



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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
2024/3204-4

Arkivnr.
///

Dato
26.02.2025

241/47 m.fl. Detaljregulering for Bergeråsen 18 - referat oppstartsmøte

Asker kommune mottok planinitiativ for Bergeråsen 18 02.09.2024. Oppstartsmøte ble avholdt 05.12.2024.

Fremmøtte: Forslagsstiller
Oppdragsgiver
Saksbehandler
Andre

Ann Kristin Røset
Einar Parnemann
Mathilde Høglund
Grethe Løvald

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

Bergeråsen 18 er avsatt til nåværende boligbebyggelse, utenfor prioritert vekstområde. Eiendommen ligger nord for nullvekstlinjen.

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Reguleringsplan

Uregulert

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

Detaljregulering for Nyveien: Krysset Bergeråsen x Nyveien er godt utformet og har god sikt. Her ligger Nyveien relativt flatt og planlagt fortau kommer på motsatt side, slik at det ikke er fotgjengere som skal krysse over her (utkjøring Bergeråsen) i framtida.

Plantype

Privat detaljregulering.

Planavgrensning

I tillegg til tomten som skal utvikles må veien Bergeråsen fra Nyveien i sør og opp til Bergeråsen 18 detaljreguleres.

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

Helhetsforankring (Overordnede planer, stedsutvikling.)

Planinitiativet er ikke i tråd med kommuneplanen. Kommuneplanens bestemmelse 13.1 Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Kommunen kan akseptere at planen går videre med tre hovedbruksenheter, men vil ikke godta mer enn dette. Forslagsstiller har skriftlig godtatt å endre planinitiativet til å gjelde for 3+1 hovedbruksenheter.

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 er ikke aktuelt med utbyggingsavtale.

Rekkefølgekrav

Krav om opparbeidelse av atkomstvei i henhold til reguleringsplanen.

Krav om opparbeidelse av fortau langs Nyveien frem til Bergeråsen fra sør.

Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet

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.

Det skal redegjøres for størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Andel grønt

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 12.2.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

Det blir viktig å få god terrengtilpasning på boligeiendommene. I planinitiativet er det vist støttemurer mange steder, også utenfor byggegrense. Dette aksepteres ikke.

Boligpolitikk

Hvis det er økonomi i det, kan de gå videre med tre hovedbruksenheter i tillegg til den som står på tomta i dag. Veien må oppgraderes.

Samferdsel

Adkomst til planområdet bør være fra søndre del Bergeråsen som foreslått for å unngå mer trafikk i nordre del av nyveien. Veien må reguleres.

Det er lite aktuelt å oppgradere Bergerveien til kommunal standard. Det ble først gitt tilbakemelding på at veien bør utformes som en B3T vei. Det har i etterkant av oppstartsmøte vært et møte mellom forslagstiller og plan og samferdsel i Asker kommune for å diskutere krav om veiopparbeidelse for Bergeråsen fram til Bergeråsen 18. Det er viktig å ha god sikt i kurvene, spesielt der det er bratt. Dette må redegjøres for gjennom planarbeidet.

Veien skal reguleres. På den måten avklares det gjennom plan hvor veien følger og eventuelt ikke følger veinormalen.

Grønnstruktur (Landskap og overordnet grønnstruktur.)

Ved Bergeråsen 10 er det registrert 3 styvingsask med lokal verdi (C) etter DN-håndbok 13. Ask er et sterkt truet treslag, og det er funnet bleikdoggnål på to av trærne (nær truet lavart). Samlet gjør dette at alleen vurderes til stor/svært stor verdi. Dette må hensyntas i reguleringen.

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.

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 ikke registrert automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller lokale kulturminner.

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

Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger innenfor slemmestad barneskolekrets og Slemmestad ungdomsskolekrets.

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

Hvis det skal graves ned noe i ytterkant vei/grøft, kan det vurderes om luftstrekkene bør legges i grøfta.

Renovasjon

For nyetablering av boliger med <20 boenheter er det avfallsbeholdere på hjul som skal velges som avfallsløsning. 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 avdeling for avfall og gjenvinning.

Det er allerede i dag utfordringer med fremkommelighet for renovasjonsbilen (spesielt vinterstid) pga. bratt og smal vei i Bergeråsen. Avdeling for avfall og gjenvinning vil være restriktive med å godkjenne nye renovasjonsløsninger som ikke oppfyller kravene i renovasjonsteknisk norm.

Vannforsyning

Utrbyggingsområdet har sannsynligvis for dårlig slukkevannsdekning fra det kommunale nettet - både avstander og dimensjoner. Forholdene skal utredes etter veileder for VA-rammeplan.

Overvann

Det er ingen gjennomgående flomveier gjennom planområdet som utgjør fare for overvann. Området som ønskes utbygget ligger øverst i nedbørsfeltet med boligområde og avskjærende veier nedstrøms. Området savner trygge flomveier. Overvannshåndteringen skal utredes i VA-rammeplanen og baseres på prinsippet om trinnvis håndtering av overvann. Det skal legges særskilt vekt på konsekvenser av utbyggingen for områdene lenger ned i området. Behov for avbøtende tiltak skal synliggjøres i forslag til bestemmelser.

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.

Vannmiljø

Planinitiativet beskriver ikke om området skal sprenges ut eller om det er en annen måte man skal lage parkeringskjellere. Dette må klargjøres. I denne forbindelse er også håndtering av evt. anleggsvann fra byggegrop tema. Dette vannet må fanges opp i et rensesystem og ikke gjennom sluk og overvannssystemet renne til Bøbekken. Dette må beskrives i en miljøplan for området.

VA- rammeplan skal være godkjent før 1. gangsbehandling av planforslaget.

Estetikk

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

Massehåndtering

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

Forurensing (Støy, luft, grunn.)

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

Det må redegjøres for trafiksikker skolevei.

For tre nye boenheter er det ikke krav om opparbeidelse av lekeplass.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes, jf. Link i planpakken på kommunens nettsider. 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 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.

Analysér 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	
x	Landskapsanalyse	
x	Veiprosjekt	
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
x	Registrering av naturmangfold	
	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	Vurderes av fylket
x	VA-rammeplan	
x	Renovasjonsteknisk plan	
x	Naturregistrering	

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

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet og gjennom elektroniske medier. Kommunen legger også ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse når denne er klar, til saksbehandler.

Planavgrensningen skal også legges inn i kommunens kartbase og være synlig i kommunens kart og må være godkjent før 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.

Gebyr

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.

2.3 Foreløpig gebyrberegning

Gebyret beregnes og fastsettes på tidspunkt for mottatt komplett planforslag. Kommunen fakturerer løpende for dialog og veiledningsmøter frem til førstegangsbehandling. Foreløpig beregning av behandlingsgebyr:

Gebyr for oppstartsmøte

§ 3.2.3. a. Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan uten planprogram/konsekvensutredning (KU)	Per møte	Kr 67 200	03020301
Sum, faktureres etter gjennomført møte		Kr 67 200	

Gebyr for førstegangsbehandling

§ 3.4.3. c. Arealgebyr 5 001–10 000 m ²	Per Planforslag	Kr 189 000	03040401
§ 3.4.4. a. Bruksareal 0–5 000 m ²	Per Planforslag	Kr 157 400	03040403
§ 3.4.6. a. Gebyr per hovedformål i planforslaget	Per hovedformål x2	Kr 80 360	03040601
Sum, faktureres før politisk behandling		Kr 426 760	

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](#).

Vesentlige punkter det er uenighet om

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Det var vesentlig uenighet om antall boenheter som kan aksepteres innenfor foreslått planområde. Planinitiativet foreslår 8-12 boenheter, mens kommuneplanen setter grensen på 3 hovedbruksenheter i tillegg til den ene som er på eiendommen i dag. Forslagsstiller har skriftlig godtatt å endre planinitiativet til å gjelde for 3+1 hovedbruksenheter i epost datert 05.02.2025. Dermed kan det varsles oppstart av planen med dette som utgangspunkt.

Med vennlig hilsen

Lene Evensen Førde
Planlegger

Mathilde Høglund
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 Varsling og varslingsliste

Til

ASPLAN VIAK AS

BERGERÅSEN 18 AS