene Evensen Førde, reguleringsplan
Kari Hjermann, reguleringsplan (ref.)

Planinitiativ er datert 19. des. 2023.

Tiltakshaver Firma: OBOS Nye Hjem AS Kontaktperson: Philip Christoffer Hjelseth	Fagkyndig plankonsulent Firma: Lala Tøyen AS Kontaktperson: Kristina Grøndahl
----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

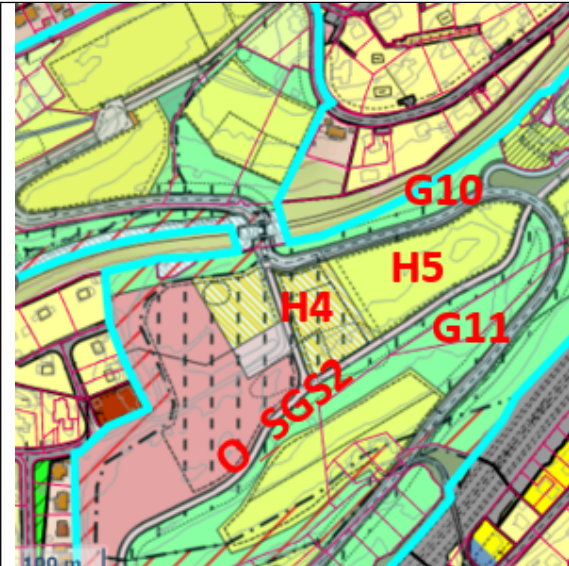
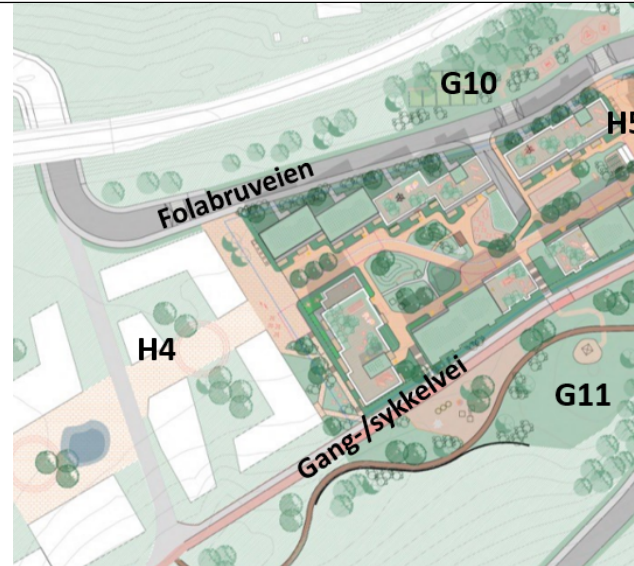
- Uteoppholdsarealer: Felles uteoppholdsareal i tilliggende grønnstruktur, støyutsatt uteoppholdsareal
- Eventuell adkomst fra sving. Ved å flytte innkjøringen til prosjektets østside, utnyttes tomtehellningen. Bilene vil komme kjørende inn i sokkeletasjen og rampelengden holdes til et minimum.
- Mulighet for å heve terrenget/hele prosjektet for bedre tilpasning til omgivelser (gang-/sykkelvei SGS2) og mindre behov for utgraving og massetransport.
- Mulighet for å øke byggehøyden mot felt H4 og heller bygge lavere andre steder, dersom det gir bedre kvaliteter og variasjon i prosjektet som helhet

Planstatus

Kommuneplan: Planområdet er avsatt til bolig, innenfor bestemmelsesområdene

- #1: Avviksområde for støy,
- #7: Prioritert vekstområde,
- #8: Nullvekst nord.

Planinitiativet er i samsvar med kommuneplan. Forslagsstiller har ansvar for å sjekke ut om forslaget kommer inn under de øvrige bestemmelser i PBL/konsekvensutredning.

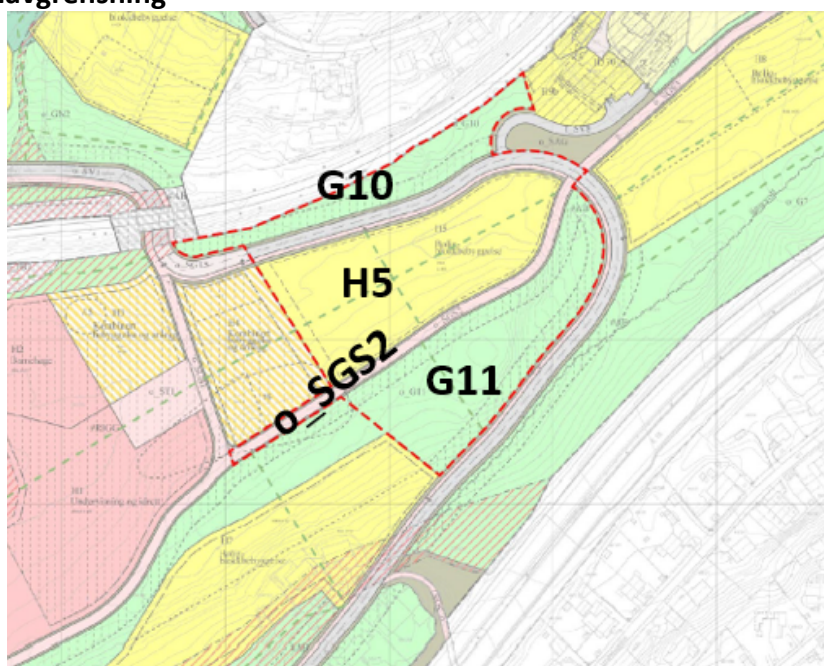
	
<p>Områdereguleringen 13.10 2018. H5 er regulert til blokkbebyggelse, maks k= + 102. Områdereguleringens bestemmelse pkt. 5.2.3: Kommunen kan kreve at det skal lages helhetlig plan for flere byggefelt</p>	<p>Utomhusplan for H5, G10 og G11, 19. des. 2023</p>

Planområdet utgjør ca. 19,2 daa. Herav utgjør byggeområdet, felt H5, 11 129 m². Planområdet er ubebygget. Store deler av området har vært i bruk som midlertidig anleggsplass siden 2020. Resterende område er opparbeidet vei og eksisterende vegetasjon, inkludert en åkerholme fra det tidligere Hønsjordet.

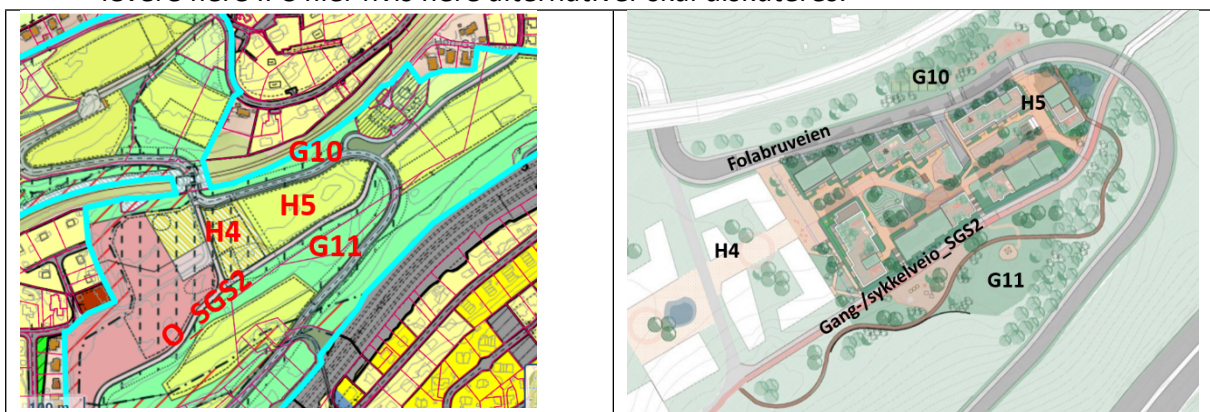
Det er 1,5 km/20 minutters gange til Asker sentrum og avstanden til Høn stasjon er 400 meter. Planområdet ligger rett ved planlagt nærsenter på Høn på nabofeltene H3-H4. Nærsenteret skal ivareta det daglige behovet for handel og tjenester og i tillegg bli torg og møteplass. Det er planlagt ny 4-parallell barneskole, flerbrukshall og barnehage på Høn nærsenter, ca. 200 meter fra felt H5, planlagt ferdig 2030. I dag sogner felt H5 til Hofstad barneskole og Torstad ungdomsskole som ligger henholdsvis 1,5 km og 3 km i luftlinje fra planområdet. Nærmeste barnehage er Leikestua barnehage, 450 meter fra planområdet.

Før igangsettingstillatelse må det dokumenteres at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet og barneskolekapasitet i gang-/sykkellavstand fra feltet, jf. områdeplan pkt. 4.2.

Forslag til planavgrensning



- Planavgrensningen følger formålsgrenser fra områdeplanen.
- G10 og G11 omfattes av planområdet. Asker kommune mener dette er svært positivt, områdereguleringen har krav om at G10 og G11 skal inngå i utomhusplanen for H5, dersom en vil at G10 og G11 skal være en del av uteoppholdsarealet.
- Asker kommune v/avd. for analyse og geodata sier følgende: Vi kan lage 3D visualiseringer hvis OBOS leverer IFC fil. Dersom det blir aktuelt å gjøre terrenginngrep (heve/senke terrenget) ønsker vi dette også i IFC fil. Det er mulig å levere flere IFC filer hvis flere alternativer skal diskuteres.



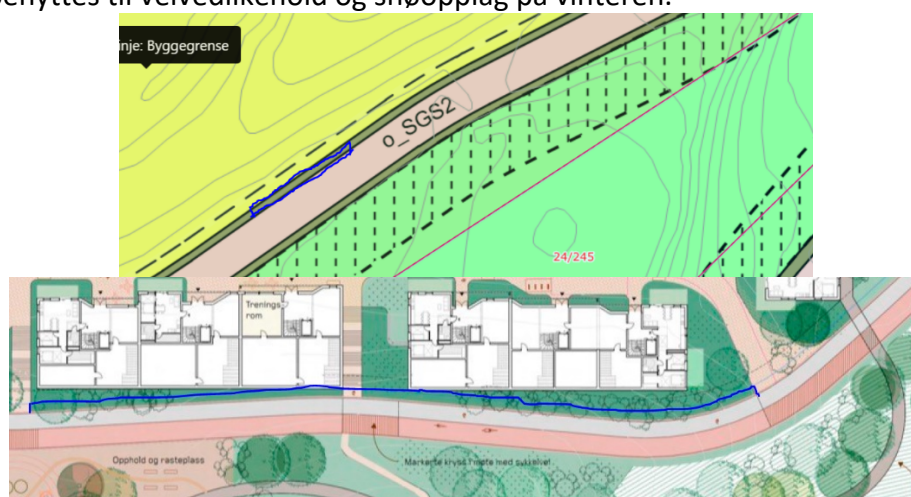
Samferdsel

- Forslagsstiller foreslår: Adkomst er planlagt ca. midt på boligfeltet, se ill. nedenfor, men vi vurderer å flytte adkomst lengre østover, inn ved fra svingen. Ved å flytte innkjøringen til prosjektets østside, utnyttes tomtehellningen. Bilene vil komme kjørende inn i sokkeletasjen og rampelengden holdes til et minimum.



Asker kommune

- Adkomst lengre øst på tomten synes uheldig. Avkjørsel i krapp kurve gir dårlig sikt og her er i tillegg en helning i veien som tilsvarer maks grensen av det som er tillatt for denne veiklassen. Opprinnelig forslag, adkomst ca. midt på boligfeltet i nord, synes å være den beste løsningen.
- Arealformål «annen veigrunn – grønt» knyttet til SGS2 og andre offentlige veier/fortau i planområdet (se blå strek i skissene nedenfor), dette er driftsareal og skal ikke ha noen form for hager, hekker, trær eller bygninger. Dette arealet skal benyttes til veivedlikehold og snøopplag på vinteren.



- Sykkelvei SGS2 er en viktig sykkelrute til togstasjoner, sentrum m.m. og det bør være mulig å holde høy fart på denne (iht. hensikten med den). Lekeplass bør derfor ikke ligge helt inntil denne, jf. illustrasjonene, - på lekeplassen skal små barn kunne ferdes trygt og foreldre slappe av.
- Dekke på GS-vei må avklares med samferdsel.

- Vurdere å avsette areal til «mobilitetspunkt» e.l., som pakkebokser, parkeringssone for el-sparkesykler (Tier etc.), man vet ikke helt hva som kan komme av nye fellesløsninger. Kontaktperson: Bjorg.Helene.Sandal.Skaanes@asker.kommune.no
- Adkomst og kjøremønster for utrykningskjøretøy, renovasjon og større leveranse (flytting etc.) må vises i temakart eller utomhusplan. Det er ikke tilstrekkelig med kun en adkomst via parkeringskjeller. Bilfri fellesarealer er positivt, men adkomst for brann og større leveranser må likevel ivaretas.
- Transportutredning og mobilitetsplan: Planområdet ligger nord for nullvekstlinjen, dvs. det forutsettes at boligutbygging og næringslivsutvikling ikke generer vekst i personbiltrafikken. I henhold til kommuneplanens retningslinjer R8 skal det utarbeides transportutredning og mobilitetsplan. Kontaktperson: Solve.Brenn.Jerm@asker.kommune.no

Overordnet plangrep

Asker kommune

- Det er viktig å få til gode overganger til naboområder, H4-tomten, samt infrastrukturiltakene som ligger inntil H4-tomten. God kobling til nabotomten innbyr til bevegelse på tvers av feltene, og særlig kan bidra til gangtrafikk mot torget gjennom H4. Plassering av tilsvarende åpning i bebyggelse på H4 er ikke bestemt.
- Forslagsstiller bør ha løpende dialog med planleggere for tilgrensedes planområder. Asker kommune ønsker å bli involvert når det skal tas beslutninger som har betydning for utforming av prosjekter kommunen har ansvar for. Kontaktperson: Christian Riege Støer, Christian.Riege.Stoer@asker.kommune.no
- Mellomrommet mellom bebyggelse på H4 og H5 må utnyttes bedre, det er en del av uteoppholdsarealet, men har ikke noen naturlig bruk slik det er tegnet. Det bør planlegges for en aktivitet som bidrar til at også den delen av tomten blir tatt i bruk.

Vann og vannmiljø

- Det er ikke prosjektert overvannsløsning for H4-feltet, men ser at det er en risiko for at dette må ledes mot H5-tomten. Vi ber om at dere tar kontakt når overvannsløsningen skal prosjekteres. Kontaktperson: Per Lars Erik Wiréhn, Per.Lars.Erik.Wirehn@asker.kommune.no

Bebyggelse og høyder

Forslagstiller skriver: Felt H5 er foreslått utbygget med BRA på 16.000 m², som tilsvarer en %-BYA på ca. 40 %. Områdereguleringen viser maks kotehøyde +102 (tilsvarende 5 etasjer) og innsendt planinitiativ viser maks kotehøyde = k+102. Det planlegges ca. 190 boenheter, inkludert to bofellesskap. I tillegg ca. 225 m² fellesarealer.

Asker kommune:

- Asker kommunen er ikke positiv til heving av terrenget. Det er selvsagt viktig at utbyggingen er tilpasset og har fine overganger til nabobebyggelse, f. eks. gang-/sykkelveien i syd (SGS2), hvor det trolig blir helt nødvendig å heve terrenget noe. Men dette er ikke godt nok argument for å heve terrenget innenfor hele H5. Støy fra E18 taler for at terrenget kun heves noe inn mot gang-/sykkelveien, men at en forsøker å holde seg lavt i terrenget i uteområdene mellom blokkene.

- Før dere lager endelig forslag til terreng/bebyggelse inn mot o_SGS2, ønsker Asker kommune å komme med innspill. Kontaktperson: Kari Hjermann
- Asker kommune er positive til at en tilstreber variasjon i bygningsutformingen. Det synes fornuftig at en går opp i byggehøyden visse steder og ned andre, dette gir mer variasjon. Før vi konkludere mht. dette, må vi imidlertid se snitt/3D illustrasjoner av ulike alternativer. - snitt/3D må også vis nabobebyggelse og solforhold.

Sosiale boformer og leilighetsfordeling

Asker kommune

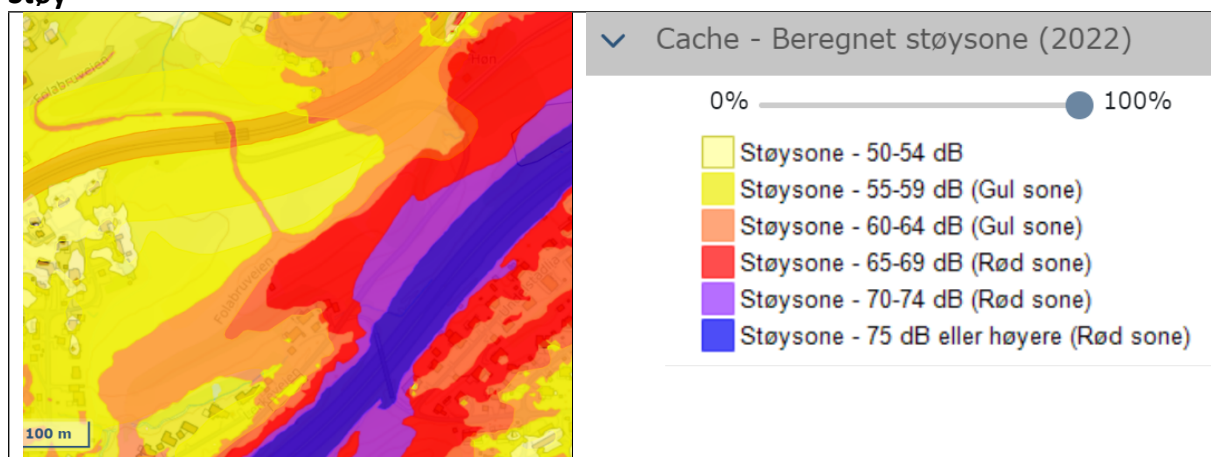
- Vi minner om områdereguleringen, reguleringsbestemmelse pkt. 7.1.3. som har krav om at det tilrettelegges for differensierte boligstørrelser, jf. kommuneplanen, retningslinjer, del 1 s. 6, dvs.: 20% boenheter under 50 m² og 20% boenheter over 80 m².
- I kjøpskontrakten er det krav om en viss %-andel av leiligheter avsettes til bofellesskap og i forslag til ny kommuneplan er det retningslinjer og bestemmelser om sosiale boformer, jf. ny kommuneplan bestemmelse pkt. R13.2 og bestemmelser pkt.13.2.

Utdrag av kjøpsavtalen

- Minimum 20 % av samtlige boenheter/seksjoner utformes som livsløpsstandard.
- Fellesarealene skal være universelt utformet med særlig fokus på tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Fellesarealer etableres på bakkeplan og med enkel tilgang til fellesarealer.
- I ett av leilighetsbyggene skal det etableres innendørs fellesarealer som skaper møteplasser mellom beboerne på felt H5. Fellesarealet skal inneholde et allrom/møterom/selskapslokale med kjøkkenfasiliteter på minimum 60 m² BRA. Allrommet skal ha direkte og trinnløs utgang til felles uteoppholdsareal. Det skal etableres en vedlikeholdsfri markterrasse utenfor allrommet som utgjør minimum 15 m². Denne skal kunne brukes av samtlige beboere på felt H5.
- Boligene skal være spesielt tilpasset mennesker med ulike former for funksjonsnedsettelse. Veiledning livsløpsbolig fra Husbanken.
- Livsløpsboligene som inngår i de 20 % skal kunne erverves og bebos av alle kjøpergrupper. Det er ønskelig en kort presentasjon av ulike finansieringsmodeller som gjør boligene tilgjengelig for førstegangskjøpere, eksempelvis leie, leie til eie, deleie.
- Kontaktperson for sosiale boformer: Kristin Nilsen og Gyda Spurkland.
- Kontaktpersoner kommunale boliger: Kristin Opsahl og Torill Stene

Samfunnshelse

Støy



Asker kommune

- Støy og luftforurensning: Planlagt utbygging ligger i et støyutsatt område, og iht. planforslaget vil planlagte boliger ligger i gul eller rød støysone for jernbanen i nord, eller for E18 i sør (ut fra forventet støysone for 2035, i Askerkart.). Området vil også være utsatt for høye nivå av luftforurensning fra veitrafikk på E18. Støy og luftforurensning er helseskadelig, og dette er derfor faktorer som bør utredes videre og hensyntas i videre prosess.
- Planlagt bebyggelse vil skjerme indre tun mot støy, men uteoppholdsareal for større barn og ungdom er planlagt i grøntareal ut mot vei og jernbane og vil derfor være mer støyutsatt. Barn er særlig utsatt for negative helseeffekter av støy, og at lekeareal for barn 4-12 år er planlagt i forventet rød støysone er i den forbindelse ikke anbefalt fra et helsemessig hensyn. Det bør vurderes alternativ lokalisering eller mulighet for etablering av støyskjerming.
- Planlagt bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne: Denne gruppen kan være personer som av ulike helsemessige årsaker er særlig utsatt for negative helsekonsekvenser av støy eller luftforurensning, f.eks. pga. sansehemming eller kroniske sykdommer. En bør derfor sikre lokalisering av bofellesskap som sikrer gode helsemessige forhold for denne gruppen.
- Medvirkning: Det er ønsket om medvirkning/innspill fra kommunale enheter som yter tjenester til personer med nedsatt funksjonsevne. Kontaktpersoner: Marianne Solberg Strandseter, Marianne.Solberg.Strandseter@asker.kommune.no og Ruth Lindstad Eig, Ruth.Lindstad.Eig@asker.kommune.no

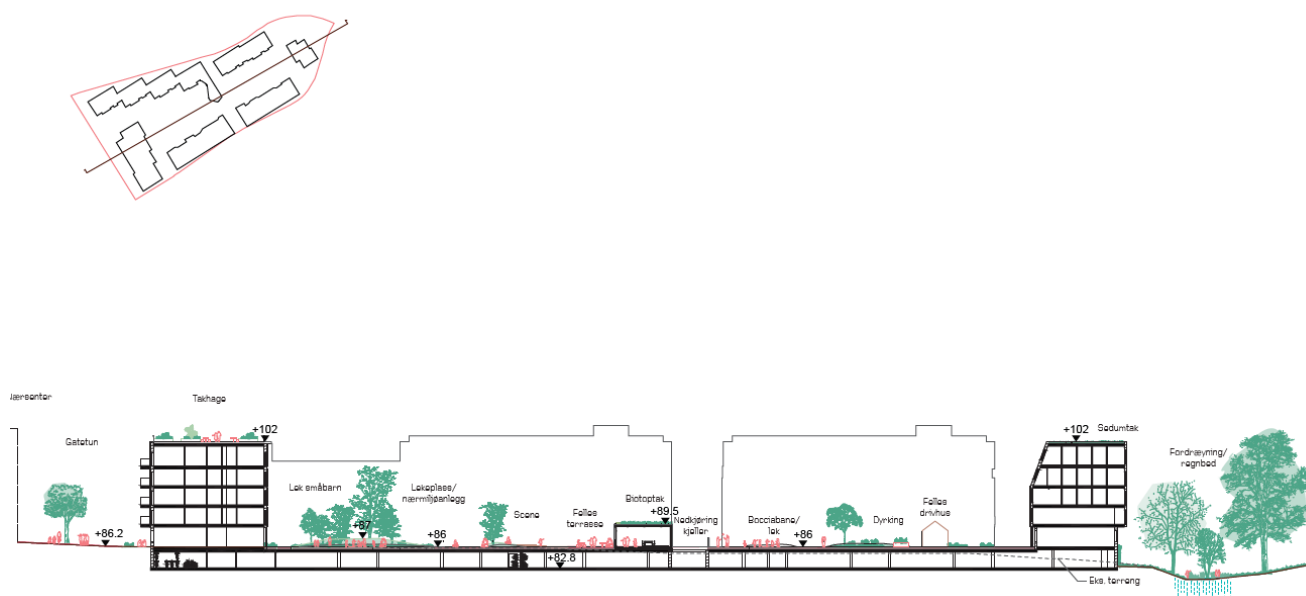
Natur og grøntområder:

Asker kommune

- Natur er viktig for å fremme fysisk og psykisk helse, og lek i natur spiller en viktig rolle for barns utvikling. Vi støtter derfor at områder med eksisterende naturlig vegetasjon innen planområdet bevares i sin helhet.
 - Verdifulle naturmiljø innenfor planområdet: Planforslaget inkluderer to områder med edelløvskog.
 - Langs jernbanen ligger det en kolle med kalkedelløvskog, registrert som C-verdi.
 - Langs åkerholmen syd i området er det rik edelløvskog, registrert som C-verdi.
- Disse bør bevares i sin helhet. Naturverdier må en ta hensyn til ved planlegging/utbygging, inklusiv utbygging av veier i anleggsperiode og i driftsfase.

- Grøntområde (G10 og G11), som planlegges brukt som felles uteoppholdsareal, bør være naturpreget og ha kvaliteter som stimulerer til fysisk aktivitet og lek i alle årstider, som variert terreng og variert vegetasjon.
- Kontaktpersoner på Natur, miljø og landbruk: Merete Wiken Dees, Bente Støa, Nina Rolstad Martinsen.

Snitt 2 1:500



Uteoppholdsarealer

Asker kommune:

- Områdereguleringen: For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet.
- Min. 50% av MUA skal ha støy under 55 dB, jf. vedtak i formannskap 5.09.2023. Dette stiller ekstra krav til planlegging, slik at ulike grupper får tilgang til stille uteareal tilpasset sitt bruk.
 - Det er krav til støyfaglig utredning med forslag til lokal støyskjerming. Den stille delen av uteoppholdsarealet kan ev. bli mer enn minstekravet (over 50 %).
- Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig kan inngå i MUA-regnskapet, jf. vedtak i formannskapet. Dvs. feltene G10 og G11 kan medtas i minste uteoppholdsareal.
- Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.
- Privat uteplass: Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m². Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

- Det må tilrettelegges og opparbeides lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m² per boenhet.
- Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Universell utforming

Asker kommune

- Uteoppholdsarealer, krav i kjøpsavtalen: Felles uteoppholdsareal på felt H5 skal så langt som mulig tilfredsstille NS 11005:2011 om universell utforming av uteområder, eventuelt en tilsvarende etterfølgende standard som erstatter denne standarden. Uteoppholdsarealene må inneholde fellesskapsfremmende tiltak og aktiviteter for alle aldersgrupper, og skal kunne benyttes fritt av samtlige beboere på felt H5. Som et minimum skal uteoppholdsarealene inneholde felles terrasse utenfor fellesarealene, et orangeri, bocciabane, lekeplass, hvilebenker, sittegrupper med bord samt områder som er ferdig opparbeidet til urbant jordbruk/parsellhager.

Renovasjon og gjenvinning.

- Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan for området. Det ser ut til at det kun er tegnet inn to nedkastgrupper til avfallssuget her, når det skal planlegges 190 boenheter. Dette trolig for lite.
 - Kapasitetsberegninger for alle avfallstyper
 - Maks 50 meter gangavstand fra alle inngangsdører til nedkastgruppene
 - Maks 200 meter gangavstand fra alle inngangsdører til returpunkt som inkluderer: papprive koblet på avfallssuget, nedgravd konteiner til glass- og metallemballasje (må være mulig for kranbilen, kjøretøysklasse lastebil 12m, å få tilgang) og arealer til tekstiltårn

Alle tekniske krav finnes i renovasjonsteknisk norm som ligger på nettsidene våre.

Krav til renovasjon må tas inn i reguleringsbestemmelser, nedenfor vises eks. på tekst i reguleringsplan, hentet fra detaljregulering for Høn – Landås felt L3-L6.

6.1.1 Renovasjonsanlegg

Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt. Avfallsterminal skal plasseres på felt K1 iht. Områdeplanen.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- *Returpunkt for papp og glass/metall felt BRE1. (lagt sentralt i feltet)*

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen

Luftforurensing: Det er planlagt boliger i planområdet, blant annet for barnefamilier, seniorboliger og andre boligtyper. Når det gjelder boliger for potensielle sårbare beboere, så vil vi minne om [Planretningslinjer for luftkvalitet \(T-1520\)](#), Miljøverndepartementet vedtok i 2012

I bestemmelser til kommuneplanens arealdel er det nå angitt at T-1520 skal legges til grunn ved regulering og søknad om tiltak. Retningslinjen er under revisjon og nyere forskning som viser helsekonsekvens også ved lavere konsentrasjoner enn antatt tidligere, dette tilsier at det er sannsynlig at kravene i dagens retningslinje vil innskjerpes ytterligere.

Det er utarbeidet anbefalte luftforurensingsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. I den røde sonen er hovedregelen at ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing unngås, mens den gule sonen er en vurderingszone der ny bebyggelse bør tilfredsstille visse minimumskrav.

Vi vil derfor minne på om at det bør gjennomføres en helsekonsekvensutredning for boligområdet.

Link til Miljødirektoratet/Fagbrukertjenesten for luftkvalitet sitt luftsonekart
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/>

Kontaktperson Asker kommune: Eirin Merete Helland Hammersland
Eirin.Merete.Helland.Hammersland@asker.kommune.no

Dokumentasjonskrav

Det vises til brev fra reguleringsplan av 28.04.2023 hvor det er listet opp utredningskrav i områderegerings bestemmelser pkt. 5.4. I forbindelse med områderegeringen er det laget en rekke fagrapporter som er relevant for H5, disse vil saksbehandler sørge for blir oversendt forslagsstiller.

	Kommentar	
Stedsanalyse	Rapport kan inngå i planbeskrivelsen	
Grunnforhold	Rapport sendt inn, se vedlegg	
Transportutredning og mobilitetsplan		
Miljøoppfølgingsplan for ytre byggmiljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen	Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram iht NS 3466. Jf også kommuneplan, retningslinje R9.	
VA-plan	Overordnet rapport for hele Høn – Landåsfeltet foreligger. Detaljert rapport for planområdet m/ev. tilstøtende arealer må utarbeides.	
Overvannshåndtering	Overordnet rapport for hele Høn – Landåsfeltet foreligger. Detaljert rapport for planområdet m/ev. tilstøtende arealer må utarbeides.	
Miljøteknisk grunnundersøkelse, forurensning	Rapport er sendt inn	
Energiplan		
Massehåndtering	Massetransport bør skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.	

Natur/biologisk mangfold		
Klimagassberegninger	I henhold til NS 3720	
Adkomst og parkering	Inkl. bildeleordning, ev. også sykkel- og mikroleleordninger	
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet, kontaktperson Jo-Rasmus Holt Zachariassen Jo-Rasmus.Holt.Zachariassen@asker.kommune.no Sosiale boformer, inkl. finansieringsmodeller eie/leiemuligheter, fellesløsninger, m.m. Kontaktperson i kommunen: Kristin Nilsen Kristin.Nilsen@asker.kommune.no	
Volum, nær- og fjernvirkning	Se spesielt på inngangsportalen, illustrasjoner/perspektiver fra flere ståsteder. Kontaktpersonen i kommunen: Vibeke Hermanrud, kultursjefen, Vibeke.Hermanrud@asker.kommune.no og Kari Hjermann kari.hjermann@asker.kommune.no	
Arealbruk	Liste over arealbruk m/arealstørrelse (gebyrberegning)	
Støy- og luftforurensing	Estimert luft- og støyforurensning. Anbefalinger mht. støyreducerende tiltak for både for bebyggelse/bruk og uteområder. Illustrasjoner med soner der akseptable verdier mht. støy og luftkvalitet er ivaretatt	
Overvannshåndtering	Overordnet rapport for hele Høn – Landåsfeltet foreligger. Detaljert rapport for planområdet m/ev. tilstøtende arealer må utarbeides.	
Klimagassregnskap	I henhold til NS 3720	
Medvirkning	Medvirkningsprosess er startet for Høn nærsenter, kontaktperson: Christian Riege Støer Christian.Riege.Stoer@asker.kommune.no	

Reguleringsplan vil gjøre oppmerksom på at det i løpet av planprosessen kan dukke opp nye momenter som tilsier at det må skaffes nye/bedre utredninger enn det lista ovenfor viser.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
avdelingsleder reguleringsplan

Kari Stuvøy Hjermann
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg: Varslingsliste

Til

Obos Eiendom AS

Obos Nye Hjem AS

Obos v/Øyvind Ekker