



Deres ref.:

Vår ref.:
EMATHIAS
S21/4374

Arkivnr.:
GBNR 39/454
L36661/21

Dato:
31.01.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4374

39/454 Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Billingstadsletta 31

Asker kommune mottok planinitiativ for gbnr. 39/454 Billingstadsletta 31 den 25.10.2021. Oppstartsmøte ble avholdt 18.01.2022.

Fremmøtte: Forslagsstiller	Thomas Fjeld, Billingstadsletta 35 AS
Plankonsulent	Irene Norberg, Pavel Fomenko, Alv Skogstad Aamo, Gottlieb Paludan Architects AS
Byggherre	Rune Andersen Insenti, Prosjektleder
Saksbehandler	Elise Voll Mathiassen Regulering, Samfunnsutvikling
Andre	Jørgen Tysseland Avdelingsleder Regulering, Samfunnsutvikling Anders Toft-Zibell Medsaksbehandler, Regulering

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.

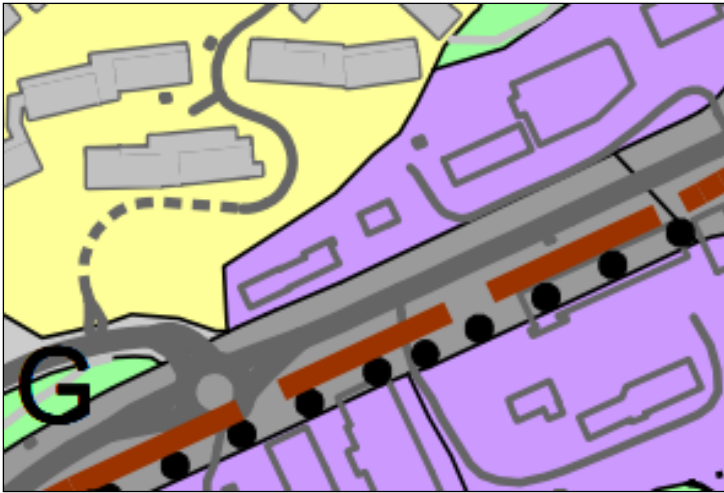
Planstatus

- Kommuneplan

Gjeldende Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 14.11.2017

Formål: Næringsbebyggelse

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8): Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slepdenområdet.



Utsnitt av gjeldende Kommuneplan

- **Kommunedelplan**

Kommunedelplan for Holmen og Slependen, vedtatt 29.01.2013

Formål: Næringsareal – alt. forretning (plasskrevende)

Bestemmelser for området: Innenfor felt 0.NF5 kan bygges inntil 5.etasjer.

Minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal. Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelse / under terreng. Det skal tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg.



Utsnitt av gjeldende Kommunedelplan

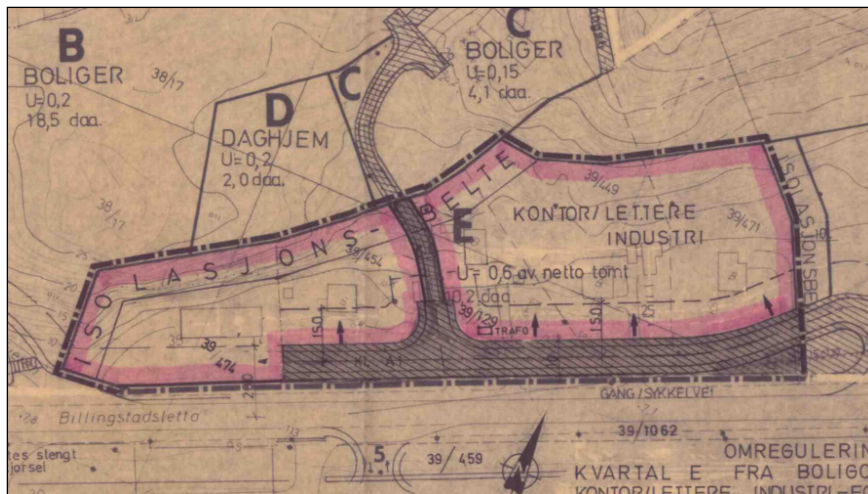
- **Reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan fra 1987 – «Omreg. for del av gnr. 39 og Billingstadsletta III», vedtatt 21.12.1987

Formål: Næring, som kontor og lettere industri

Bestemmelser for området:

- Utnyttelse er satt til $U = 0,60$ av netto tomt.
- Etasjetall, gesimshøyder fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.
- Innenfor disse områder avsettes minst 20 % som grøntområde.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, dog må veglovens bestemmelser om fri sikt følges.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

- Gjeldende reguleringsplan ligger inntil reguleringsplanene:
 - Billingsstadlia, GBNR. 38/17 og GBNR. 39/453 m.fl., vedtatt 19.06.2002
 - FV 201.1, Billingsstadletta, vedtatt 12.12.2001
 - Billingsstadletta III, vedtatt 04.01.1979
- Andre føringer og rammer
 - *Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, T-2/08*
 - *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (gjeldende T-1442)*
 - *Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*
 - *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene*
 - *Statlig planretningslinjer for universell utforming*
 - *Regional plan for handel, service og senterstruktur for Akershus fylkeskommune*
 - *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*
- Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Detaljregulering for E18 Ramstadsletta–Nesbru, planoppstart 2021

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

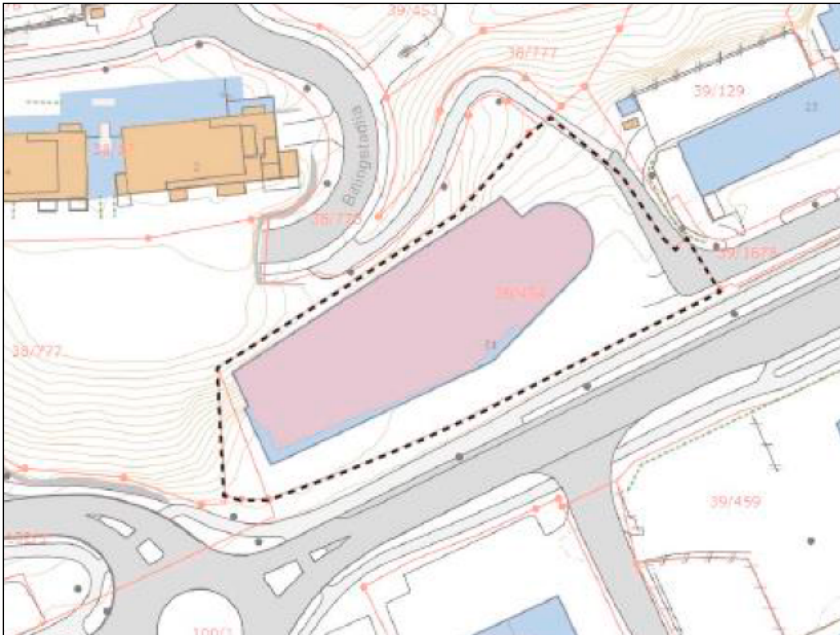
Behandling i politisk utvalg for plan og byggesaker og formannskap, ved 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn.

Plantype

Privat detaljreguleringsplan. Ordinær planprosess.

Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter eiendommene Gbnr. 39/491 og 39/454, og vil være på ca 3.7 daa.



Utsnitt av foreløpig planavgrensning

Vurdere om hele G/S-veien innenfor gbnr. 39/1022 og 39/454, øst for næringsbygget, skal tas med i detaljplanen (se gjeldende reguleringsplan).

Hvis det skal tilrettelegges for grøntareal med støttemurer inn på naboeiendom gbnr. 38/777, slik planinitiativet viser, må dette avtales med grunneier før det varsles oppstart av planarbeid.

Planavdelingen 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, som ligger på kommunens nettsider. 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. Avdeling Regulering vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring**

Er i tråd med overordnede planer for å samle næringsbebyggelse i et allerede utbygget næringsområde. Området er i nærheten av Slepdenområdet, og planarbeidet viderefører formålet med å tilrettelegge for at kontorer primært lokaliseres i det området, jf. Kommuneplan.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Det må vurderes behov for konsekvensutredning, eventuelt en kort redegjørelse for hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

Tiltaket utløser ikke behov for en utbyggingsavtale.

- **Rekkefølgekrav**

Før ny bebyggelse lovlig tas i bruk, skal utomhusareal rundt forretningsbygget være ferdig opparbeidet.

- **Stedstilpasning/utnyttelse**

Planinitiativet

Næringsformålet skal videreføres i ny detaljreguleringsplan. Det er kontorbebyggelse som skal tilrettelegges på allerede eksisterende næringstomt. I planinitiativet er det forslag om å utnytte eiendommen med et påbygg med to etasjer, og med et mindre takoppbygg på deler av takflaten som en 6.etasje. Foreslår en skråvegg, som skal fundamenteres i allerede eksisterende vegg, nord i planområdet. Ved å tilbakefylle masse på skråveggen vil bredden på isolasjonsbeltet i hovedsak være 4 meter bred, men på noen strekninger være 3 meter bred.

I dag er 3.etasje i kote +21. Med 5.etasje er det foreslått i kote +29, pluss et takoppbygg (+33)

Det er foreslått å øke utnyttelsesgraden med 3890 m² BRA.

Med tiltaket vil G/S-vei på baksiden av tomten bli noe påvirket i utbyggingsfasen.

Kommunens vurdering

I Kommunedelplan for Holmen-Slependen er det bestemmelse om at det kan bygges inntil 5 etasjer innenfor felt 0.NF5. KDP sier at hvis hensynet til omgivelsene tillater det, kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Det er fint at takoppbygget (6. etasje) ikke er veldig synlig fra veien. I videre planarbeidet må virkningene av bygningsvolum og høyder til omgivelsene vurderes. Herunder bør det vurderes å trekke inn byggets fasader i 4.- og 5.etasje i vest. Viktig at det utarbeides illustrasjoner/terrengsnitt som legges ved planforslaget.

Hvis mennesker skal ferdes på taket, må områdene rundt sikres.

Endelig utnyttelsesgrad vurderes i planarbeidet, som vil bli maksimal utnyttelsegrad for tomta.

Behov for sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn.

Det skal ikke være detaljhandel.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Samordnes ved at det tilrettelegges og videreutvikler for næring i et allerede utviklet næringsområde. Det er god tilgang til bussholdeplasser langs Fv201 Billingstadsløtta, og Billingstad jernbanestasjon ligger ca. 450 m nordvest for planområdet, som er innenfor det KDP tillater.

- **Samferdsel**

Det må utarbeides en trafikkanalyse for å vurdere om tiltaket vil generere mer trafikk ut og inn av planområdet samt vurdere den samlede ÅDT fra næringsområdene gbnr. 39/662, 39/1677 og 39/129, til Fv201 Billingstadsletta.

Parkeringsdekning må vurderes. Se til kommunens parkeringsnorm. Er det f.eks. mulig å få til en bildelingsordning?

Det må tilrettelegges for sykkelparkering – se parkeringsnorm. For kontorer skal det være sykkelparkering for minst 30% av de ansatte.

Sikre trygge omgivelser for brukere av G/S-veiene i utbyggingsfasen. Det må redegjøres for trafikk i rigg- og anleggsperioden. Av sikkerhetsmessige årsaker må det føres opp gjerder i anleggsperioden. Det må lages en plan for hvor det er tillatt å kjøre, parkere, osv.

- **Grønnstruktur**

Næringsbebyggelsen må tilpasses og få en naturlig overgang til landskapet/terreng i nord.

Gjenplantning av trær der det er mulig, men vegetasjon og terreng skal gjenskapes / nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Ved planting av trær og for at de skal vokse, så er det i dag høye krav til jordkvalitet. Det bør ikke være mindre jord enn 20 kubikk, og det må være 1 meter ned fra bakken. Omkrets/flaten må være stor for at treet kan vokse. Det skal i planarbeidet vurderes om beplantning er mulig å få til. Det skal vises i illustrasjonsplan.

For vegetasjon som blir «spist» opp, skal andelen erstattes ved at det legges andre egnede steder i planområdet.

- **Naturmangfold**

Planen må beskrive hva tapet og tilbakeføring av grøntareal ved tiltak har for naturmangfoldet i området.

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og lokale kulturminner innenfor planområdet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Planområdet ligger innenfor kartlagt område med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Ved planforslaget skal det ligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser fra tidligere byggetiltak.

- **Teknisk infrastruktur**

Renovasjon

Ha gode muligheter for at renovasjonsbiler, transport- og utrykningskjøretøy kan snu.

VA-ledninger

Det er vann- og avløpsledninger i Billingstadveien med nok kapasitet.

Overvannshåndtering

Tiltakene på eiendommene skal ikke endre avrenningsmønster og/eller innebære økt belastning på kommunal overvannsledning. Planen skal sannsynliggjøre at eksisterende og/eller nye fordrøyningsløsninger er tilstrekkelige for å møte eventuelle endringer på tomten. Det oppfordres til å bruke trinnvis håndtering av overvannet og tilrettelegging for infiltrasjon av den normale nedbøren skal utredes.

- **Estetikk**

Hvis det er mulig så bør det etterstebes å få til gode energi-/miljøløsninger i arkitekturen/bebyggelsen. Vurdere valg av byggematerialer som gir lave klimagassutslipp. Kort om dette står i pkt. Energi og klima.

- **Massehåndtering**

Energi- og klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Dersom det er behov for massehåndtering, må det redegjøres/dokumenteres.

- **Forurensing**

I følge Statens vegvesens støysonekart, ligger fasaden til næringsbygget innenfor gul og rød støynivå, som har et nivå på 65 dB og høyere. KDP beskriver også at ved oppføring av ny bebyggelse innenfor disse støysonene, så er det krav om støyfaglig utredning. Støynivåer på fasader og uteplass må syneliggjøres, jf. kommunedelplan.

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. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjermingstiltak, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jf. TEK17 og gjeldende NS 8175.

- **Konsekvenser for barn og unge**

I rigg- og anleggsperioden skal området sikres med gjerder.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det skal utarbeides en ROS-analyse etter DSBs veileder.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av publikumsbygg etter gjeldende byggeteknisk forskrift.

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**

Asker kommune er tuftet på FNs bærekraftsmål. Det bør etterstrebes å ta i bruk bærekraftige materialer, og utnytte muligheter for alternativ energiløsninger vurdert i et livsløpsperspektiv. Kommunen ønsker at det tilstrebes for gode energiløsninger/miljøløsninger i byggets arkitektur.

Tilbakemelding fra avd. Natur, Miljø og Landbruk er hva som skal hensyntas i miljøprogram og miljøoppfølgingsplan i planarbeidet:

- Klimagassberegning

Vi vil anbefale at forslagstiller gjennomfører en klimagassberegning i henhold til NS 3720 Metode for klimagassberegning for bygninger.

- Utslippsfri byggeplass

Anbefaler at det benyttes elektriske maskiner og kjøretøy på bygge- og anleggsplassen (eller bruke hydrogen eller biogass) for de maskinene/kjøretøyene der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Kommunen anbefaler ikke bruk av biodiesel.

- Vi ber om at det utarbeides transportutredning
- Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig indirekte utslipp. Det må lages en plan som beskriver:
 - Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
 - Potensialet for bruk av
 - Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.)
 - Geoenergi
 - Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
- Valg av byggematerialer har stor betydning for utslipp av klimagasser. Vi anmoder om å benytte larkarbonmaterialer, som lavkarbonbetong og lavkarbonstål, og det bør vurderes materialer med lave utslipp av klimagasser som f.eks. utstrakt bruk av trebaserte materialer. I tillegg blir det et større og større fokus på materialer som er resirkulerte/gjenbrukte. Forsvarlig ombruk av byggevarer_Resirqel 2019 (dibk.no)
- Massebalanse
Planen bør ha størst mulig grad av intern massebalanse
- Mål om kildesortering
Det bør settes et ambisiøst mål for kildesorteringsgrad for byggeavfall. Flere utbygginger setter nå mål om opptil 85%.

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
	Stedsanalyser	
	Landskapsanalyse	Illustrasjoner / terrengsnitt

x	Trafikkanalyse	Det må utarbeides en trafikkanalyse for å vurdere om tiltaket vil generere mer trafikk ut og inn av planområdet samt vurdere den samlede ÅDT fra næringsområdene gbnr. 39/662, 39/1677 og 39/129, til Fv201 Billingstadsletta. Må også redegjør for trafikk i rigg- og anleggsperioden.
	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støyutredning.
	Registrering av naturmangfold	
	Flomrapport	
	Grunnforhold	Dokumentasjon skal legges ved planforslag.
	Arkeologisk registrering	
x	Klimavurderinger	Ønsker et overordnet Miljøprogram som tar med seg hele influensområdet. Det er krav til klimaregnskap. Dette kan vurderes nærmere i miljøprogrammet.

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 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**) 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.

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 2022 fastsatt til kr. 3180.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Elise Voll Mathiassen, tlf. 94 99 16 11, e-post elise.voll.mathiassen@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om [hvordan en planprosess foregår](#), og [Planpakken](#) - kommunens hjelpeside for utarbeiding av planer.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder Reguleringsplan

Elise Voll Mathiassen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:

Billingstadsletta 35 AS, Billingstadsletta 24A, 1396 BILLINGSTAD
Gottlieb Paludan Architects Norge AS, Lilleakerveien 8, 0283 OSLO