

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for Høn delfelt H5 og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg (gnr/bnr 24/274, 24/245 og 24/107)

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	6
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	7
1.5 Økonomi	12
2. Varsling og planavgrensning	13
2.1 Foreslått plangrense	13
2.2 Hvem skal varsles.....	13
2.3 Medvirkning	15
3. Gjeldende planstatus	15
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	15
3.2 Kommunedelplan	17
3.3 Områdeplan.....	17
3.4 Reguleringsplan	20
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	20
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	20
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	22
5. Vedlegg.....	22

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: OBOS Nye Hjem AS
Kontaktperson: Philip Christoffer Hjelseth
Adresse: Ulvenveien 82, 0581 Oslo
Telefon: 944 76 232
E-post: philip.christoffer.hjelseth@obos.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Lala Tøyen AS
Kontaktperson: Kristina Grøndahl
Adresse: Trondheimsveien 37, 0560 Oslo
Telefon: 922 50 275
E-post: kristina@lala.no

Faktura adresse:

OBOS Nye Hjem AS,
Postboks 6666 St. Olavs plass,
0129 Oslo
Org.nr.: 935 283 280

Fakturaen merkes:

Fakturaer til selskapet (Obos Nye Hjem) sendes som EHF via ELMA ved bruk av selskapets organisasjonsnummer. Fakturaen skal merkes med org.nr 935 283 280, prosjekt-ID: 8001.1355.01 (Høn, Felt H5) ved Philip Christoffer Hjelseth

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Philip Hjelseth, OBOS Nye Hjem	944 76 232	philip.christoffer.hjelseth@obos.no
Øyvind Ekker, OBOS Nye Hjem	992 64 277	oyvind.ekker@obos.no
Kristina Grøndahl, Lala Tøyen (regulering)	922 50 275	kristina@lala.no
Jørgen Tycho, Oslo tre (ARK)	932 33 211	jorgen@oslotre.no
Moritz Groba, Oslo tre (ARK)	942 93 414	moritz@oslotre.no
Doriane Happel, Lala Tøyen (LARK)	941 14 746	doriane@lala.no

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Uteoppholdsarealer: Felles uteoppholdsareal i tilleggende grønnstruktur, støyutsatt uteoppholdsareal

- Eventuell adkomst fra sving. Ved å flytte innkjøringen til prosjektets østside, utnyttes tomtehellingsen. 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

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 638 500,-.

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Planområdet ligger mellom Asker sentrum og Høn stasjon. Nærheten til sentrum og kollektivknutepunkt gjør Høn til et av de viktigste utviklingsområdene i kommunen. Utbyggingen av området ble aktualisert gjennom Kommuneplan for Asker 2007-2020 og videreført i gjeldende kommuneplan.

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt H5 samt tilstøtende grønnstruktur og samferdselsanlegg.

Planarbeidet skal tilrettelegge for et mangfoldig boligområde med et variert utvalg av boliger, der estetikk, arkitektur, bomiljø og gode utearealer er viktig. Det skal sikres uteoppholdsarealer med mulighet for variert bruk og opphold for alle, grønne kvaliteter og blågrønne strukturer for overvannshåndtering.

Det er ambisiøse mål for energi, klima og miljø i tråd med områdereguleringen og kommunens temaplan for energi, klima og miljø.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet avgrenses av jernbanen i nord, Høn gård i øst, Folabruveien i sørøst og utbyggingsfeltene H4 (fremtidig nærsenter) og H7 (utviklingsområde for bolig) i sørvest og vest.

Planområdet utgjør ca. 19,2 daa. Herav utgjør byggeområdet, felt H5, 11 129 m².



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

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.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Det er kartlagt verdifulle naturmiljø innenfor grønnstrukturen i planområdet. 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. Begge lokasjoner skal bevares i sin helhet i planforslaget og bør hensyntas ved anleggelse av vei, i anleggsperiode og i driftsfase.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

I forbindelse med områdereguleringen ble det gjennomført et makeskifte som innebar at Asker kommune tok over deler av Hønsjordene (gnr./bnr. 24/274), som siden har blitt solgt videre til OBOS. Tinglyste eierforhold er dermed ikke i tråd med de reelle utbyggerinteressene for deler av gnr./bnr. 24/274. Nødvendig fradeling er gjennomført 16.11.23 i form av Kommunedirektørens godkjenning av sak 2023/3392-2 «24/274 Godkjent opprettelse av ny grunneiendom for felt H5». I henhold til kjøpsavtalen vil overføring av feltet fra kommunen til OBOS bli gjennomført i januar 2024.

For eiendommene i planområdet ser den tinglyste hjemmelssituasjonen slik ut:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Utbygger
24/274	Claus Gustav Winsnes Berg (9/100) Morten Emil Berg (9/100) Benedicte W Svalastog (21/100) Cecilie Annichen Winsnes (21/100) Johan Wilhelm Winsnes (22/100) Anne Sandsdalen (6/100) Astrid Sandsdalen (6/100) Lise E Winsnes Sandsdalen (6/100)	OBOS Nye Hjem AS (felt H5)
24/245	Benedicte W Svalastog (1/3) Cecilie Annichen Winsnes (1/3) Johan Wilhelm Winsnes (1/3)	
24/107	Claus Gustav Winsnes Berg (45/270) Morten Emil Berg (45/270) Benedicte W Svalastog (30/270) Cecilie Annichen Winsnes (30/270) Johan Wilhelm Winsnes (30/270) Anne Sandsdalen (30/270) Astrid Sandsdalen (30/270) Lise E Winsnes Sandsdalen (30/270)	

1.3 Tilgrensende områder

Nærområdet er tidligere landbruksarealer som i stor grad planlegges utbygget. På Landås vest er et nytt boligområde bygget, mens det for felt H5 og flere omkringliggende felter er igangsatt eller ventet igangsatt planlegging.

Planområdet har gangavstand til Asker sentrum og Høn stasjon. Det er 1,5 km/20 minutters gange til Asker sentrum med handel, arbeidsplasser og kollektivknutepunkt med buss og tog. Avstanden til Høn stasjon er 400 meter. Der er det lokaltogforbindelse til Oslo-Lillestrøm og Asker-Spikkestad.

Det er planlagt ny 4-parallell barneskole, flerbrukshall og barnehage på feltene H1-H2, ca. 200 meter fra felt H5. Tidspunkt for ferdigstilling av ny barneskole er planlagt til 2028.

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.

Planområdet ligger rett ved nærsenteret på Høn på nabofeltene H3-H4. Nærsenteret skal ivareta det daglige behovet for handel og tjenester, og i tillegg bli torg og møteplass.

Planarbeidet vil ikke få virkninger utenfor planområdet.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bolig - blokkbebyggelse	1113	Privat
Grønnstruktur	3000	Offentlig
Gang/sykkelvei	2015	Offentlig
Fortau	2012	Offentlig
Kjørevei	2011	Offentlig
Annen veigrunn - grøntareal	2019	Offentlig

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Felt H5 er foreslått utbygget med BRA på 16.000 m², som tilsvarer en %-BYA på ca. 40 %. Maks kotehøyde er k+102. Det er ikke bebyggelse innenfor planområdet. Utnyttelse og høyde begrunnes med ønsket fortetting i vekstområdene fastsatt i overordnede planer og er i henhold til disse.

Det planlegges ca. 190 boenheter, inkludert to bofellesskap. I tillegg ca. 225 m² fellesarealer.

1.4.3 Trafikk

Dimensjonering av veinett er planlagt i områdereguleringen. Utbygging av felt H5 vil bidra til å utløse rekkefølgekrav for bygging av gang/sykkelvei SGS2 og SGS3 jf. områdeplanen. Planforslaget medfører ikke øvrige endringer i trafikksituasjonen. Det skal tilrettelegges for grønn mobilitet i tråd med overordnede planer.

Avhengig av valgt løsning for eventuelt uteoppholdsareal på tilliggende areal mellom Folabruveien og jernbanen, kan det bli behov for hastighetsreducerende tiltak.

Etter utbygging av boliger og ny skole, vil barna få bilfri og kort skolevei. Ved ferdigstilling av boliger før ny skole, vil skoleveien til Hofstad skole være i blandet trafikk i Hofstadgata (rolig boliggate). Skoleveien til Torstad ungdomsskole fortsetter forbi Hofstad barneskole, med skiftende løsninger for gående og syklende, hovedsakelig på separat gang-/sykkelvei.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet skjer via Folabruveien fra sør. Folabruveien er definert som samlevei basert på veisnitt i henhold til kommunens veg- og gatenorm.

All bilparkering og nærmere 3 av 4 sykkelparkeringsplasser foreslås lagt i kjeller. Det legges opp til avkjørsel fra Folabruveien til parkeringskjeller på nordsiden av felt H5. Nedkjøringen vil skje med minst mulig påvirkning på uteoppholdsarealer. Vi ønsker likevel å se på muligheten for å flytte innkjøringen til prosjektets østside, for å få en kortere rampe. Det skal tilrettelegges for gjesteparkering, HC-parkering og bilpoolordning samt lademulighet for bil og sykkel.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om 1-1,2 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA og 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for blokkbebyggelse i prioritert vekstområde nord for nullvekstlinjen. Områdereguleringsplanen for Høn-Landås og FUSDALSKOGEN angir maks 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet for 1-2-roms leiligheter og maks 1,2 bilplasser per boenhet for 3-roms og større leiligheter og minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Øvrige parkeringsbestemmelser innebærer at minimum 5 % av parkeringsplassene avsettes til gjesteparkering. I tillegg skal minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplassene tilpasses forflytningshemmede.

I illustrasjonsprosjektet er det foreløpig illustrert en parkeringsdekning på mellom 0,8 og 0,9 bilparkeringsplasser per boenhet eller 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA. Det er lagt opp til 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

1.4.5 Lekearealer

Kommuneplanens arealdel stiller krav om 25 m² lekeareal per boenhet. Områdereguleringen stiller krav om min. 25 m² per boenhet av MUA dedikert til lek og nærmiljøanlegg, dvs. 4 750 m² for ca. 190 boenheter.

Lekeområder for de minste barna skal ivaretas i skjermede gårdsrom. Det tilrettelegges for lek og aktivitet for de litt eldre barna i tilliggende grøntareal syd for boligene og gang-/sykkelveien. Lekearealer for større barn/ungdom foreslås ivaretatt i tilliggende grøntareal mellom boligene og jernbanen. Det er foreslått en tursti som binder grøntområdene sammen, som kan bli en attraksjon i seg selv og eventuelt integrere støyskjerming for utearealene.

I tillegg til arealet innenfor planavgrensningen kommer barnehagens uteareal på ca. 5 000 m² og barneskolens uteområde på ca. 20 000 m², som vil være allment tilgjengelig for lek, aktivitet og opphold i kort, bilfri avstand fra boligene utenom åpningstid.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Områdereguleringen stiller krav om min. 6 m² privat uteplass og min. 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For ca. 190 boenheter tilsvarer dette 1 140 m² privat MUA og 9 500 m² felles MUA. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsareal med en faktor på 0,5. Alle boenheter skal ha minimum tre timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn. Kommuneplanens arealdel stiller i tillegg krav om 25 m² felles MUA per boenhet for sosiale boformer, med direkte adkomst fra innendørs fellesareal.

Uteoppholdsarealer skal ha støvnivå lavere enn Lden 55 dB. På grunn av støy fra E18 synes det vanskelig å oppfylle kravet til støy under 55 dB for alt uteoppholdsareal på Høn, dersom planlagt utnyttelse skal opprettholdes. I sak 145/23 i Formannskapet 05.09.2023 ble det derfor fattet vedtak om at stille del av uteoppholdsarealet, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Ved 190 boenheter skal derfor 4 750 m² av MUA ha et tilfredsstillende støynivå.

For å oppnå ønsket utnyttelse, foreslås det å anlegge en andel av uteoppholdsarealene til boligene utenfor feltet, i tillegg til grøntareal G10 og G11.

1.4.7 Landskap

Felt H5 har gode sol- og utsiktsforhold. Landskapsbildet vil bli endret som følge av utbyggingen. Gjennom illustrasjonsprosjektet er det foreslått en bebyggelse som spiller på lag med terrenget. Skråning av landskapet i området nedover mot E18 er naturlig med på å dempe fjernvirkningen. Det er jobbet med takvinkler og forskyvninger i bygningskropp for bedre opplevelse av høyder og gårdsrom på bakkeplan.

Planforslaget forholder seg til eksisterende landskap og omgivelser ved å ivareta vegetasjonsfelter og tilpasse bebyggelsen til eksisterende terreng. Felt H5 ligger i et forholdsvis flatt parti, hvor det vil bli viktig å få kontroll på overvannet for å forhindre avrenning mot bygg og oppstuvning over kjeller. Gang-/sykkelvei SGS2 ligger høyere enn gårdsrommet og det må jobbes med tilpasningen mellom disse.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført en overordnet ROS-analyse i områdereguleringen for Høn-Landås og FUSDALS KOGEN. ROS-analysen konkluderer med at risikoen vil være akseptabel dersom utbygging skjer i henhold til gjeldende regelverk.

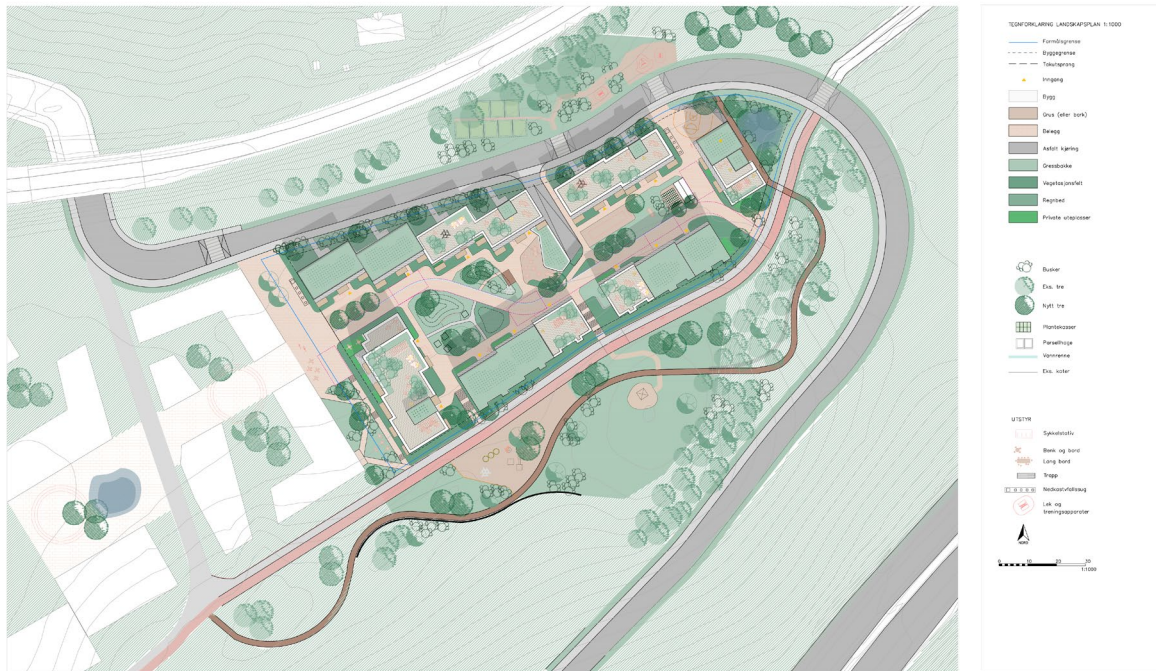
1.4.9 Illustrasjon

Foreslått bebyggelse er organisert som et stort kvartal, der bygningene skjermer gårdsrommet for støyen fra jernbanen og E18. Et fellesbygg ligger midt i gårdsrommet, med god tilgjengelighet og gode solforhold. Fellesbygget deler gårdsrommet i to litt mindre kvartaler med ulik programmering av utearealene, i tillegg til at bygget bidrar til å skjerme for nedkjøringsrampen.

Prosjektet er høyest og tettest mot fremtidig nærsenter på H4. Det er også en større åpning i bebyggelsesstrukturen mot vest mot nærsenteret.

Byggene er utformet med et skråtak som trekker gesimsen ned og bryter ned skalaen. Avtrappet plassering og fargevariasjon mellom husene bidrar til at bebyggelsen fremstår som oppbrutt, variert og mindre i skala. Åpninger i bebyggelsen bidrar til forbindelser gjennom feltet. Husene er orientert langs det samme, ortogonale gridet. Innganger og fellesrom er orientert mot gårdsrommet for å skape aktivitet og naboskap.

Utearealer er plassert i gårdsrommet, på noen av takene og langs en løype gjennom tilstøtende grøntarealer. Gårdsrommet inneholder både lek, vegetasjon, bocciabane, drivhus og dyrking, oppholdssoner med sitteplasser og en aktivitetsplass i nordøstre hjørne. Overvannshåndtering løses i åpne renner som ledes mot regnbed i øst. Det tilrettelegges for tilkomst med brannbil gjennom gårdsrommet. I grøntområdet G10 er det foreslått arealer til parsellhage og nabolagsgym, i tillegg til å bevare kalkedelløvslogen. I G11 er det foreslått aktiviteter langs turløype, med lekeplass, rasteplass og treetoppsti gjennom edelløvslogen.



2322 Høn Asker - Landskapsplan med tak
1:1000 - 16.09.2023

Lala.

Figur 2: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Tiltakshaver har mål om vedtatt plan i løpet av 2024. Det er trolig hensiktsmessig med utvikling gjennom tre byggetrinn.

1.4.11 Miljø

Prosjektet har som mål å redusere klimagassutslipp fra transport, energi og materialbruk med minimum 50%.

Klausul knyttet til klima og miljø er forankret i salgskontrakt for feltet. Dette innebærer ambisjoner for:

- Bilpoolordning
- Grønn mobilitet
- Klimavennlig energiforsyning
- Fossil- eller utslippsfri anleggsplass
- Ivaretagelse og bruk av stedegne arter og vegetasjon
- Redusere graving og transport av masser, bidra til målsetting om massebalanse innenfor områdeplanen
- Bruk av lavutslippsmaterialer

I tillegg vil det vurderes å sertifisere boligene iht. minimum BREEAM NOR – Very good, Svanemerket eller tilsvarende sertifiseringssystem.

1.4.12 Annet

Vilkår for salg av boligfelt H5 på Høn:

Det er inngått særskilte vilkår gjennom salgskontrakt for felt H5 mellom OBOS og Asker kommune. Vilklårene ble vedtatt av Formannskapet i sak 165/22 den 23.08.22 og lyder:

1. Asker kommune legger ut det kommunale feltet H5 for salg, med følgende særlige vilkår for å oppnå prioriterte bærekraftsmål og strategier i kommunalt planverk:

- a. Minimum 20 % av boligene skal utformes i samsvar med Statens Husbank sin livsløpsstandard og så langt som mulig etableres på bakkeplan.
- b. Det skal etableres fellesarealer med allrom og treningslokale på bakkeplan for samtlige boligeiere.
- c. Det skal etableres to bofellesskap med til sammen 16 boliger som hver har sine egne, private fellesarealer. Boligene i det ene bofellesskapet forbeholdes personer med nedsatt funksjonsevne og base.
- d. Felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig utformes i samsvar med NS 11005:2011 om universell utforming av uteområder og må inneholde fellesskapsfremmende tiltak og aktiviteter for alle aldersgrupper.
- e. Fremtidig utvikling og bebyggelse på felt H5 gjennomføres med særlige vilkår for å oppfylle bærekraftsmål 13 «Stoppe klimaendringene», herunder bruk av lavutslippsmaterialer, fornybar energi og utslippsfri anleggsplass.

2. Formannskapet godkjenner kommunedirektørens forslag om bruk av disse særlige vilklårene ved salg av felt H5 slik de følger av vedlegg 1 denne sak. Det åpnes for etterfølgende justering og konkretisering av vilklårene i samråd med eiendomsmegler og advokat slik at de tilpasses fremtidig kjøpekontrakt.

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn:

I sak 145/23, behandlet i Formannskapet 05.09.23, ble det fattet følgende vedtak som legges til grunn for behandling av støy på uteoppholdsarealer:

Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

- Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.
- Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.
- 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.

1.5 Økonomi

Tiltakshaver vil stå for utbygging av felt H5.

Det foreligger utbyggingsavtale mellom Selvaag Bolig ASA (Landås), sameierne av Høn gård, Asker kommune Eiendom og Plan- og bygningsavdelingen. Avtalens formål er:

- Etablere ny infrastruktur innenfor planområdet og sikre gjennomføring av områderegulering
- Utfylle de krav som fremgår av områdeplanens bestemmelser
- Fordele ansvar for gjennomføring og utbyggingskostnader mellom utbyggerne og kommunen
- Sikre boligpolitiske hensyn iht. vedtatte målsetninger og virkemidler
- Tilrettelegg for en bærekraftig utvikling av området med fokus på grønn mobilitet, artsmangfold, energieffektive løsninger og fornybare energikilder
- Bidra til gjennomføring av innovasjons-/forbildeprosjekter innen miljø
- Utforme anlegg og infrastruktur med kvalitet i henhold til kvalitetsprogram

Gjennom kjøpskontrakt for felt H5 ble det forutsatt forbehold rundt utbyggingsavtalen:

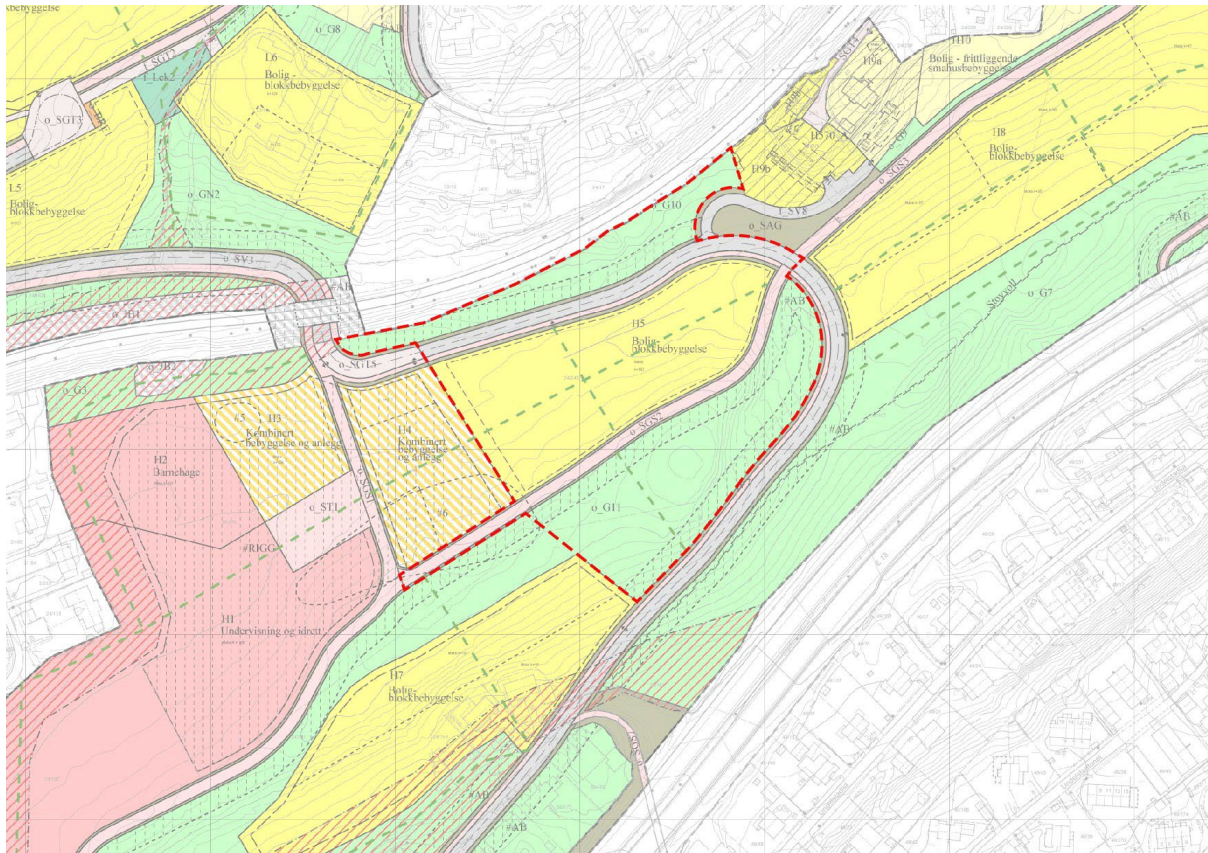
«OBOS forutsetter at alt av Felles Infrastruktur er ferdigstilt og det som skal overtas av Asker kommune er overtatt før Overtakelse, at all fordeling og oppgjør av kostnader for Felles Infrastruktur er gjort opp mellom de opprinnelige partene i Utbyggingsavtalen, at de opprinnelige partene i Utbyggingsavtalen bærer alle kostnader knyttet til Felles Infrastruktur slik at det ikke vil tilkomme noen form for restforpliktelser, kostnader eller ansvar for Budgiver etter Overtakelse knyttet til Felles Infrastruktur.»

Foreløpig utregning av gebyr jf. gebyrregulativ 2024:

Paragraf	Produkt	Enhet	Gebyr	Varenr
§ 3.2.3 a	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan uten planprogram/ konsekvensutredning (KU)	Per møte	Kr 67 200	03020301
§ 3.2.4 b	Dialogmøte for gjennomgang av planmaterialet uten planprogram/konsekvensutredning (KU)	Per møte	Kr 11 800 * 4 = Kr 47 200	03020402
§ 3.4.3 d	Arealgebyr 10.001-20.000 m ²	Per planforslag	Kr 181 500	03040304
§ 3.4.4 e	Bruksareal 20.001-30.000 m ²	Per planforslag	Kr 265 400	03040405
§ 3.4.6 a	Gebyr per hovedformål i planforslaget	Per hovedformål	Kr 38 600 * 2 = Kr 77 200	03040601
Sum gebyr			Kr 638 500	

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



Foreslått plangrense består av felt H5, i tillegg til arealer for tiltak som kreves for å realisere planforslaget, slik som rekkefølgekrav knyttet til gang-/sykkelvei SGS2. Grønnstruktur G10 og G11 er delvis foreslått med uteoppholdsareal for boliger og bør også inkluderes i planområdet, i tillegg til deler av SV2 som kan tenkes å måtte ivareta sikker kryssing for tilgang til G10.

2.2 Hvem skal varsles

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statens vegvesen

Viken fylkeskommune

Bane NOR SF

Asker Velforbund

Asker Stasjon og Omegn Vel

Øvre Høn Vel

Nedre Høn Vel

Vipeveien og Omegn Vel

GlobalConnect

Elvia Oslo og Viken

Norgesnett Follo

Statnett

Telia Norge AS

Viken fiber AS

Canal Digital AS

Asker og Bærum trafikksikkerhetsforening

NAF Asker og Bærum

Norges Bondelag avd Akershus

Naturvernforbundet i Asker

Nettleverandører i planområdet

Natur og idrett/Landbrukskontoret

FAU Hofstad skole

FAU Torstad ungdomsskole

Eventuelle lag og foreninger

Grunneiere/naboer iht. kartskisse under:



2.3 Medvirkning

Berørte fagmyndigheter inviteres til å gi innspill og delta i møter ved behov. Tiltakshaver vil tilrettelegge for samarbeid med kommunen og utbyggerne på nabofelter om utforming og opparbeidelse av grøntarealer og grensesnitt mellom prosjektene.

I forbindelse med varsling, vil tiltakshaver stille på tomten og møte interesserte naboer og andre berørte.

I forbindelse med offentlig ettersyn vil tiltakshaver invitere til informasjonsmøte og åpent prosjektkontor for interesserte.

Tiltakshaver vurderer også medvirkning med naboer og fremtidige kjøpere. Dette kan for eksempel omhandle uteområder og fellesområder for boliger. Når det gjelder bofellesskap, kan det være aktuelt å komme i kontakt med fremtidige beboere.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er planområdet angitt med boligbebyggelse, LNRF-areal (landbruks-, natur- og friluftsområde) og vei. Felt HØ9 (tilsvarende felt H5 i områdereguleringsplanen for Høn-Landås og FUSDALSKOGEN) er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Innenfor planområdet er det utpekt to hensynssoner for bevaring av naturmiljø, H560_2 som omhandles i bestemmelse 20.2.2:

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

Planområdet inngår i følgende bestemmelsesområder med tilhørende særskilte bestemmelser:

- Bestemmelsesområde #1 Avviksområde støy
- Bestemmelsesområde #7 Prioriterte vekstområder
- Bestemmelsesområde #8 Nord for nullvekstlinjen

Bestemmelsesområde #1 Avviksområde støy

Bestemmelsene i pkt. 9.3 Støy og luftforurensning er generelt relevante for denne planen og spesielt bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål1 (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål1 utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2*
- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)*
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)*
- d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)*
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes*
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Bestemmelsesområde #7 Prioriterte vekstområder

13.1 Feltutbygging

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Bestemmelsesområdet får ingen direkte konsekvenser for felt H5 på Høn, annet enn at det tillates feltutbygging. Retningslinjene til bestemmelsen utdyper føringer for utvikling i prioriterte vekstområder:

Innenfor prioriterte vekstområder vektlegges høyere arealutnyttelse og «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange/bildeling/nullutslipps kjøretøy). Det legges også vekt på høy miljømessig og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg, samt gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og kulturminner.

Nye prosjekter reguleres og avklares i en helhetlig sammenheng, med utgangspunkt i overordnet plan for overvann og flom, tettsteds- og byromstruktur, blå-grønn struktur og vei- og gatebruksplan. Veianlegg (fylkesvei og kommunal vei) gjennom tettstedene bør primært utvikles som gateprofil med gode løsninger for busstransport. Det bør sikres god tilgjengelighet til kollektivtilbudet, i form av trygge og attraktive anlegg. Fotgjengere og syklister bør gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Utforming, fartsgrense og belegg må sikre god lesbarhet og trafiksikkerhet for fotgjengere, bil- og sykkeltrafikk. Felles parkeringsanlegg bør plasseres i randsonen av tettstedet, slik at interne gater og plasser oppleves trygge og attraktive for myke trafikanter.

Bestemmelsesområde #8 Nord for nullvekstlinjen

Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at boligvekst ikke forårsaker vekst i personbiltrafikken gjennom rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3 Transportkapasitet.

3.1.3 Transportkapasitet:

a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.

Jf. retningslinje til bestemmelse 3.1.3 skal økt transportbehov løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Aktuelle tiltak for å sikre at nullvekstmålet ivaretas må beskrives. Dette dokumenteres gjennom transportutredning og mobilitetsplan som følger detaljreguleringsplanen, samt at nødvendige tiltak innarbeides som rekkefølgebestemmelser i planen.

Øvrige rekkefølgekrav:

3.1.1 Sosial infrastruktur

a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

3.1.4 Trafikksikkerhet

a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.

b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).

Planinitiativet samsvarer med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Planområdet inngår i og bygger videre på områderegulering for Høn-Landås og FUSDALS KOGEN, vedtatt 13.11.2018. I områdereguleringen er planområdet angitt med Bolig – blokkbebyggelse (felt H5), grønnstruktur, gang/sykkelvei, fortau, kjørevei og annen veigrunn – grøntareal.

En mindre del av området mot sørvest er innenfor bestemmelsesområde #6, som innebærer arkeologisk utgravning av automatisk fredete bosetningsspor før iverksetting av tiltak i medhold av planen. Lokaliteten er utgravd ved utvidet registrering ifm. områdereguleringsplanen og kan derfor sees som oppfylt. I tillegg er deler av området langs Folabruveien og gang/sykkelvei del av midlertidig anlegg- og riggområde.

Det er angitt turvei gjennom felt H5 i plankartet, både mellom Folabruveien (SV2) og gang/sykkelvei (SGS2) og fra vest gjennom torg ved nærsenteret (felt H4) og østover mot Høn stasjon mot gang/sykkelvei (SGS3).

Det er krav om detaljregulering for planområdet jf. § 5.2.1 i områdereguleringsplanen. Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg jf. § 5.2.3.

Følgende rekkefølgekrav er knyttet til området:

Det er knyttet felles rekkefølgekrav til alle felter jf. § 4.2 i forbindelse med rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse. I tillegg definerer § 5.1 *Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav:*

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht. §5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene.

Følgende utrednings- og dokumentasjonskrav er aktuelle for felt H5 jf. § 5.4, hvorav de uthevede kravene skal foreligge i plansaken.

- **Transportutredning**
- **Detaljert mobilitetsplan**
- Energiutredning (til søknad om rammetillatelse)
- Grunnforhold (til søknad om rammetillatelse, se foreløpig vurdering i vedlegg)
- **Forurenset grunn** (se foreløpig utredning i vedlegg)
- Støyutredning (til søknad om rammetillatelse)
- **Detaljert plan for teknisk infrastruktur**
- Utomhusplan (krav om samlet utomhusplan for felt H5, SGS2, SV2, G10 og deler av G11, skal godkjennes før rammetillatelse kan gis)
- Redegjørelse for midlertidige tiltak (til byggesøknad)
- **Detaljert miljø- og kvalitetsprogram**
- Plan for anleggsperioden (til søknad om igangsettelsestillatelse)
- Plan for massedepot og massebalanse (til søknad om rammetillatelse)
- Dokumentasjon parkering (til søknad om rammetillatelse)
- Redegjørelse for trafiksikkerhet (til søknad om rammetillatelse)

Særskilte rekkefølgekrav for H5 omtales i §4.3.4 *Rekkefølgekrav for felt H1, H2, H3, H4 og H5:*

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4 og H5 skal følgende være sikret med godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn:

- *Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.*

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4, og H5 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- *Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.*

Det er ellers mange rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Vi vurderer at de allerede er oppfylt eller lar seg oppfylle gjennom planleggingen og utbyggingen. Aktuelle krav vil tas med i bestemmelsene til detaljreguleringsplanen.

Øvrige bestemmelser som anses relevante:

For delområde Høn felt H5 er maks BRA angitt til 16 000 m². Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med jf. § 7.1.1 *Grad*

av utnytting. Jf. § 7.1.2 Høyder skal ikke bebyggelsens gesimshøyde overstige kotehøyder vist i plankartet, for felt H5 gjelder k+102. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde, begrenset til 20 % av underliggende hovedetasje. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart.

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram er retningsgivende for planen og det skal utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram tilsvarende det for L1 og L2 på Landås.

Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom byggefeltet jf. linjesymbol for tursti i plankartet. Uteområder i gårdsrom og felles takterrasser skal være felles for beboere i byggefeltet. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av utearealer, der terrenget muliggjør dette. Det skal avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, hvor felles takterrasse kan medregnes med en faktor på 0,5. Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. Direkte tilliggende grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon. Det skal etableres areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m² per boenhet av MFUA. Alle leiligheter skal ha private uteplasser på minimum 6 m².

Ved beplantning skal det ikke brukes fremmede arter. Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer.

Det skal etableres variasjon i utforming av bygg og fasader gjennom volumoppbygning, materialbruk og/eller fargebruk, og fjernvirkningen skal vurderes. Inngangene til boligene skal markeres på en tydelig måte. Det tillates at balkonger og utstikkende bygningsdeler krager 1,5 meter ut over byggegrensen. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter. Motstående balkonger skal ha en minimum avstand på 12 meter. Et flertall av balkongene skal være intrukket eller på annen måte skjermet.

Takene skal behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk, inkludert tekniske anlegg, heis- og trapperom etc. De deler av takflater som ikke dekkes av takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum, tilsvarende levende materiale eller anlegg for håndtering av overvann. Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug.

Bestemmelse 6.5 om parkering angir veiledende parkeringsnorm slik redegjort for i pkt. 1.4.4. Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk, hvorav de mest sentrale plassene forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger for biler, sykler mm. Alle parkeringsplasser for boligene skal tilrettelegges for lading av elbil (gjelder ikke gjesteparkeringsplasser). Videre skal parkeringsplasser for bilpool løses innenfor maksimumskravene til boligparkering. Kjøreadkomst til parkeringskjellere er angitt med pil i plankartet, på nordsiden av felt H5.

Områderegeringsplanen bestemmer at ny parkeringsnorm basert på regionale forventninger og vedtatte målsetninger skal fastsettes ved detaljregulering.

Når det gjelder støy, kan boliger etableres i gul støysone, og rød sone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensning, forutsatt at følgende krav er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyuksatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.

- Støynivåer på uteoppholdsarealer skal ikke overstige $L_{den} = 55dB$.

I § 7.1.3 *Leilighetsfordeling og bokvalitet* stilles det krav om at 20 % av boenhetene skal være mindre enn 50 m² og 20 % skal være større enn 80 %. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Det skal være en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Ved bearbeiding av grøntstruktur skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad ivaretas. Ved skade/felling av trær med omkrets > 40 cm skal det plantes nye trær av god størrelse. Grønnstruktur G11 skal tilrettelegges for rekreasjon.

Planinitiativet samsvarer med arealbruk og bestemmelser i områdereguleringen, med unntak av bestemmelse om støykrav på uteoppholdsarealer, § 6.6.2. Tiltaket legger vedtak i sak 145/23, behandlet i Formannskapet 05.09.23, til grunn for behandling av støy og uteoppholdsarealer, se pkt 1.4.12.

3.4 Reguleringsplan

Det foreligger ikke detaljregulering for området.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Saksnr. 20/190 Detaljregulering for Høn-Landås delfelt L3-L6 (gnr./bnr. 2/342 m.fl.)

Pågående planarbeid. Planen lå ute til offentlig ettersyn 28.04. - 15.06.22 og komplett planforslag forventes behandlet i Kommunestyret første kvartal 2024. Planen grenser til planområdet for denne planen på nord-vestsiden av jernbanen.

Saksnr. 20/170 Hønsveien 86-88 – Planinitiativ (gnr./bnr. 23/42 og 23/41)

Pågående planarbeid hvor hensikten er å detaljregulere Hønsveien 86-88 til boliger, konsentrert småhusbebyggelse. Varsling om oppstart ble kunngjort 18.05.2018. Planen ble 1. gangs behandlet i mai 2018, men ble avvist av utvalg for plan- og byggesak grunnet for stor utbygging. Utvidelse av planområde ble varslet 20.05.2023 for å ivareta trafikksikkerhet for gående. Det er ukjent når planforslaget vil fremlegges for ny behandling. Planen grenser til planområdet for denne planen på nordsiden av jernbanen.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene skal gjennom samordnet planlegging sikre god steds- og byutvikling, og fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene skal gjennom planlegging, myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. For planprosessen innebærer det å sikre omfang og kvalitet av arealer og anlegg for barn og unge og å organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lyd miljøer og stille områder. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for utendørs støy ved etablering av boliger og andre støyfølsomme formål. Videre fastslår retningslinjen at støyfølsom bebyggelse ikke bør plasseres i gule og røde støysoner. Kommunene kan imidlertid vedta avvikssoner i byer og tettsteder, der støyfølsom bebyggelse tillates på visse vilkår.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Ny bebyggelse følsom for luftforurensning bør unngås i rød sone, mens ny bebyggelse kan vurderes for gul sone dersom bebyggelsen tilfredsstiller visse minimumskrav.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har som formål å bevare biologisk mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern av naturen. Loven legger vekt på samspillet mellom menneskelig aktivitet og naturen, og skal sikre at hensyn til naturmangfoldet blir ivaretatt i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Planen redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurderer langsiktige utviklingsmuligheter og legger grunnlaget for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører. Planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster i prioriterte vekstområder og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Asker sentrum er pekt ut som en av 6 regionale byer i tidligere Akershus, og har en sentral rolle i den regionale planen. Planen har også fokus på utviklingsmulighetene langs det sammenhengende bybåndet som strekker seg østover fra Asker mot Sandvika og Oslo, hvor kollektivtilbudet er spesielt velutviklet.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus

Hensikten med planen er å oppnå mer helhetlig masseforvaltning i regionen. Planen tar for seg sikring av byggeråstoff og uttaksområder for framtidige behov, sikring av arealer for masseinntak,

gjenvinning og lovlig deponering, tilrettelegging for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, samt reduksjon av miljø- og samfunnsbelastningen knyttet til masseuttak, massehåndtering og massetransport.

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.

Feltet har vært del av utredningene og planleggingen i områdereguleringsplanen for Høn-Landås. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket er ellers i samsvar med overordnet plan og faller således ikke inn under virkeområde for konsekvensutredning.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner
3. Terrengsnitt
4. Miljøtekniske grunnundersøkelser
5. Vurdering av geologiske og geotekniske forhold