



Deres ref.:

Vår ref.:
MHOGLU1
S20/6577

Arkivnr:
GBNR 289/1
L35039/20

Dato:
01.12.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/6577

289/1 m.fl. Referat oppstartsmøte Slemmestadveien Fv. 165 , Boligveien - Almedalsveien

Asker kommune mottok planinitiativ for Slemmestadveien fv 165, Boligveien - Almedalsveien 14.10.2020. Oppstartsmøte ble avholdt 17.11.2020.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Svein Inge Stensrud
	Konsulent	Markus Domaas Lindahl
	Oppdragsgiver	Trine Skjæveland
	Saksbehandler	Mathilde Høglund
	Andre	Line Rolseth, Jørgen Tysseland, leder reguleringsavdelingen

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det innhentet faglige råd og anbefalinger fra kommunens fagetater. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forlagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Bakgrunn for planinitiativet

Avdeling for Prosjekt og Utvikling har fått i oppdrag å bygge ut Fv. 165 Slemmestadveien på strekningen fra den gamle kommunegrensen, fram til grense til detaljreguleringsplan for Rortunet. Dette med bakgrunn i det generelle rekkefølgekravet i områdeplan for Slemmestad om at Slemmestadveien skal være opparbeidet/sikret opparbeidet jf. § 7 og 8 før det kan gis tillatelse til tiltak og ferdigattest, og kommunens forpliktelse i forhold til inngått utbyggingsavtale.

Foreliggende byggeplan synliggjør gode visjoner og forslag til løsninger for den aktuelle veistrekningen, til tross for store avvik fra gjeldene områdeplan. De foreslåtte endringer i byggeplanen er vurdert som store, varige og prinsipielle i forhold til vedtatt områdeplan.

Fem av avvikene er av en slik størrelse at de ikke kan godkjennes som dispensasjoner, men må vurderes gjennom en detaljregulering.

Disse endringene er:

- Sykkelfelt nordøst i Områdereguleringen er avsluttet tidligere i byggeplanen.

- Regulert fortau mellom Eternitveien til bussparkeringen er tatt ut.
- Gangbru over Slemmestadveien er tatt ut av byggeplanen.
- Endret retning kollektivfelt
- Bussholdeplass Toern er tatt ut

Planstatus

Kommuneplan for Røyken 2015-2027, gjelder for området. Området er avsatt til næringsvirksomhet, naturområde, LNFR, Veg, Boligbebyggelse og sentrumsformål. I tillegg er det to hensynssoner som berører området, H710 Båndlegging for regulering som omfatter selve Slemmestadveien og H560 Bevaring naturmiljø nord for Slemmestad fabrikk.

Kommunedelplan for Slemmestad, revidert 2014, skal tilrettelegge for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling i Slemmestad. Arealforemålene er like som kommuneplanen.

Planinitiativet samsvarer med kommunedelplan.

Områderegulering Slemmestad, vedtatt 14.09.2017. Eksisterende veiområde Slemmestadveien og enkelte områder øst for Slemmestadveien er omfattet av områdereguleringsplanen. Områder vest for Slemmestadveien, samt områder med en viss avstand fra vei, særlig vest for krysset Slemmestadveien/Rustadveien, er ikke omfattet av områdereguleringsplanen. Planområdet er ferdig regulert jf. §45 i områderegulering Slemmestad.

Føringer som ikke er nevnt i punkt 3.6 i planinitiativet, og som må vurderes i planarbeidet er:

- Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, T-2/08
- Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar.
- Naturmangfoldloven
- Vei og gatenorm for Røyken kommune
- Retningslinjer til kommuneplanens arealdel
- Temaplan for rednings – og slukkemannskaper
- Temaplan for kulturminner
- Sykkelstrategi for Røyken kommune
- Miljøprogram og kvalitetsplan fra områdeplan for Slemmestad

Plantype

Offentlig detaljregulering

Planavgrensning

Plan- og bygningsavdelingen 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.

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

- **Helhetsforankring**

Visjonen og prinsippene i Områderegulering Slemmestad videreføres i det videre arbeidet. Det er lagt til grunn at samferdselsløsningene må gjenspeile vedtatt målsetning om at Slemmestads innbyggere og besøkende skal velge andre transportmidler enn bil. Samtidig er dette en gjennomfartsåre i kommunen.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Det er i planinitiativet vist til at det ikke er behov for konsekvensutredning. Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Det er behov for en gjennomførings- og utbyggingsavtale med Viken fylkeskommune som skal overta veien til drift og vedlikeholdelse.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Samordning mot tilstøtende planer.

Samordning med kommuneplanens arealdel, mål og strategier er vedatt i kommuneplanens samfunnsdel i juni 2020.

Samordning med Viken fylkeskommune som veieier.

- **Samferdsel**

Det er viktig at samferdselsløsningene gjenspeiler den vedtatte målsetning om at Slemmestads innbyggere og besøkende skal velge andre transportmidler enn bil. Dette målet vises også i samfunnsdelen hvor grensen for nullvekst i personbiltransporten går sør for Slemmestad.

Plassering kollektivfelt

I gjeldende regulering er kollektivfeltet i sørgående retning. Planinitiativet legger opp til kollektivfelt i nordgående retning. En helhetlig vurdering i samarbeid med Ruter og Viken må legges til grunn for valg av retning. Type kryssing for fotgjengere og syklistene innvirker på bussfremkommeligheten. Gangbroen forsinkes ikke, mens gangfelt gjør det. Det er en prinsipp sak sør for planområdet ved Skolebakken som stiller spørsmålet om fotgjengere skal krysse Slemmestadveien i plan eller ikke. Formannskapet vedtok å igangsette regulering av planskilt kryssing med overgangsbros. I vedtaket ble sikkerhet for myke trafikanter vektlagt. Det kan dermed hende at gangbro ved Rustadveien kommer inn igjen i denne planen også, noe som fordyrer kommunens prosjekt.

Gangbru

Det er regulert en gangbru over Slemmestadveien ved Vaterlandsveien. Planinitiativet forslår å ikke videreføre denne i detaljreguleringen. Gangbro må vurderes i det videre arbeidet. Det må vurderes om det skal legges inn en eventuell rekkefølgebestemmelse som sier noe om når den skal bygges.

4.arm i rundkjøring Eternittveien

En rundkjøring ved Eternittveien vil det være naturlig å koble Almedalsveien på denne rundkjøringen. Dette må diskuteres med Viken i det videre arbeidet. Viken ønsker et rekkefølgekrav om dette. Omlegging av Almedalsveien kommer i et eget planinitiativ.

Avkjørsler

Det er to avkjøringer til bensinstasjonen i dag. Av trafiksikkerhetsgrunner er det ønskelig å redusere dette til en. Dette må vurderes nærmere sammen med Viken.

Avkjørselen til Telenor er foreslått endret. Det er lite trafikk inn og ut av eiendommen. Det er foreslått å sanere avkjørselsler for boligene langs Slemmestadveien. Store kjøretøy kjører ut og inn på Kappa eiendom.

Plassering av kollektivfelt og holdeplasser

Eventuell nedleggelse av holdeplass Toern må ses i sammenheng med kollektivtilbudet som helhet, områdets karakter, kollektivreisendes nytte knyttet til total reisetid, funksjoner, sykkel- og gangforbindelser til/fra holdeplass, markedsgrunnlag, målpunkter i området og tilgjengelighet. Dette må vurderes nærmere i det videre arbeidet i tett dialog med Viken og Ruter. Toern er også nærmeste holdeplass til båtforbindelsen i Slemmestad sentrum i dag.

Holdeplassen ble forsøkt tatt ut gjennom vedtak i sluttbeholdningen av områdereguleringen. Statens Vegvesen klagde på dette og argumenterte blant annet med at de ikke var blitt hørt om endringen og at det ikke var vurdert hvilke konsekvenser dette ville få. Det er viktig at denne vurderingen blir gjort i dette arbeidet.

Kommunen er i dialog med overordnede myndigheter om temaene ovenfor. Det er ikke tatt noen avgjørelse på hvilken løsning man lander på. Dette blir en del av det videre arbeidet med detaljreguleringen.

- **Grønnstruktur**

Grøntstruktur i veitutforming må planlegges i henhold til områdereguleringen hvor planbeskrivelsen viser snitt med langsgående beplantning. Dette videreføres i detaljreguleringen.

- **Naturmangfold**

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. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. 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/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

- **Kulturminner**

Innenfor planområdet er det registrert flere SEFRAK-bygninger. Planinitiativet viser til at kulturminner er sjekket ut. Dette må redegjøres for.

Akershus fylkeskommune er ansvarlig for automatisk fredete kulturminner og regionalt viktige kulturminner, og vil avgi egen uttalelse.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Kvikkleiresoner og alunskifer er utfordringer som må håndteres i det videre planarbeidet.

- **Teknisk infrastruktur**

Vann og vannmiljø (VOV) er i god dialog med tiltakshaver Asker kommune, v/prosjekt og utvikling, Svein Inge Stensrud om va-infrastruktur og overvannsløsninger i Slemmestadveien. Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering, og det er utarbeidet en overordnet va-plan for området. Begge disse planene skal danne grunnlag for rekkefølgekrav og bestemmelser i forbindelse med reguleringsarbeidet. Kontaktperson for overvannshåndtering i VOV er Per Erik Wirehn. Kontaktperson for VA infrastruktur i VOV er Sigrun Hval Thürmer.

Overordnet va-plan for Slemmestadområdet skal danne grunnlag for videre planer i området.

Håndtering av overvann skal løses åpent og lokalt, evt. ved fordrøyningstiltak og i tråd med retningslinjene for overvannshåndtering i kommuneplan for Røyken 2015-2027. Nedbør skal håndteres åpent og lokalt. Behov og mål for fordrøyning skal vurderes opp mot kapasitet i eksisterende system og tilstøtende områder. Det skal sikres åpne og trygge flomveier. 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.

- **Massehåndtering**

I henhold til områdeplan skal det utarbeides et miljøprogram som definerer konkrete målsetninger for energi og miljø ved detaljreguleringen.

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

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

- fremskrives 10 år i tid,
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet.

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. Grunnforholdene er delvis krevende med mye innslag av Alunskifer.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Fremkommelighet med buss, gange og sykkel. Direkte ganglinjer, uten omveier og mye unødvendig stigning. Man kan risikere at folk springer over veien hvis omveien er for stor. Dette kan påvirke trafikksikkerheten.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Utføres i tråd med DSBs veileder.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen.

Det må framgå om det er områder der det er unntak fra bestemmelsene om universell utforming i Tek 17 eller annet regelverk om universell utforming. Dette må begrunnes. Det bør stå noe konkret om hvordan tilgjengelighet ivaretas for områder der krav og anbefalinger om universell utforming ikke oppfylles.

Analyser og utredninger

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

Der hvor områdeplanen har gjennomført utredninger som kan brukes videre er det tilstrekkelig å eventuelt komplementerer dersom det skal gjøres tiltak i områder som ikke allerede er kartlagt.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
	Stedsanalyser	Antar at områdereguleringen har tilstrekkelig analyser
	Landskapsanalyse	Antar at områdereguleringen har tilstrekkelig analyser
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Antar at områdereguleringen har tilstrekkelig utredninger
x	Registrering av naturmangfold	Utredning naturmangfold som supplement til registreringen fra områdereguleringen.
x	Flomrapport	
x	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	Kulturminner er sjekket ut. Dette må dokumenteres.
x	Miljøoppfølgingsplan (Ytre miljø-plan)	

Kvalitet - plangrunnlag

Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Varsling

Utfylt varslingsliste ettersendes. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås på Servicetorget.

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Røyken og Hurum Avis) og gjennom elektroniske medier. Varslingen legges også ut på kommunens nettsider. Forslagsstiller oversender pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, 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 2020 fastsatt til kr. 3100.

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

Svein Inge Stensrud, ,
Trine Skjæveland, ,
Markus Lindahl, ,