



Til alle mottakere

Deres ref.:

Vår ref.:
MHOGLU1
S20/3668

Arkivnr:
GBNR .
L487/21

Dato:
06.01.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3668

Referat oppstartsmøte Detaljregulering for Bestonåsen

Asker kommune mottok planinitiativ for Bestonåsen 14.05.2020. Oppstartsmøte ble avholdt 16.11.2020.

Fremmøtte: Forslagsstiller	Ole Johan Stensholt Kittilsen, Andreas Birch-Aune Marthinsen
Oppdragsgiver	Glitre AS v/ Morten Corneliusen
Saksbehandler	Mathilde Høglund
Andre	Jørgen TysseLand Asker kommune

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 forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

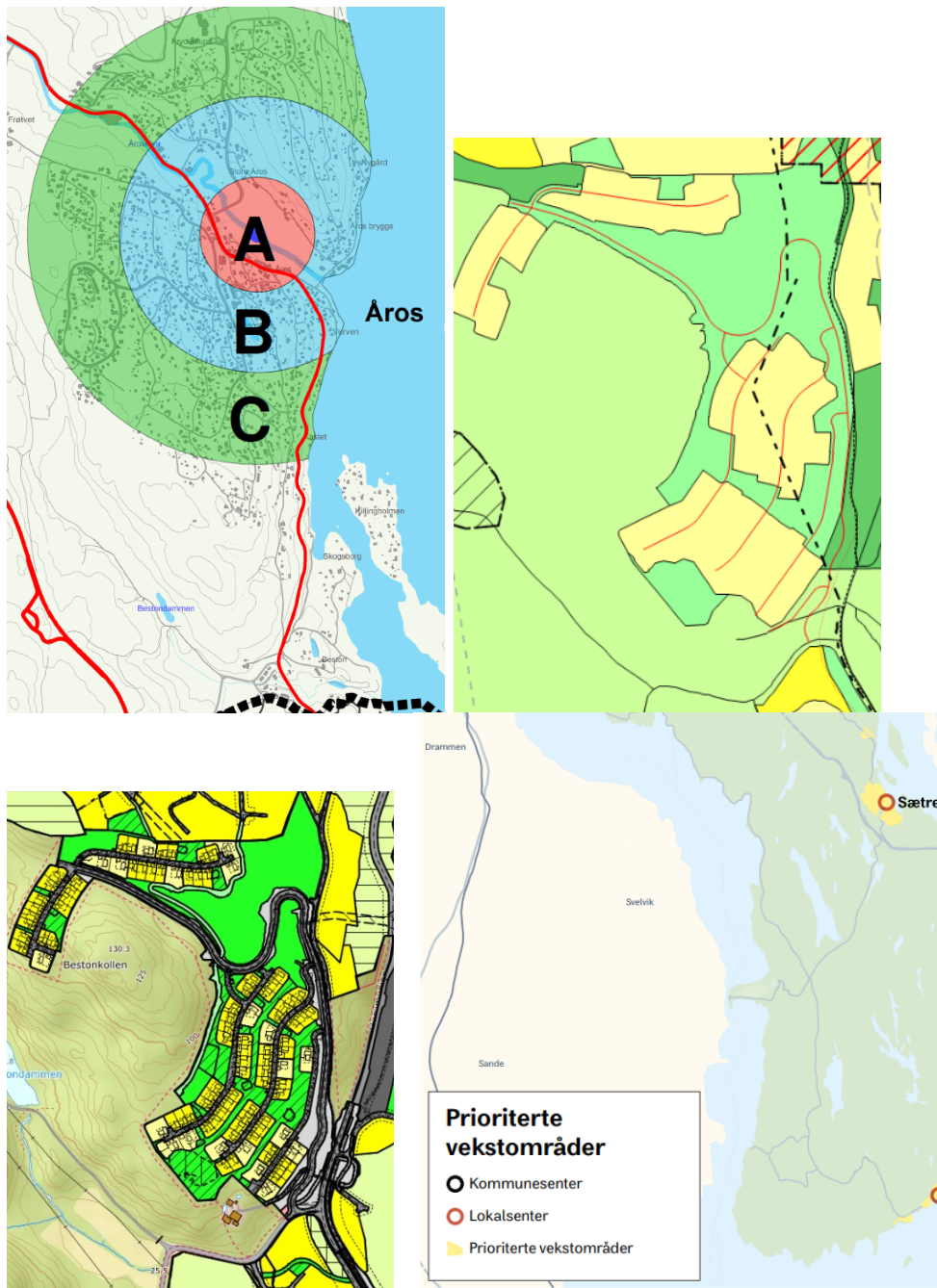
Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og friområde, samt Fjernveg, Samleveg og Gang/sykkelveg i gjeldende kommuneplan for Røyken. Områder avsatt til boligbebyggelse bygger på gjeldende regulering. Området ligger innenfor boligsonen E i temakart *Soner for differensiert bebyggelse*, datert 24.09.2015.

I kommuneplanens samfunnsdel er Sætre utpekt som ett av Asker kommunes prioriterte lokalsenter. Områder i 1 km avstand fra Sætre sentrum regnes som del av det prioriterte vekstområdet. Det er omtrent 1,2 km i gåavstand til sørenden av planområdet. Utenfor de prioriterte vekstområder vil videre utvikling skje i form av ordinær småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger etc.) tilpasset naboskap.

Deler av området inngår i kommunedelplanen for kystsonenplan. Området er der avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur.

Området er regulert i 194 detaljregulering for Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010, hvor dområdet er regulert til omtrent 100 boliger, frittliggende og konsentrerte, veger gangveier, turveier og grøntområder.



området fra Soner for differensiert bebyggelse, kommuneplanens arealdel, detaljregulering og kommuneplanens samfunnsdel

Andre føringer og rammer

- Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, (T-2/08)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar.
- Naturmangfoldloven
- Vei og gatenorm for Røyken kommune

Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

- Detaljregulering for Kjelleråsen
- Endring Åros syd (ESA Røyken: 15/5717) Ingvild Skaset

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Det er gjort en prinsippavklaring om at planarbeidet ikke må avvete ny arealdel i Asker kommune.

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Planinitiativet

Planinitiativet foreslår en økt utnyttelse av området med omtrent 180 boliger, på areal på samme størrelse som gjeldende detaljregulering.

Det er ikke ønskelig fra kommunens side med en så stor utbygging utenfor prioriterte lokalsentre i kommunen.

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.

Gang- og sykkelvei langs Ivers vei og langs Hurumveien til eksisterende gang- og sykkelanlegg bør sikres i planen. Da må planområdet utvides. Det er viktig at det sikres sammenhengende gs-vei mellom boligområdet og Sætre sentrum, som er lokalsenteret deres. På sikt vil ungdom i Årosområdet gå på ny ungdomsskole i Sætre sentrum.

Planavgrensningen utvides til og med eksisterende kryss med fylkesveien + frem til GS-anlegg. Ved Ivers veg blir det att med nok areal for tilkobling + noe ekstra. Forslagsstiller sender over utkast for kontroll hos kommunen.

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**

Områdets innkjøring i sør ligger omtrent 1,2 km i gåavstand fra Sætre sentrum. Omtrent 1,6 i gangavstand til Åros. Planen kan bidra til å knytte sammen Åros og Sætre.

- **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.

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

Det vil være nødvendig med en utbyggingsavtale for veien.

- **Rekkefølgekrav**

Opparbeidelse av infrastruktur, herunder kryssløsning. Dette er også krav i gjeldende regulering.

Opparbeidelse av gang og sykkelvei. Dette er også et krav i gjeldende regulering. Gang/sykkelvei mot Sætre.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Planområdet ligger innenfor Sone E i gjeldende arealdel for Røyken. jf. temakart Soner for differensiert bebyggelse, datert 24.09.2015. Ettersom planområdet ligger så tett inn på Sætre og binder Sætre sammen med Åros foreslo forslagsstiller i sitt planinitiativ å kombinere bestemmelser for sone A, B og C. Tillbakemeldingen fra kommunen i møtet var det er naturlig å legge til grunn bestemmelsene for sone C (frittliggende småhus) og E. Bestemmelsene for sone B (fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse) kan vurderes i det videre planarbeidet.

En viktig tilbakemelding fra kommunen er at det ikke tillates ren blokkbebyggelse (sone A). Eventuell bebyggelse med høyder/volum utover det som normalt inngår som småhus må gis et preg av småhus. Dette må vurderes mer konkret når forslagsstiller har revidert konseptet.

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 spesialområde – naturvern og friområde (i henhold til gammel lov) eller grøntstruktur (i henhold til ny lov) regnes ikke med i uteoppholdsareal.

I henhold til kommuneplanens pkt. 19 skal det avsettes minimum 80 m² pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek.

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

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

- **Boligpolitikk**

Området ligger innenfor boligsone E i temakart *Soner for differensiert bebyggelse*. Dette innebærer at boligkategori b1b (ene- og tomannsboliger) i kommuneplanens arealdel legges til grunn for regulering.

På grunn av nærheten til Åros og Sætre, samt behov for betydelig terrengbearbeiding, vurderes det imidlertid at det også kan legges til grunn bestemmelser for boligsone C (b1a) (konsentrert og frittliggende småhus)

sammen med sone E (b1b) (Frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for boligsone B kan vurderes i det videre planarbeidet.

- **Samferdsel**

Går man ut over begrensningen på 100 boliger skal man oppjustere til Samlevei. Det er vanskelig å se om dette var gjort i illustrasjonsplanen. Det er også et spørsmål om man klarer å begrense stigningsprofil iht. vei- og gatenormal for Samlevei her (8%).

Det vil bli viktig at overordnet myndighet uttaler seg.

- **Grønnstruktur**

I planinitiativet står det at det innenfor planområdet finnes verken bekk, vassdrag eller andre viktige naturverdier. Planområdet er avsatt som et «Svært viktig friluftslivsområde» i Miljødirektoratets naturbase. Det er viktig å ta hensyn til dette i planleggingen av prosjektet.

- **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**

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

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Det er store terrengvariasjoner og bratte hellinger i planområdet. Dette blir viktige temaer som må komme tydelig fram i planarbeidet.

- **Teknisk infrastruktur**

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Det anbefales strekt nedgravde containere for denne planen. Det må settes av tilstrekkelig plass for renovasjon og plassering av dette må godkjennes av Miljø og Samferdsel, Avfall og gjenvinning. Det er viktig med gode snuplasser for renovasjonsbil. Løsning bør avklares konkret med samfunnstjenester i kommunen. Krav til standplass, adkomst og annet finnes i Renovasjonsteknisk norm.

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

Når det gjelder kapasitet på avløpsrenseanlegget i Åros, er det i dag begrenset kapasitet. Siden det er flere planer i området, må kapasiteten på renseanlegget vurderes og ses i sammenheng med øvrige planer som tilhører Åros rensedistrikt. Dette må det samarbeides om.

Planene for Bestonåsen må ses i sammenhengs med

- Kjelleråsen: Plan ID 062720150338:
- Endring Åros Syd: Plan ID 062720120229

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningstiltak 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.

Tilnærmingen med håndteringen av overvannet etter tretrinnsstrategien er bra. Premissen for håndteringen er imidlertid at forholdene tillater dette. Håndteringen av vann på egen tomt i trinn 1 forutsetter infiltrasjonskapasitet. Infiltrasjonskapasiteten beskrives i notatet som lite egnet hvilket fører til at øvrige systemer for området bør være robuste.

- Er infiltrasjonskapasiteten god nok i området for lokal håndtering av overvannet (Trinn 1)
- Er det satt av nok areal til å fordrøye dimensjonerende hendelser i det nye boligfeltet (Trinn 2)
- Hvilket gjentakintervall blir flomveiene langs veinettet dimensjonert for? (Trinn 3)

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftstrekke med fellesføringsmaster (trestolper) fjernes og legges i jordgrøfter. Der det er veibelysning, skal disse erstattes med nye veilysmaster i henhold til «Vei- og gatennormal for Asker kommune, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormal for Asker kommune».

- **Estetikk**

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

- **Massehåndtering**

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

- **Forurensing**

Det må 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
- 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.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Skolekapasitet må undersøkes i planarbeidet. Det er planer om å flytte barneskolen i Sætre og det er mulig at skolekretsene i området vil endres i nær framtid. Trafikksikker skolevei må sikres i planarbeidet.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Utføres i tråd med DSBs veileder.

- **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 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.

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	
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprojekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	støy
x	Registrering av naturmangfold	
x	Flomrapport	
x	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	
	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.

Veinavn

Til orientering ser kommunen behov for nye veinavn, evt. omadressering. Det er navnerådet som foreslår nye veinavn.

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 **Røyken og Hurum avis**) 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.

Gebynet 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 m² og inntil 49 999 m²	119 M
grunnareal over 50 000 m²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m²	18 M
bebyggelse over 1 000 m² men inntil 2 999 m²	30 M
bebyggelse over 3 000 m² men inntil 4 999 m²	48 M
bebyggelse over 5 000 m² men inntil 9 999 m²	60 M
bebyggelse over 10 000 m² men inntil 19 999 m²	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 2021 fastsatt til kr. 3180.

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

Ole Johan Stensholt Kittilsen, ,
Andreas Birch-Aune Marthinsen, ,
Morten Corneliussen, ,