

Referat fra oppstartsmøte for planinitiativ for 50/201, 50/179, 50/122 19.10.21.

Asker kommune mottok planinitiativ for 50/201, 50/179, 50/122 den 03.05.21. Oppstartsmøte ble avholdt 19.10.2021.

Fremmøtte: Forslagsstiller	TAG arkitekter AS, v/Kjersti Lindheim, Katharina Havig Sonørdal og Luca Ganguzza
Oppdragsgiver	Elvely Utvikling AS v/ Morten Keiserud, Sameiet Lenken v/ Harald S. Thorstensen
Saksbehandler	Mikael Lye
Andre	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 for Asker 2018 – 2030 datert 01.11.2017.
- Områderegulering for Føyka-Elvely vedtatt 23.05.2017.
- Kvalitetsprogram Føyka Elvely datert 10.02.2016.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) som trådte i kraft 11. juni 2021.
- Andre føringer og rammer er Statlige planretningslinjer, Rikspolitiske retningslinjer, Regional planstrategi for Akershus, Plansamarbeidet Oslo-Akershus, Asker kommunes langsiktige areal og transportstrategi.
- Det arbeides med ny kommuneplan. Der stilles det bl.a. krav om minimum 30m² uteoppholdsareal pr. bolig. Dette kravet vil være førende for det videre arbeidet med denne detaljplanen.

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Sonderingsmøte 29.10.20
- Plan initiativ mottatt 03.05.21
- Samrådsmøte avholdt 14.10.21
- Oppstartsmøte avholdes 19.10.21
- Den videre planprosessen følger av *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.*

Plantype

Privat detaljregulering

Planavgrensning

Den foreslåtte må justeres slik at den ikke kommer inn på planavgrensningen for SV1, SV2 og SV4. Planavgrensning skal ta med fortau SF2.

Krav til innsendt materiale

Feil! Fant ikke referanseilden.
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd. I samrådsmøtet fremkom det at Asker kommunes avdeling for Analyse og geodata ønsket å få inn en 3D-modell som viser det ytre skallet av fremtidig bebyggelse som BIM-fil på IFC format for å kunne etablere en digital tvilling i kartdatabasen. Krav til 3D-modell fra analyse og geodata ligger på følgende lenke:

<https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planpakken/krav-til-3d---modell/>

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.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Det er ikke behov for konsekvensutredning i denne saken da planforslaget for områdereguleringen for Føyka-Elvely ble konsekvensutredet 27.03.2015 med revisjon 02.10.2016. I denne konsekvensutredningen er det viktig å merke seg at det er negative konsekvensvurderinger knyttet til temaområdene risiko og sårbarhet, støy, luftforurensning, grunnforhold (setningsproblematikk), biologisk mangfold og anleggsfase.

Det forutsettes derfor at disse forholdene ivaretas i det videre planarbeidet.

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

- **Rekkefølgekrav**

Områdereguleringens rekkefølgebestemmelser gjelder. Utbyggingen av Felt E1 og E2, gjør at kravene for opparbeidelse av torg og grøntområder blir innfridd. For E3 må fortauet SF2 opparbeides.

- **Stedstilpassning/utnyttelse/formål/bokvalitet**

Bebyggelsesstrukturen skal være utformet som karrèbebyggelse.

Høydebestemmelsene og antall etasjer som er forutsatt i planbeskrivelsen for området gjelder. Kotehøyden kan kun justeres for å få tilstrekkelig høyde for næringsareal i første etasje. Et forhold som det måtte dispenseres fra i rammetillatelsen for felt E2.

Generelt gjelder at det kun skal være 4 signalbygg for området Føyka-Elvely. Et i hvert hjørne + det planlagte hotellet sentralt i Områdereguleringen for Føyka-Elvely, jf. illustrasjon «Etasjehøyder» på side 28 i planbeskrivelsen.

Utnyttelsen 16200m² er en max-verdi. Krav om solforhold på balkonger og utearealer, gjør at kvartalets høyder antagelig må varieres for at dette kravet skal ivaretas.

Høydebegrensninger kan føre til at man ikke oppnår full utnyttelse av tomten slik den er angitt på feltet.

Det skal være utadrettet virksomhet i første etasje mot kirkevegen og torget, formål forretning/næring. Saksbehandler har i eget møte med Tor Arne Midtby etter samrådsmøtet fått bekreftet dette. Generelt er det et problem i Asker kommune at bolig fortrenger næring. Asker kommune forutsetter at det legges opp til næring i hele bygningskroppen mot SV1 og SV2. jf. Områdereguleringens § 7.2.4 Forbud mot boliger:

I felt E1 og E3 tillates ikke boligfunksjoner med fasade mot offentlig kjørevei SV1 og SV2.

Harald S. Thorstensen mente at dette var helt andre signaler enn det Sameiet Lenken var blitt forespeilet tidligere i et eget sonderingsmøte. Han bad Asker kommune komme tilbake og svare ut dette for sameiet i et eget sameiemøte. Tor Arne Midtbø og saksbehandler kan bekrefte at de vil stille på et slikt møte. Sameiet Lenken v/ Harald S. Thorstensen vil beramme et slikt møte.

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. Større grøntområder, for eksempel områder regulert til grøntstruktur regnes ikke med i uteoppholdsareal.

I henhold til ny kommuneplan skal det avsettes minimum 30 m² pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Asker kommune vil komme tilbake til hvor stort minimums areal av uteoppholdsarealene pr bolig som skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek innenfor dette prosjektet. Kommunen vil lage et regnskap for en fordelingsnøkkel for dette arealet.

Det er meget viktig å ivareta sol på utearealer som balkong gårdsrom og tilgrensende torg og gater. Minimum 3 soltimer ved vår og høstgjevndøgn. Ideelt sett skal dette være klokken 15 00. Men i dette prosjektet kan vi justere kravet som oppfylt også på andre timer av døgnet.

Det skal redegjøres for størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal pr. leilighet.

Andel grønt

Det skal redegjøres for om den nye kommuneplanens bestemmelse om andel grønt oppfylles i planforslaget.

- **Boligpolitikk**

Det er ønskelig se nærmere på muligheten for å utforme et boligtilbud for unge. Man kan også se nærmere på andre typer sosiale boligformer som mindre leiligheter med flere særlig gode fellesrom. Et eksempel på dette er Vindmøllebakken i Stavanger.

- **Samferdsel**

E18 usikkert tidsperspektiv kanskje 2035. Ny E18 vil avlaste Drammensveien forbi E3, men det vil fortsatt være en godt trafikkert strekning. Det må gjennomføres støyberegninger for både dagens situasjon og fremtidens situasjon med ny E18.

Drift

Det er planlagt gatevarme for torget som samferdsel skal drifte. Felt E3 bør vurdere gatevarme for fortau og eget gårdsrom.

Trafikksikkerhet

Varelevering og kjøring til E3 må skje via regulert avkjørsel fra Kirkevegen SV4.

Trafikksikkerheten må ivaretas ved inn og utkjøring. Man må sørge for en større åpning i fasaden som trekker siktlinjene inn i selve bygget

Parkering

Føringer fra den nye Kommuneplanen vil gjelde.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Grunnforholdene kan være utfordrende innenfor planområdet. I følge NVEs database, er planområdet flomutsatt, viser mulighet for sammenhengende forekomster marin leire i planområdet og kvikkleire øst for felt E1. Dette må det tas hensyn til i det videre planarbeidet.

- **Teknisk infrastruktur**

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Det vil være en fordel med felles renovasjonsløsning. Løsning bør avklares konkret med kommunalteknisk avdeling.

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

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningsiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, revidert mai 2004. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftsstrekk 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».

VA-samrådsmøte

I samrådsmøtet ble det informert om kommunens arbeide med legge VA-ledningene rundt hele planområdet. Det er en gitt kote for spillvann som alle må koble seg til. I arbeidet med detaljreguleringen må ledningene innenfor planområdet ivaretas.

Overvann-samrådsmøte

Overvannshåndtering må ivaretas og sikres gjennom utarbeidelse av en detaljert plan for teknisk infrastruktur. Utredningskravene i § 5.3 gjelder.

Renovasjon-samrådsmøte

Avfallshåndtering er planlagt med avfallssug. Tradisjonell avfallsinnsamling er aktuelt inntil dette systemet er utbygget. Avfallssug betinger et begrenset antall steder med areal for oppsamling og mellomlagring av poser fra rørsystemet. Oppsamlingspunktene kan legges slik at de er lette å komme til fra gatenettet. Kildesortert avfall fra næring, må hentes direkte fra tilpassede avfallsrom i den aktuelle bebyggelsen.

Før avfallssug er på plass må det tilrettelegges for midlertidige løsninger. Viktig at dette blir sett under ett sammen med felt E1, E2 og E3. De ulike eierne må snakke sammen for å komme frem til en omforent løsning.

Plassering av renovasjon/avfallsbeholdere skal vises på utomhusplan for prosjektet. Disse skal være i bruk frem til det etableres felles avfallssug for hele planområdet.

Det skal tilrettelegges for tilknytning til framtidig avfallssug.

Overvannshåndtering må ivaretas og sikres gjennom utarbeidelse av en detaljert plan for teknisk infrastruktur. Utredningskravene i § 5.3 gjelder.

- **Estetikk**

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokkvalitet.

Bebyggelsesstrukturen skal være utformet som karrèbebyggelse.

For å sikre en grad av variasjon i bebyggelsen er det ønskelig at bygningsvolumene bearbeides med innskjæringer og høydevariasjoner. Volumer skal modelleres og brytes opp for å skape en visuell rikdom med estetiske kvaliteter.

En generell regel for arkitekturen er at det skal skapes en variasjon av nyanser innenfor helheten, med respekt for bebyggelsens samlede uttrykk.

Bebyggelsen skal ha en mural karakter og et enhetlig materialuttrykk som er samstemt med bebyggelsen på E1 og E2. Teglstein er ønskelig som fasademateriale. Det er viktig at det er teglstein av høy kvalitet.

- **Massehåndtering**

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

- **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.

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

- fremskrives 10 år i tid,
- Vise situasjonen før utbygd E18, og situasjonen etter utbygd E18

- 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-1442/2021) 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.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Alle offentlige uterom skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av uterommene skal det legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og et mangfold av aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper - barn, ungdom, voksne og eldre. Lekeområdet skal ligge i nærhet til inngangsparti. Ved plassering av lekeområdet skal det legges stor vekt på skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Lekeområder skal tilpasses både små og store barn.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

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

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

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

Det må være nok HC-plasser for parkering. Tilgjengelighet for alle på uteområder eksempelvis utemøbler med armlener og ryggstøtte. Automatiske døråpnere osv.

Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

- **Energi og klima** (*Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt.*)

- Felles distribusjonssystem for varme/kjøling som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014.
- Grunnvarmeløsning med energibrønner som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» datert 28.05.2014 (alternativ 1 eller 1a)

Analyser og utredninger

Fremgår av §§ 5.3 og 5.4 i reguleringsbestemmelsene til Områdereguleringsplan for Føyka-Elvely.

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 (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. 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 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

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

$$72\text{M} + 72\text{M} = 144\text{M}$$

$$72 \times \text{Kr. } 2150.- + 72 \times \text{Kr. } 2150.- = \text{Kr. } 309\,600.-$$

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 2017 fastsatt til kr. 2150.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er tlf. 98228736, epost mikael.erik.lye@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
Seksjonsleder plan

Mikael Lye
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Skjema for ROS-analyse.
- 2 Oversikt over høringsinstanser.
- 3 Referat fra sonderingsmøte.