



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

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
«REF»	2023/3114-7 01.02.2024	///	Error! Reference source not found.

240/153, 240/399 - Ødegårdslia 67 og Lyngveien 12 - Referat oppstartsmøte

Asker kommune mottok planinitiativ for 240/153 og 240/399 - Ødegårdslia 67 / Lyngveien 12 den 04.10.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 12.01.2024.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Julian Sverd Lyngheim, Code Arkitektur AS
	Oppdragsgiver	Nils Erik Fongen, Code Bygg AS
	Saksbehandler	Mira Aanes Wolden
	Medsaksbehandler	Andreas Kvam Lyngstad
	Leder reg.plan	Jørgen Tysseland

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
Planområdet er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), med boligkategori GB (generell boligbebyggelse).
- Reguleringsplan
Planområdet omfattes av «Ødegårdsmarka» som er en eldre reguleringsplan med ikrafttredelsesdato 16.08.1984.

I henhold til § 2 i reguleringsplanen for Ødegårdsmarka er det krav om detaljregulering.

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Detaljregulering Vardelia (Morbergtoppen)
 - Detaljregulering for gang- og sykkelvei langs fv. 6 Sundbyveien, Morbergtoppen – Lyngveien

- Detaljregulering for Nyveien
- Detaljregulering for Rortunet – Slemmestadveien

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

Ikke behov

Plantype

Privat detaljregulering

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning omfatter kun eiendommene Ødegårdslia 67 og Lyngveien 12, samt noe av Lyngveien i forbindelse med adkomst. Det er behov for å utvide planområdet til å også omfatte strekningen fra Sundbyveien, frem til, og langs eiendommen (gnr/brr 240/399).

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.

Illustrasjonsplan

Vi 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. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring** (*Overordnede planer, stedsutvikling.*)
Vi vurderer at planforslaget er i tråd med overordnede planer. Planforslaget ligger like utenfor det prioriterte vekstområdet til Slemmestad, men fremstår som en type ønsket fortetting grunnet gangavstand til sentrum og bussholdeplass.
- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**
Kommunen er enige med forslagsstiller om at det ikke er behov konsekvensutredning slik planinitiativet foreligger.

Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokkvalitet**

Stedstilpasning/utnyttelse

Planområdet er angitt som generelt boligområde i KPA, og vi viser til føringene som gjelder for disse områdene i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer (14.3).

Det forventes at forslaget tilpasser seg området, særlig med tanke på skala. Det er behov for en forenklet stedsanalyse, for å vurdere hvordan planforslaget tilpasser seg nærområdet og naboeiendommer.

Bokvalitet

Planforslaget må ha tydelige illustrasjoner, gode sol- skyggeanalyser, etc.

Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes), evt. områder regulert til uteoppholdsareal, lekeplass.

Andel grønt

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 16.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

- **Eiendomsgrenser**

Det er ikke sikre eiendomsgrenser på 240/153, disse må klarlegges. I tillegg har 240/152 gjort tiltak som trolig går inn over eiendomsgrensen til 240/153 – man bør se på eventuelle justeringer av grensene for å rydde opp i eiendomsforholdet.

- **Samferdsel** (*Trafikksikkerhet, grønn mobilitet, veisystem med veiklasse, trafikkbelastning, parkering, fremkommelighet, trafikk i anleggsperioden.*)

Internt på eiendommen

Uheldig med 12,5% helning utenfor garasjene. Her må det vises hvordan det kan planeres ut slik at oppstillingsplass foran garasje blir 3-5%.

I V2, prosjektering av adkomstvei, er det tegnet inn 4 garasjer. Stemmer det at dette er en løsning som er gått bort fra? Innerste garasje bør flyttes. Utforming ser ut for å gi liten plass og en vanskelig kurve foran garasje.

Adkomsten til Lyngveien 12 må sikres god utførelse, man må vurdere hvor mye av deres adkomst som bør være med i planavgrensningen. Det må også vises i visualiseringer/3D-fil.

Boligene bør ha gang-/sykkelforbindelse til Ødegårdslia, særlig med tanke på barnehagevei. Ødegårdslia er kortere og tryggere vei til nåværende FUS barnehage fra boligene.

Lyngveien

Lyngveien er i veldig dårlig stand, og må opparbeides i henhold til regulering, fra Sundbyveien frem til, og langs eiendommen.

Det må sikres trygg kobling ned til undergang i Lyngveien med kobling til eksisterende fortau på nord-østsiden av Sundbyveien. Det jobbes med regulering av gs-vei på sør-vest-siden av Sundbyveien som inkluderer nytt gs-system til undergangen. Dette må sees i sammenheng.

Lyngveien går ut i Sundbyveien - som er fylkesvei. Fylkeskommunen må høres.

Kommunen vil ikke ta over den delen av Lyngveien som opparbeides, men tar først over når hele Lyngveien er opparbeidet på et senere tidspunkt. Vi må se på løsning for hvordan dette kommer frem i detaljreguleringen.

Nærområdet

Pågående regulering av fortau i Nyveien – kan sees på i sammenheng med planen i forbindelse med skolevei etc.

- **Rekkefølgebestemmelser**

Det er behov for rekkefølgebestemmelser om å opparbeide veien i henhold til regulering fra Sundbyveien, frem til - og langs eiendommen (gnr/bnr).

- **Grønnstruktur** (*Landskap og overordnet grønnstruktur.*)

Deler av vegetasjonen på fellesarealet på tomten bør tas vare på, eks. om det er store furutrær eller lignende. Samt bevare noe av naturelementene på boligtomtene, slik at området fortsatt holdes grønt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen.

Synliggjøre gjennom planbeskrivelsen hvilke vurderinger som er gjort, og hva man tar vare på av naturtomt (terreng og vegetasjon).

- **Naturmangfold**

Ifølge flyfoto er eiendommene kledt med skog. Med referanse til retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2023-2035 ber vi om at reguleringsplanen bør:

- Ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper (NiN) og arter.
- Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen.
- Beskrive hvordan naturverdier skal ivaretas
- Sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- Kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet skal unngås
- Føre arealregnskap

Fremmede arter

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.

Frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg. 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 minst tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

Andre føringer og rammer

- Temaplan handling mot klimaendringene 2021-2033. Asker kommune
- Temaplan for naturmangfold 2023-2035. Asker kommune

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner på de to eiendommene.
Henviser for øvrig til fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Grunnforhold må vurderes og kvitteres ut av fagperson med geoteknisk kompetanse, ihht. NVEs veileder 1/2019.

Det må gjøres vurderinger ifm. med ROS-analyse av risiko for flomhendelser, knyttet til overvann. Effekten av utbygging må vurderes konkret, jf. krav til VA-rammeplan.

- **Sosial infrastruktur**

Skole og barnehage

Kapasiteten på nærliggende skoler og barnehager må undersøkes og sees i sammenheng med evt. annen utbygging som påvirker kapasiteten.

- **Teknisk infrastruktur** (*Renovasjon, vann og avløp, overvanns-håndtering, fjernvarme, luftsstrekk.*)

Renovasjon:

De tre boligene må ha en felles renovasjonsløsning, som skal plasseres i henhold til forskrift om renovasjon i Asker kommune. Spesielt relevant, beholderne skal plasseres maksimalt 5 meter fra kjørevei for renovasjonsbil (i Lyngveien).

Forslagsstiller må selv regne ut kapasitetsbehovet for de tre boligene og finne ut hvor mye areal de skal sette av til renovasjonsløsning før vi kan godkjenne det. De finner informasjonen her:

Mengdeberegning: <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/nedgravde-avfallslosninger/beregnevolum/>

Beholderstørrelser vi tilbyr: <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/sekker-og-beholdere/>

Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan.

VA-rammeplan

Generelt skal alle planforslag ha en VA-rammeplan som skal legges til grunn i utarbeidelsen av planbestemmelser. Planen skal vise prinsipløsning for vann

og avløp i området i sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen. Omfanget av VA-rammeplan vil variere ut ifra reguleringsplanens type, størrelse og kompleksitet. Innspill fra vann og vannmiljø

Vannforsyning

Det er kapasitet i området til forbruksvann og slokkevann.

Brannventil

Eventuell flytting av brannventil må avklares med brannvesen.

Spillvann

Ingen kommentar.

Overvann

Det skal utarbeides overvannsnotat med utgangspunkt i veileder for VA-rammeplan. Notatet skal gjøre rede for dagens- og fremtidig avrenningssituasjon som beskriver avbøtende tiltak og dets arealbehov. Notatet skal danne grunnlag for bestemmelser knyttet til løsningene som velges. Løsningene skal videre følge gjeldende retningslinjer og regler og være fortrinnsvis åpne.

Det er mye utfordringer med overvann i området. Forslagsstiller må vise til konsekvensen av å bygge boligene. Det er ingen umiddelbar utvei for overvann, så man må se på intern håndtering.

Vannmiljø

Ingen kommentar

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».

- **Estetikk** (*Arkitektur, vegetasjon, terrengtilpasning, bygningsmiljø.*)
Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet.

Mulig det er utfordrende å snu på egen grunn med mindre man kan rygge inn i egen carport, som for øvrig ser liten ut. Snøopplagring ser også ut til å være stemoderlig behandlet.

Antall boenheter må defineres tydelig i reguleringsplanen. Kommuneplanen åpner for to boenheter per eiendom med mindre annet står i reguleringsplanen.

- **Massehåndtering**
Energi- og klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Det er behov for redegjørelse/dokumentasjon av dette i planbeskrivelsen.

- **Forurensing (Støy, luft, grunn.)**

Statens Vegvesen utarbeidet støyvarslingskart i henhold til T-1442 i desember 2009 basert på trafikk for år 2009 og beregnet i 4 m høyde. Denne viser at det for beregnet situasjon og fremskrevet situasjon 2035 er vegtrafikkstøy fra Sundbyveien helt opp mot planområdets yttergrense. Det kan ikke utelukkes at konkrete støyberegninger for den aktuelle tomte kan vise noe støy innenfor planområdet.

Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid,
- omtale strukturlyd og vibrasjon
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Uteareal for nye boliger skal skjermes til under 55 dB. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene og støyskjerm vises på plankartet.

Ved fare for forurenset grunn/forurensede masser er det aktuelt å stille krav i reguleringsbestemmelsene om nærmere undersøkelser inkl. anbefaling om tiltak.

For tiltakshaver vil det være en fordel å få avklart så tidlig som mulig om grunnen er forurenset, dette bl.a. for å få oversikt over kostnader ved utbygging.

- **Folkehelse**

Nærturterreng er tegnet inn i kart med 500 meters avstand sør for planområdet. I dette området er det planlagt utbygging (Vardelia/Morbergetoppen) som fører til at det blir lenger til nærturterreng fra planområdet.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Vurdere trafiksikker skolevei og lekeplass i området. Hva er mulig å gjøre for å forbedre, og hva de eventuelt gjør/ikke gjør og begrunne.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det skal utarbeides en Risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til DSB's veileder.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

- Temaet skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

- Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangs behandling av planforslaget.
- Planlagt adkomstvei er bratt. Kan denne løses på annet vis for å få atkomsten tilpasset UU? (Adkomstvei er planlagt med 12,5% stigning, dvs. 1:8. Skal uteområde oppfylle kravet til UU kan strekninger på inntil 5 m ha denne stigningen, men med repos/hvileplan på min. 1,6*1,6 m for hver 1,0 m høydeforskjell.)
- Foreslår å vurdere varmekabler i atkomstveien om den ev. skal være så bratt.
- Forslaget legger opp til bratt innkjøring i carport/garasje og arealet er snaut. Må bearbeides.
- Unngå allergifremkallende planter og velg anbefalte, ref. Astma- og allergiforbundet
- Unngå planter og trær som kan gi allergi i nærheten av luftinntak
- (Frisiktsone må tas med i plankartet)
- **Energi og klima** (*Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt.*)

Klima

Vi ønsker at følgende blir vurdert innen klima:

1. Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466.
2. Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen i henhold til NS3720
3. Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi bør vurderes.
4. Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer
5. Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.
6. 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.

7. Dersom planen innebærer forflytning av masser, skal det redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.
8. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.
9. Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres
10. Vi viser ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, der kapittelet «Framtidsrettede bygg og anlegg» er spesielt relevant.

Analyser og utredninger

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

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
X	Stedsanalyser	Forenklet analyse som del av planbeskrivelsen
X	Landskapsanalyse	Forenklet analyse som del av planbeskrivelsen
X	Trafikkanalyse	Forenklet analyse som del av planbeskrivelsen
X	Veiprojekt	Lyngveien
X	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støy må kvitteres ut
X	Registrering av naturmangfold	
X	Flomrapport	Overvann
X	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet og vil gjøre en vurdering i forbindelse med uttalelse til oppstart
X	Klimavurderinger	

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.

Det er benyttet gammelt kart – nytt kart må bestilles.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos 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 Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr

I dette tilfellet vil gebyrregulativet for 2023 gjelde for oppstartsmøtet i og med at det ble bestilt i 2023. For resten av saken er det gebyrregulativet for 2024 som gjelder. Helt konkret betyr det at det ikke blir noe gebyr for oppstartsmøtet.

Gebyrregulativene for 2023 og 2024 finner dere her:

[Gebyr for behandling av plan- og byggesøknader | Asker kommune](#)

Obs. Det er mulig det blir enkelte revisjoner av det nye regulativet i løpet av 2024.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Mira Aanes Wolden **Error! Reference source not found.**,

tlf. 940 22 176, epost: mira.aanes.wolden@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

Mira Aanes Wolden
arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

Code Bygg AS
Code: Arkitektur

