



Ingeniørservice AS
Broen 5D

3170 SEM

Deres ref.:

Vår ref.:
GERIKSE1
S20/2719

Arkivnr:
GBNR .
L30342/20

Dato:
20.11.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/2719

**323/38 Referat oppstartsmøte for detaljregulering Holmsåsen
hyttefelt**

Asker kommune mottok planinitiativ for 323/38 Holmsåsen hyttefelt 8.5.2020.
Oppstartsmøte ble avholdt 22.10.2020.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Kristin Blichfeldt, Holm gård
	Plankonsulent	Jonas Grytnes, Ingeniørservice as
	Saksbehandler	Gro Eriksen
	Medsaksbehandler	Thomas Andersen
	Avd leder regplan	Jørgen Tysseland
	Andre	Merete Schau, Tegn landskap

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**

I gjeldende kommuneplan for tidligere Hurum kommune er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse. Over områder avsatt til bebyggelse og anlegg ved Holmsbu er det hensynsone 910: reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Kommunen anser hensynssonen som en feil i dette området og den vil bli endret.

Kommuneplanbestemmelse

Pkt 1.8 Parkering for biler og sykler

«I områder for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn. «

I vedlegg 3 angis for dette området; 6070 Holmsåsen, del av gnr 23 bnr 38 og 6071 Holmsåsen 2: Skal ikke være maksbegrensning på m², men 25% BYA.

- **Reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 6.3.2001 Holmsåsen, del av gnr 33 og bnr 38.

Regulert felles rekreasjonsområde FR1

Tilhørende reguleringsbestemmelse

10.1 «Området Fr1 skal benyttes som felles aktivitetsområde for feltene Frf1-Frf2 og feltene Frk1 - Frk2. Nærmere arealbruk innenfor arealet fastsettes gjennom bebyggelsesplan for feltene Frk1-Frk2. «

Regulert privat parkering SP 1

Tilhørende reguleringsbestemmelse

7.1 Sp1-Sp10 skal benyttes som parkering for de tomtene som ikke har parkering på egen grunn. Følgende tomter har reservert plass i anleggene: Sp1 23/38/26 23/38/28 23/38/35

- Andre føringer og rammer (*Rikspolitiske retningslinjer, fylkesdelsplaner, sykkelstrategi m.m.*)
- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
- Nei

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

Det er ikke behov for utbyggingsavtale eller behandling i andre politiske utvalg.

Plantype

Privat detaljregulering.

Planavgrensning

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.

Kommunen ønsker at regulert felles rekreasjonsområde; FR1 skal videreføres. Rekreasjonsområde FR1 er ikke omfattet av vedtaket om omdisponering i kommuneplanen. Området kan tas med i denne reguleringsplanen for at planen skal legge føringer for framtidig utforming/opparbeiding av området der formålet fortsatt er felles rekreasjonsområde eller tilsvarende. Jmfør gjeldende reguleringsbestemmelse § 10.1 der det stilles krav om bebyggelsesplan.

Krav til innsendt materiale

Innsendt materiale skal være i henhold til for planpakken for tidligere Asker kommune. 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 slik at den blir juridisk bindene.

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. Planavdelingen vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **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».

Kommunen mener det trolig ikke er behov for konsekvensutredning eller utbyggingsavtale.

- **Rekkefølgekrav**

Krav om opparbeiding av infrastruktur; vann, vei og avløp, renovasjon.
Krav om deltakelse i opparbeiding av Rekreasjonsområde; FR1.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

For å unngå store terrenginngrep kan være ønskelig med felles parkeringsanlegg, ubebygde soner med vegetasjon mellom bebyggelsen, samt at det angis «tette byggegrenser». Dette må vurderes konkret.

Utnyttelse vil bli tema underveis i planarbeidet.

Behov for sol/ skyggediagram ved vårjevndøgn.

- **Samferdsel** (*Trafikksikkerhet, grønn mobilitet, veisystem med veiklasse, trafikkbelastning, parkering, fremkommelighet, trafikk i anleggsperioden.*)

Planområdet ligger langs Aas Gårdsvei, ca. 600 meter inn fra krysset
Holmsbubakken / Storengene FV2

Aas Gårdsvei er adkomstvei for:

Aas Gård - Hjortefarm

Holmsåsen hyttefelt (ca. 80-90 fritidseiendommer)

Aaskogen hyttefelt (ca. 170 fritidseiendommer)

Hyttefeltet er lagt til privat regulert vei. Den private regulerte veien ender ut i Fylkesvei. Samferdsel som forvalter kommunal veigrunn har med utgangspunkt i dette ingen kommentar til planinitiativet.

Det er ønskelig at evt. gamle master og luftstrekk fjernes når det først opparbeides vei og etableres grøfter. Dette må utbygges avklare med kabeleiere i området. Reguleringsbestemmelse om dette.

Det er behov for et veiprosjekt med detaljerte veiplaner fra en veikonsulent. Må ha nødvendig veiprosjektering, beregnet veilinje etc.

- **Grønnstruktur** (*Landskap og overordnet grønnstruktur.*)

Friluftsliv/stinett

Eksisterende stinett kartlegges. Vi anbefaler at den umerkede stien innenfor planområdet opprettholdes, og at det planlegges snarveier som gir god atkomst til kyststi og friluftsområder, og gjerne ned til Holmsbu sentrum.

Ved bygging av flere hytter i Holmsåsens hyttefelt blir det økt behov for båtplasser. Kan det i stedet vurderes en modell der det sørges for utlån av et par båter og etablering av kajakkstativ med utlånskajaker av disse, fremfor at hver enkelt skaffer seg båt/båtplass, - enten egen regi eller i samarbeid med vel eller friluftsråd el. ?

• **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. Ved registreringer i marint miljø, benyttes DN håndbok 19-2001 revidert 2007 - Kartlegging av marint biologisk mangfold. Ved registreringer i ferskvann benyttes DN håndbok 15 - Kartlegging av ferskvannslokaliteter. 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/enkelttrær og verdifulle naturelement registreres og måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

• **Kulturminner**

Innenfor planområdet er det registrert følgende automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og lokale kulturminner:

- *To stk kullgroper. Kullframstillingsanlegg fra jernalder- middelalder*
- *Tre større gravfelt med enkelte rundhauger nordøst for planområdet. Nordligste ligger delvis innenfor planområdet.*
- *Hulvei. Utenfor planområdet*

Veianlegg

Lokalitet – Nordvest utenfor planområdet

KulturminneID 136466-1

Jernalder - middelalder

Vernestatus – Automatisk fredet

Gravfelt

Lokalitet – Nordvest utenfor planområdet

KulturminneID 29408-1

Datering - Jernalder

Vernestatus – Ulike vernestatus, Automatisk fredet, uavklart

Ås/ Gravfelt

Lokalitet – Nordvest delvis på og utenfor planområdet

KulturminneID 3089-1

Datering - Jernalder

Vernestatus – Automatisk fredet

Gravfelt

Lokalitet – Nordligste spiss innenfor og delvis utenfor planområdet

KulturminneID 136463-1

Datering - Jernalder - middelalder

Vernestatus – Automatisk fredet

Holm/Bosetning - aktivitetsområdet

Lokalitet – Sentralt i planområdet

KulturminneID 29380-1

Datering - Uviss

Vernestatus – Uavklart

Ås Gård

Ås gård 325/1 har bygninger med høy verneverdi. Det må gjøres en vurdering av hvorvidt tiltaket vil innvirke på gårdstunet og landskapet rundt gården.

Foreløpig vurdering

Det er viktig at det er tilstrekkelig avstand og grøntområde mellom de arkeologiske minnene. Det må gjøres en vurdering av visuell innvirkning av tiltaket på gravfeltene. Lokaliseringen bør skilles fra ny bebyggelse.

Det må lages illustrasjoner som viser fjernvirkning fra Ås gård og fra Holmsbu sentrum fra sjøsiden.

Reguleringsplanen må angi sikringssoner og ha eget formål og bestemmelser om kulturminnene. Må vurdere større hensynssone enn minimumskravet for at det skal bli tilstrekkelig åpenhet rundt kulturminnene, gjelder særlig gravfelt med rundhauger.

Fint om kulturminnene kan sees som felles opplevelseselement; skilt med info etc.

Det er sannsynlig at forholdet til kulturminneloven og automatisk fredete kulturminner er avklart i forbindelse med behandling av reguleringsplanen fra 2001, men det kan komme ytterligere krav om arkeologiske registreringer fra Viken fylkeskommune. Kommunen anbefaler at forslagsstiller kontakter fylkeskommunen så tidlig som mulig for å avklare dette.

- **Teknisk infrastruktur** (*Renovasjon, vann og avløp, overvannshåndtering, fjernvarme, lufts strekk.*)

Renovasjon

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 avklares konkret med samfunnstjenester.

For 10-12 boenheter ønskes etablering av en felles standplass med felles beholdere for alle enhetene. Adkomstvei og snumulighet må sikres for renovasjonsbil.

Vann og vannmiljø

Holmsbu/Holmsåsen forsynes av offentlig vann fra Sandungen vannverk i Hurum. Det er midlertidig kun private små ledninger i tilgrensende område, utbygger må belage seg på å bygge offentlige vannledninger, koble seg til ved Holmsbu kirke (se vedlegget).

Kopi fra Notat fra Vann og vannmiljø ved Plan og investering 12.10.2020:

1.1 Vannforsyning og vann til brannslukking

Det regulerte området hvor det planlegges et nytt hyttefelt grenser mot et eksisterende hyttefelt uten offentlig ledningsnett, men med et privat ledningsnett med begrensende kapasitet til normal vannforsyning. I tidligere utredninger utført av Holmsåsen hyttefelt er det opplyst at vannforsyningen i eksisterende hyttefelt i Holmsåsen må forsterkes både i øvre og nedre sone.

For dette planinitiativet, det nye hyttefeltet, kreves slokkevannkapasitet på 20 l/s. Status i dag er at det ikke er kapasitet på eksisterende ledningsnett til slokkevann på 20 l/s. Dersom man skal få ut 20 l/s fra det offentlige ledningsnettet til det nye hyttefeltet, er det behov for større dimensjoner på deler av eksisterende ledningsnett. Det antas at tilkoblingspunkt for det nye hyttefeltet vil være ved Holmsbu kirke, etter høydebasseng(vannbasseng).

1.2 Avløpshåndtering

Avløpssystemet, spesielt renseanlegget som ligger i Svelvik, nå Drammen kommune, har ikke kapasitet til å ta imot mer avløpsvann fra dette området. Dette må avklares med Drammen kommune.

1.3 Overvannshåndtering

Generelt gjelder:

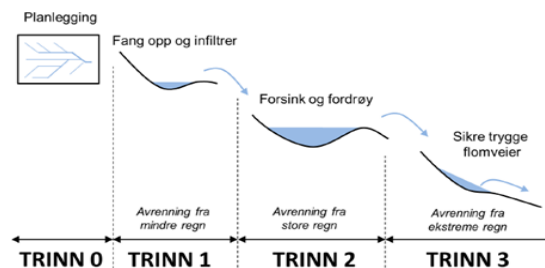
Ved utarbeidelse av planer skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering m.m. samordnes. Dette innebærer at det skal utarbeides en helhetlig og bærekraftig plan for klimatilpasset overvannshåndtering i hele planområdet/utbyggingsområdet. Planen skal etterstrebe ivaretagelse av vannets naturlige kretsløp, utnytte naturens selvrensingsevne og vannet skal utnyttes som en ressurs.

Dette innebærer at overvann, flomveier, bekker og elver legger premisser for arealutnyttelsen, her plassering av bygg, gangveier, veier og andre installasjoner.

I alle sammenhenger gjelder det å ta hensyn til vannets vei på overflaten og i grunnen (grunnavann), både i og utenfor planområdet. Dette betyr at tilrenning til området og avrenning fra området må kartlegges.

Det skal utføres beregninger på nedstrøms vannveier (bekk, elv, vassdrag, bekkeinntak etc.) for å sikre tilstrekkelig kapasitet og dimensjoner på VA – anlegg.

Videre kan økt avrenning medføre erosjons- og rasfare. Dette skal også være vurdert. Situasjon for avrenning skal ikke forverres etter en utbygging/fortetting. For all planlegging legges tretrinnsstrategien til grunn (figur under).



Figur 8: Tre-trinnsstrategi for håndtering av overvann. Figur omarbeidet fra Lindholm m.fl. (2008).

Boliger og andre omkringliggende områder må sikres mot overvanns- og grunnvannsendringer. Takvann skal føres ut på terreng, dette betyr at flate tak mest sannsynlig er uegnet. For øvrig vises det til veileder for overvannshåndtering og VA-norm:

<http://va-norm.no/>

<https://www.asker.kommune.no/globalassets/skjemaer-og-veiledninger/vann-og-avlop/avlop-og-septikk/veileder-for-lokal-overvannshandtering-i-asker-kommune.pdf>

1.4 Vannmiljø

Det ligger en bekk nord for utbyggingsområdet. Tilstanden i bekken er ikke kjent, men det er et krav at hyttefeltet ikke skal forringe vannkvaliteten i bekken.

1.5 Krav om utarbeidelse av VA-plan

Viser til pkt 1.3 og 1.4 som peker på utfordringer knyttet til vann- og avløpsinfrastruktur. Det kreves at det skal utarbeides va-planer som en del av reguleringen. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slokkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres. Planene skal godkjennes av Vann og vannmiljø – plan og investering. Det kan bli aktuelt å utarbeide rekkefølgekrav til va-planen.

Master, luftstrekk, veibelysning

Det vil bli stilt krav om at eventuelle lufts strekk 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».

- **Estetikk** (Arkitektur, vegetasjon, terrengtilpasning, bygningsmiljø.)

Det utarbeides landskapsanalyse som blant annet skal vise topografi (platå/ skrenter(barrierer), viktige terrengformasjoner, utsiktspunkt), kulturminner og viktige soner rundt disse, verdifull eksisterende vegetasjon, viktige sti/- turveiforbindelser som bør ivaretas (eksisterende og nye).

Det er ønskelig med en del fellestrekk for hyttene i området mht utforming, materialbruk og farge.

Det utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen.

Illustrasjon av fjernvirkning sett fra sjøen – fra vest

Illustrasjoner som viser fjernvirkning fra Ås gård og fra Holmsbu sentrum fra sjøsiden.

Snitt av bebyggelse og veier som viser terrengtilpasning.

Det utarbeides beskrivelse av eksisterende vegetasjon i området og hvordan denne kan ivaretas ved utbygging.

- **Massehåndtering**

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

- **Folkehelse**

- **Konsekvenser for barn og unge**

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det er behov for utarbeidelse av ROS-analyse.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Det er ikke krav om universell utforming for fritidsboliger som bygges enkeltvis. Likevel bør både hyttene, atkomst og veinett være mest mulig tilgjengelig/ ha slak stigning (helst med maks 1:15).

Planbeskrivelsen må beskrive hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

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

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	
X	Landskapsanalyse	
X	Trafikkanalyse	
X	Veiprosjekt	For alle veier, også gangveier
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
X	Registrering av naturmangfold	
X	VA- plan	
	Flomrapport	
X	Grunnforhold	Må ha en redegjørelse
?	Arkeologisk registrering	Konferer Viken fylkeskommune

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

Det kan bli aktuelt med nye veinavn på nye veier i området. Kommunens navneansvarlige kontaktes.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) blir ettersendt. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles.

Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggerservice.

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.

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 Gro Eriksen, tlf. 477 87 559,
e- post gro.eriksen@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

Gro Eriksen
Landskapsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Brev til:
Ingeniørservice AS, Broen 5D, 3170 SEM

Kopi til:
Holm Gård ved Kristin Blichfeldt
Merete Schau, Tegn Landskap AS

Vedlegg:

1 Notat fra Vann og vannmiljø ved Plan og investering 12.10.2020