



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
PBRAND
S22/190

Arkivnr:
GBNR 301/216
L35217/22

Dato:
29.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/190

301/216 m.fl. - Detaljregulering for Øra, Sætre - Referat fra oppstartsmøte 29.11.2022

Asker kommune mottok planinitiativ for 301/216 m.fl. - Detaljregulering for Øra, Sætre, den 20.10.2022. Samrådsmøtet ble avholdt den 16.11.2022.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Aina Lian, Halvorsen og Reine
	Forslagsstiller	Daniel Julian Grande, Halvorsen og Reine
	Oppdragsgiver	Per Arvid Andersen, Conseptor Bolig
	Oppdragsgiver	Pål Erik Kind, Signaturhagen Bolig
	Saksbehandler	Peder Edward Brand
	Medsaksbehandler	Thomas Andersen
	Andre	Jørgen Tysseland, avdelingsleder reguleringsplan
	Andre	Tor Arne Midtbø, kommuneplansjef

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 2022-2034
 - Planen ligger i et navngitt felt for fremtidige boliger (SÆ2)
 - Boligbygg programmet angir blokk som boligtypologi, 90 boenheter.
 - Planen ligger syd for nullvekstlinjen i personbiltrafikk.
 - Planen ligger innenfor et prioritert vekstområde og innenfor sentrumsformål i Sætre.
- Reguleringsplan
 - Områdeplan: Områderegulering for Sætre sentrum øst, 23.10.2012, dekker hele planområdet. Bestemmelsene i områdeplanen skal følges i størst mulig grad. Vi viser særskilt til følgende punkter:
 - At tiltak gis en utforming som sikrer at strøket gis en enhetlig karakter og er tilpasset bevaringsverdige kulturmiljøer.
 - Ensidige orienterte leiligheter mot nord(vest) og nordøst skal unngås.

- Blinde fasader mot felles opphold- og gangareal skal unngås.
 - Boenheter skal ha private utearealer. I reguleringsplan skal det dokumenteres at utearealer er beskyttet for støy og er godt tilgjengelig. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal være ivarettatt.
 - Private uteoppholdsarealer skal avgrenses og tilrettelegges slik at bruken av offentlige-/fellesarealer, mv ikke blir vanskeligjort. I detaljplan skal det dokumenteres at dette er sikret tilstrekkelig ved avstand til offentlig/fellesareal, beplantning og/eller nivåforskjeller.
 - Byggeområder med boliger skal ha sikker tilgang til nærlekeplass. Boligenes rett til bruk av plassen skal være sikret. Plassen skal ha trafiksikker tilgjengelighet og ligge maks 50m fra bolig.
 - Det skal vies spesiell oppmerksomhet omkring sikring av definerte siktlinjer mot sjøen. Gjennom felt S3 og på Øra må siktlinje defineres og sikres ifm detaljregulering.
 - Byrom gateløp, anlegg og bebyggelse skal være av høy kvalitet og forholde seg til estetiske retningslinjer utarbeidet for området.
 - All bebyggelse og områder avsatt til uteopphold på bakkeplan innen områder for bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. For flermannsboliger og leilighetsbygg gjelder kravet for min. 50% av boenhetene.
 - Regulerte parker, torg, gatetun og gang- sykkelveier skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.
 - Minste tillatte kotehøyde på gulv i 1. etasje innenfor planområdet er kote +3,0 m.o.h.
- Andre føringer og rammer (*Rikspolitiske retningslinjer, fylkesdelsplaner, sykkelstrategi m.m.*)
 - *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 6-2 første ledd.*
 - *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2.*
 - *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015.*
 - *Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013–23. Regional plan vedtatt 7. februar 2013.*
 - *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv. Klima- og miljødepartementet 2021.*
 - *Temaplan: Handling mot klimaendringene 2021-2033. Asker kommune*
 - *Temaplan: Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker 2022 – 2034. Asker kommune*

- *Temaplan for naturmangfold (under arbeid). Asker kommune.*
- *Parkeringsnorm for Asker 2022-2034*
- *Veinormal for Hurum kommune, (Ny vei- og gatenormal er under arbeid)*
- *Renovasjonsteknisk norm for Asker.*
- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Lokalisering av ny barneskole og ungdomsskole på Grytnes.
 - Utvikling av VA infrastruktur for Storsand, Sætre og Åros. (overføringsanlegg til VEAS Slemmestad via Åros).

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Vi kan ikke se at det er behov for særskilte avklaringer i politiske utvalg
- Planen omfatter arealer og tiltak som tilsier at det er behov for å fremforhandle utbyggingsavtale.

Plantype

Privat detaljreguleringsplan

Planavgrensning

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.

Vi ber om at det leveres bygningsvolumer i IFC format som del av utviklingen av planen. Vi vil legge 3d modeller inn i et eget kartverktøy vi benytter i behandlingen av planforslag.

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.*)

Øra er det siste utviklingsleddet i Sætre sentrum. Forbindelsen til Sætre, over Sætre elven, skal innlemmes i planen og utformes som en naturlig forbindelse mellom de to områdene.

En stedsanalyse skal legges til grunn for å sikre at bebyggelsen og byrommene på Øra henger sammen med den eksisterende bebyggelsen i og rundt Sætre sentrum. Vi viser til den estetiske veilederen som ble utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen for Sætre sentrum. Det skal tas utgangspunkt i at Øra er underordnet Sætre sentrum i tetthet og høyde på bebyggelsen.

Det er flere planer i gang i- og rundt Sætre. Det er derfor nødvendig å sikre en produktiv samhandlingsprosess for både innbyggere, utviklere og kommunen. Vi viser til den prosessen som har foregått for utviklingen av Spikkestad som et eksempel på dette.

- **Medvirkning**

Øra er et sentralt område i Sætre som i dag benyttes av svært mange ulike aktører. Innbyggere i Sætre må få muligheten til å delta i utviklingen av Øra gjennom en faglig og målrettet medvirkning. Vi mener at det må legges til rette for en utvidet medvirkningsprosess som grunnlag for videre planarbeid. For at medvirkningen skal være reell og effektiv må de ulike aktørene involveres så tidlig som mulig, før man har landet på løsninger i planen.

Umiddelbart etter oppstart skal det lages en medvirkningsplan som beskriver hvordan medvirkningsprosessen skal gjennomføres, hvem som skal involveres, og hva som er målet med medvirkningen. Vi gjør oppmerksom på at dette er et krevende arbeid der det er nyttig å ha med seg særskilt fagkompetanse innen medvirkning for å sikre kvalitet på medvirkningsopplegget.

Medvirkningen skal ta utgangspunkt i en aktørkartlegging som identifiserer sentrale aktører for medvirkningsarbeidet. Barn og unge er en åpenbar aktørgruppe, det er sannsynligvis også undergrupper av barn og unge som må identifiseres og involveres. Medvirkningen skal omfatte workshops og møter mellom de ulike aktørene, det kan være aktuelt å organisere en egen gruppe av sentrale aktører for planarbeidet. Representanter fra kommunen kan innvolveres på lik linje med andre aktører.

Forslagstiller er ansvarlig for at medvirkningsprosessen gjennomføres og at resultatet innarbeides i planen. Sætre innbyggertorg kan være en god arena og støttespiller for å gjennomføre medvirkningen.

Før oppstart har kommunen holdt dialog med Hurum seilforening, Sætre båtforening og Røyken og Hurum kajakk klubb. Kommunen forventer at forslagstiller fortsetter denne dialogen og at premisser og forutsetninger for klubbens aktivitet tas hensyn til, og innlemmes i planen. Foreningen har fått anledning til å kommentere planinitiativet. Deres innspill er vedlagt referatet.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Kommunen mener planinitiativet skal konsekvens utredes i henhold til §8 punkt a. i forskrift om konsekvensutredning, dvs. *Planer og tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding.*

Planinitiativet anses for å være dekket av punkt 10 b, og c i vedlegg II til forskriften. Etter kommunens skjønn kan planen få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter §10 tredje ledd punkt b med tanke på naturtypen strandeng og forekomsten av flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse. (Naturbase kart).

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i henhold til forskriften. Kommunen anbefaler Miljødirektoratets metode for konsekvensutredning.

Kommunen mener det er behov for å gjøre særskilt grundige utredning av konsekvens for naturmiljø, vannmiljø og flom.

Det vil være naturlig og vurderer utbyggingsavtaler for arealer som skal tilhøre offentligheten, dette gjelder for eksempel: Bussterminalen, offentlige parkeringsplasser hytterrenovasjon og turvei/kyststi. Det kan også være aktuelt med utbyggingsavtaler for vann og avløp infrastruktur i forbindelse med planen. Utbyggingsavtaler knyttes opp mot hensiktsmessige rekkefølgekrav. Utbyggingsavtalen kan med fordel forhandles før planen er vedtatt. Dette gjør det mulig å knytte planen og utbyggingsavtalen tettere sammen på en hensiktsmessig måte.

Alle rekkefølgekrav skal vise til konkrete tidspunkt i byggesaksprosessen. Rekkefølgekrav skal stå samlet i begynnelsen av planens bestemmelser.

- **Rekkefølgekrav**

- Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og vann/avløps kapasitet følger av kommuneplan. Se kommuneplanen bestemmelse 3.1.1 og 3.1.2
- Det kan være behov for rekkefølgekrav i forbindelse med opparbeiding av adkomst og utearealer.
- Det vil bli stilt krav om at erstatningsareal for bussterminal, parkeringsplass og andre som har rett til å benytte arealene på Øra både før og etter byggeperioden.
- Det vil være behov for rekkefølgekrav knyttet til festeavtalene som kommunen har inngått med foreninger som benytter arealene på Øra i dag.
- Det skal legges inn rekkefølgekrav om at bussterminal ferdigstilles først i planen. Fasedelt utvikling skal styres av planens bestemmelser.
- Det skal stilles krav om godkjent trafikkaviklingsplan for anleggsperioden før det gis rammetillatelse for tiltak i planområdet.

- **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 innarbeides kvalitetskrav for lys, tilgjengelighet bratthet, m.m. til utearealer i henhold til rettningslinjer som følger kommuneplanen.

I områdeplanen for Sætre øst fra 2012 er det regulert for konsentrert småhusbebyggelse på Øra. Kommunen er åpen for en høyere tetthet enn det som er lagt til grunn i områdeplanen, men tettheten skal ikke overstige det som er bygget i Sætre sentrum. Høyden på bebyggelsen skal være lavere enn det som er etablert i Sætre sentrum.

Maksimal gesims og mønehøyde skal fastsettes i planens bestemmelser og/eller kart. Høyden skal oppgis fra ferdig planert terreng eller i kotehøyde.

Utnyttelsesgraden (BRA) skal fastsettes i planens bestemmelser og/eller kart.

For blokkbebyggelse innenfor sentrumsformål skal følgende krav til uteareal legges til grunn:

	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, kvm per boenhet		
			Nærlekeplas s	Strøkslekeplas s	Aktivitets areal
Sentrumsformål					
Blokker	12m ² Kan være balkong, terrasse etc.	15m ² MUA felles i sentrumsområder . Kan omfatte offentlig arealer med unntak av ferdselsårer (fortau, gang- sykkelveier og kjørearealer)	15m ²		
Sosiale boformer		20m ² MUA Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15m ²		

Det kan med fordel legges inn et mindre næringsareal for en kiosk eller lignende på bakkeplan ved bussterminalen. Fellesarealer med aktivitet som kan henvende seg til offentligheten skal også ligge på bakkeplan slik at man får aktive fasader mot offentlige byrom.

I utformingen av Sætre sentrum var siktlinjer gjennom bebyggelse til fjorden et sentralt grep. I skissene som er presentert er bebyggelsen lagt slik at parkeringshuset danner en 4 meter høy og 110 meter lang vegg mellom bussterminalen og fjorden. Bussterminalen er et svært viktig offentlig rom der unge og gamle oppholder seg i kort og lengre tid. Dette stedet må utformes med høy kvalitet, lys, luft og utsikt. Hvis vi skal forvente at innbyggere bytter fra personbil til kollektivtransport må ankerpunktene for kollektivtransporten være attraktive steder å oppholde seg.

Plassering av bebyggelse og anlegg skal styres av bebyggelsesgrenser i plankartet.

Småbåttaktivitet er en sentral del av Sætres identitet. Planforslaget ligger i direkte forbindelse med småbåthavna. Det skal vurderes hvordan småbåttaktivitet, jolleseiling og padling kan inkluderes i planen.

• **Boligpolitikk**

Asker har stor andel eneboliger. Det legges derfor opp til en boligproduksjon med følgende fordeling:

- 60% blokkleiligheter
- 20% konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus
- 20% eneboliger

Dette følger av boligbyggeprogrammet til kommuneplanen.

Asker kommune har som mål å skape attraktive og helsefremmende bomiljøer, blant annet gjennom utviklingen av nye boformer. Arbeidet med sosiale boformer er forankret i den nasjonale kvalitetsreformen «leve hele livet», temaplanen med samme navn, og kommuneplanens samfunnsdel. Målet er å skape aldersvennlige samfunn for å bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengre og leve gode, aktive liv. Dette gjøres blant annet ved å tenke annerledes rundt utviklingen av boliger. Det er utformet nye bestemmelser om sosiale boformer i kommuneplanens arealdel med intensjon å stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Dette gjøres ved å redusere noe på parkeringskravet og størrelsen på leilighetene, samtidig stilles det kvalitetskrav for fellesarealer ute og inne for å ivareta bokvaliteten.

Ny kommuneplan for Asker: §13.2 Sosiale boformer

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenheter.

Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

For bofelleskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23kvm under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10% av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel mindre enn 5kvm fellesareal per boenhet.

Fellesarealer i sosiale boformer bør være av høy kvalitet og inneholde:

- a. Kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et felleskap av naboer
- b. Minimum ett stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.
- c. Minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- d. Arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal.
- e. Arealer der det er mulig å skjerme seg fra støy.

Felles innvendig oppholdsareal bør ligge på bakkeplan og ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha enkel tilgang til fellesarealene.

Lokalisering av sosiale boformer må sees i sammenheng med aktuelle beboergruppe. Boliger rettet mot eldre bør ligge fortrinnsvis sentralt med tanke på daglig service og aktivitet.

Krav og forutsetninger knyttet til sosiale boformer skal fastsettes i planbestemmelsene.

Det er behov for rimelige boliger i kommunen. Vi ønsker at det vurderes om det skal legges til rette for rimelige boliger i denne planen. Dette er mest hensiktsmessig å gjøre dette gjennom å etablere boliger i ulike størrelser.

• **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Kommuneplanen tilrettelegger for en differensiert boligbygging basert på geografisk sentralitet og samferdselsløsninger. Med utgangspunkt i kommunens senterstruktur og transportinfrastruktur, er de prioriterte vekstområder definert. Det legges opp til at bolig og arbeidsplassutviklingen fortrinnsvis legges til de prioriterte vekstområdene.

Planen ligger innenfor sentrumsformålsgrensen i Sætre. Det skal etableres bussterminal for Sætre som en del av planområdet.

Premisset for å kunne bygge med en høy tetthet i Sætre sentrum er nærheten til kollektivtilbudet. Det er derfor viktig at bussterminalen prioriteres både i teknisk utførelse, men også som et attraktivt oppholdssted for alle innbyggere. Kollektivdekningen syd på Hurum er lav. For å avlaste veinettet lengre nord er det gunstig om flest mulig bytter fra personbil til kollektiv på sentrale punkt syd i Asker. Sætre er et slikt overgangssted, og det er derfor viktig at det legges til rette for en betydelig andel pendler parkeringsplasser på Øra, minimum 150 plasser (Mulighetsstudie for mobilitet, Norconsult fra 2019).

Parkeringsplassen er også viktig for å sikre kundegrunnlag for næringslivet og aktivitet i Sætre Sentrum gjennom hele året.

- **Samferdsel** (*Trafikksikkerhet, grønn mobilitet, veisystem med veiklasse, trafikkbelastning, parkering, fremkommelighet, trafikk i anleggsperioden.*) Øra ligger rett ved Sætre sentrum og har dermed svært god tilgang på butikker og andre servicetilbud. Trafikk til planområdet vil gå direkte av Søndre Sætrevei. Trafikk torg skal utformes slik at myke trafikanter prioriteres og at det er enkelt å finne veien inn til Sætre sentrum.

Søndre Sætrevei er skolevei, det er gang- og sykkelvei forbi planområdet i dag. Det vil være behov for å legge om gangveien for å få plass til bussterminalen. Ny gang og sykkelvei skal legges slik at antall kryss minimeres, og mulig konflikt mellom ulike trafikklag unngås så langt som mulig.

Utforming av skoleveien gjennom planområdet skal prioriteres høyt. Gangveier og kryssinger skal legges slik at det er intuitivt og naturlig sted å ferdes uten unødvendige avbøyninger. Vi ser spesielt at det er en utfordring knyttet til dette der eksisterende gangvei kommer over broen nord i planforslaget og møter svingen til bussene som skal inn på terminalen. Barn vil alltid ta raskeste vei og sannsynligvis gå rett frem til perrongen og dermed krysse utenfor fotgjengerfelt flere steder.

Sporingskurver for bussterminalen har blitt kvalitet sikret av Ruter. Utformingen skal også kvalitet sikres av VY buss som er operatør på rutene i Asker. Vy har tidligere vært i kontakt med kommunen med ønske om å stenge Øraveien for gjennomkjøring.

Det skal legges inn bestemmelser som ivaretar trafikksikkerheten i byggefasen, (krav om trafikk avviklingsplan).

Det skal innarbeides tiltak/areal som sikrer forsvarlig håndtering av snø og brøyting i planen, (hvit plan).

Samferdsel melder om at bredden på veiarealer i Sætre sentrum er for smal, noe som gir utfordringer med tanke på driften. Samferdselsareal på Øra må gis bedre plass for å sikre effektiv drift.

Det skal gjennomføres trafikkanalyse for trafikken inn og ut av Sætre sentrum. I dag er Øraveien eneste toveis adkomst inn til sentrum.

Veiprosjekt med alle nødvendige tegninger av trafikkareal skal gjennomgås av kommunen før førstegangsbehandling. Det skal også leveres skiltplan og detaljprosjektering av rekkverk, møblering etc. i forbindelse med veiprosjektet.

Det skal komme tydelig frem i plan forslaget hvilke arealer som skal driftes av kommunen og hvilke som skal driftes privat. Kommunens driftsavdeling skal involveres i utforming og planlegging av offentlige arealer for å sikre at de er mulig å drifte på en effektiv måte med kommunens ressurser.

I parkeringsnorm for kommuneplanen til Asker 2022-2034 er det satt maks 1.5 parkeringsplasser per boenhet for blokker i sentrumsformål, syd for nullvekstlinjen.

Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres. Vi mener også at bildelingsordninger må på plass jmf. kommuneplanens bestemmelser, der det står at i prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres. Dette kan med fordel utvides til også å gjelde elsykler eller annen mikromobilitet.

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

Sætre elva skiller Øra fra Sætre sentrum. Elven er en svært verdifull naturressurs og skal ikke påvirkes negativt av planen. Kantsone med vegetasjon skal ikke forringes av planarbeidet, dette betyr at man også må studere skyggevirksomhet fra ny bebyggelse mot elven.

I syd ligger det et større våtmarksområde, planen skal ta hensyn til planter, dyre- og fuglelivet her.

Havnebassenget er det tredje store landskapstrekket som omkranser Øra. Planen skal legge til rette for allmenn og skånsom bruk av fjorden. Dette gjelder spesielt for maritime aktiviteter som båthold, seiling og kajakkpadling.

- **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 tas hånd om av forslagsstiller/oppleggsgiver.

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres og måles inn tidlig i planfasen.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2031 er det en forventning om at kommunene tar hensyn til viktig naturmangfold: Identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier, kulturmiljø og landskap i planleggingen. Samlede virkninger skal tas hensyn til.

Vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og i og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og tar særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Med referanse til retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2022-2034 ber vi om at reguleringsplanen skal:

- Ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer basert på feltarbeid.
- Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen. Registering og kartlegging skal gjennomføres i henhold til gjeldene lover, regler og forskrifter.
- Sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres.
- Føre arealregnskap.

Innenfor planområdet er det registrert følgende viktige naturtyper, verneområder, trekkveier, viltlokaliteter, viltområder og marine naturtyper:

- Strandeng, svært stor verdi. Strandeng er truet (sårbar) og har stort naturmangfold/sentral økosystemfunksjon. Den rødlista arten Trollnype ble registrert her i 2016. (Naturbase kart). Strandengen ved Øra har svært høy kvalitet.
- Stort og viktig bløtbunnsområde i strandsonen. (Naturbase kart).
- Ålegrassamfunn, høy verdi (nasjonalt viktig naturtype).
- Viktig område for vadefugl. (Naturbase kart).
- Trollnype, rødlista karplante, sårbar art av særlig stor forvaltningsinteresse.
- Det er registrert en stor mengde ulike fuglearter i bukten utenfor planområdet. Flere av fugleartene er truet. Strandengen er hekkeområde for fugl.
- Sætre elven er en viktig gytelv for ørret.

Strandengen er ikke korrekt tegnet i planinitiativet. Miljødirektoratets kart viser at naturtypen strekker lengre nord enn det som vises i illustrasjonene.

Strandeng er listet som sårbar (VU) i Norsk rødliste for naturtyper (2018). Strandenger har viktige funksjoner som f.eks. hekke- og rasteplasser for fugl; rensing av vann; redusere konsekvensene fra stormflo; stabilisere og bidra til å hindre erosjon av strandlinjen. Arten trollnype som er listet som sårbar (VU) i Norsk rødliste for arter er funnet i strandengen

Ut ifra illustrasjonene i planinitiativet er bebyggelsen lagt inntil strandengen, i tillegg er det avmerket en sti i strandengen. Vi er i utgangspunktet positive til en kyststi, men dette må ikke gå på bekostning av naturverdiene. Bebyggelsen og en eventuell sti må trekkes bakover og det bør legges inn buffersone mellom bebyggelse og strandengen for å skjerme strandengen. Planen må gjøre rede for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta naturverdiene. Det må ikke gjøres inngrep i strandengen hverken i byggefasen eller etter ferdigstillelse.

Vi ønsker at strandengen reguleres med eget egnet formål, henholdsvis naturområde.

Bukta som grenser til planområdet, har et rikt fugleliv. Området er registrert i Naturbase som et viktig ålegrassamfunn og med bløtbunnsområder i strandsonen, men bør også fremheves som et viktig rasteplass- og næringssøk-område for vannfugl (mange andefugler, svaner, gjess, gråhegre m.m.). Per mars 2021 er det observert 136 arter på lokaliteten, ref. Artsobservasjoner (AO).

Dette gjør lokaliteten til en av de mest tallrike fuglelokalitetene i Asker kommune. Av de 136 artene er det registrert 29 rødlistede arter. Det er også observert mange sjeldne arter på lokaliteten.

Det må utredes hvilke konsekvenser utbyggingen vil ha på fuglelivet, både i byggefasen og etter ferdigstilling. Det skal settes krav om at anleggsarbeidene utføres utenfor hekketiden.

Sætreelva er en viktig gyteelv, her må kantsonen vernes og restaureres. Bebyggelsen på nordsiden av elven har kommet alt for nære, det må sikres en betydelig større buffersone mot elven i reguleringsplanen. Kombinasjonen kantsoner og park fungerer dårlig, kantsonen og elven påvirkes svært negativt av aktiviteten i parken når det er lite areal. Buffersone mellom kantsoner med trær og bebyggelse må være så stor at beboere ikke ønsker å hugge trærne i kantsonen med tanke på tilgang til lys og utsikt.

Kantsonen langs elven må vernes med eget formål og hensynsone i planen. Det skal ikke etableres flere broer over Sætre elven.

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensning foretas før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av anleggsområdet. Dette vil lette etterfølgende håndtering av løsmasser i planområdet.

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Det er flere viktige kulturmiljøer i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er viktig at planforslaget tar hensyn til kulturminner og viktige kulturmiljøer i nærområdet. Det skal gjennomføres en stedsanalyse. Stedsanalysen skal beskrive og vurdere hvilke bygningsmiljøer og landskapsmessige kvaliteter som er på stedet i dag og hvordan ny bebyggelse kan tilpasses og samspille med disse. Stedsanalysen skal gjøre rede for hvordan ny bebyggelse påvirker de eksisterende kulturmiljøene, da spesielt gjennom synlighet i landskapet. Dette studeres best gjennom visualiseringer av bygningsvolumer sett fra kulturmiljøene. Det gjelder særlig Kulturmiljø 21 - Kongsdelene og Engene, kulturmiljø 23 - Sætre sentrum, Kulturmiljø 39 - Grytnes tidligere skole og Grytneshaugen.

Kulturmiljø i Sætre sentrum og på Grytneshaugen er foreslått med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1) i ny kommuneplan.

Deler av Engene er foreslått med hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner, i påvente av fredningsvedtak fra Viken fylkeskommune. Øvrige deler av Kulturmiljø 21 - Kongsdelene og Engene er foreslått med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_3) i ny kommuneplan. Se §20.3 i bestemmelser til ny kommuneplan.

Det er også et boligområde på Skansen, rett vest for søndre Sætrevei og planområdet, der det flere Sefrak-bygninger med høy verneverdi. Det samme gjelder for boligområder nær Sætre sentrum.

Vi viser eget kartlag for kulturminner i Askerkart og vedlegg 2 (A-lista) til kommuneplanen for tidligere Hurum kommune, som lister bygninger med høy og

svært høy verneverdi, og som har egne bestemmelser i §1.10 i kommuneplanen. Lenke til kulturminneplan for Hurum med beskrivelse av kulturmiljøene nevnt over: <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner/> . Her ligger også lenke til vedlegg 2 (A-lista).

Det er viktig å sikre en arkitektonisk sammenheng mellom eksisterende bebyggelse og nye bygg. Dette kan gjøres gjennom bruk av materialer, farger, detaljering og utforming.

Den estetiske veilederen for Sætre sentrum er et godt utgangspunkt for dette arbeidet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Øra består av gammel fylling og avsetninger fra Sætreelva. Området ligger lavt, (høyeste punkt i planområdet er 3 m.o.h.). Arealet er flomutsatt både fra elven i nord (flom aktsomhetsområde) og stormflo fra sjøsiden. Risiko og farer forbundet med flom er et sentralt tema i planen. Dette omfatter også adkomst til området ved oversvømmelse og det forventes at det er behov for tiltak som begrenser risiko og fare ved flom.

Øra ligger under maringrense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Grunnforholdene må utredes som del av planprosessen.

En utredning for tema flom vurderes som meget relevant.

- **Strandsone**

Planforslaget skal gjøre rede for hvordan hensyn som er beskrevet i SPR for differensiert arealforvaltning i strandsonen er tatt inn i planen. Natur- og friluftverdier skal vektlegges i vurderingen av tiltak i planen.

Planforslaget berører 100-meters beltet langs sjø. Strandsonen er blant de mest artsrike leveområdene vi har i Norge. Både dyre- og plantelivet i kystsonen og i sjøen er truet av bebyggelse og menneskelig aktivitet.

Kyststien går gjennom planområdet. En betydelig del av strandsonen består strandeng. Strandenga er ikke preget av ferdsel i dag. Arealene rundt seilerhuset er offentlig tilgjengelige. Her er det tilrettelagt for sjøsetting av seiljoller og andre mindre båter. Det er grunt langs med land.

Dersom det skal etableres bryggesti i, eller i nærheten av strandengen må det gjøres basert på en grundig faglig undersøkelse som sikrer at naturtypen og artene som holder til her ikke tar skade av dette. Vi ser at dette kan være spesielt utfordrende med tanke på hekkende fugler.

Det må gjøres rede for hvordan planen tilpasser seg helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden. Tiltaksplanen skal blant annet sikre vannkvalitet, naturmangfold og friluftslivsinteresser i, og opp imot Oslofjorden. Det forventes at forslagstiller setter seg inn i tiltaksplanen.

Båtopplag er ofte kilde til forurensning, det bør innarbeides tiltak i planen som sikrer at båtopplaget ikke forringer miljøtilstanden på vannet rundt planområdet.

- **Sosial infrastruktur**

Det er lite kapasitet på barneskolen i Sætre. I kommuneplan er det krav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være sikret før det kan gis tillatelse til utbygging

av felt med flere enn 10 boenheter. Sætre barneskole er vedtatt flyttet fra der den ligger i dag. Det er god kapasitet på ungdomskolen i Sætre. Det er også god kapasitet på barnehage.

Flere foreninger har Øra som utgangspunkt for sin aktivitet. Lokale lag, foreninger og andre frivillige organisasjoner er viktige for den sosiale infrastrukturen. Planarbeidet på Øra skal ta hensyn og bidra til å styrke den aktiviteten som allerede er på Øra. Foreningen som holder til der i dag er en viktig del av Sætres unike identitet og skal være en sentral del av utviklingen også i fremtiden. Sætre Båtforening, Hurum Seilforeningen og Røyken og Hurum kajakk klubb bør inkluderes i planene på en slik måte at de også får et eierskap til utviklingen på Øra. I dialog mellom forslagstiller og kommunen før oppstarten har muligheten for å tilby lokaler og andre fasiliteter til klubbene blitt diskutert. Denne typen samarbeid anses som en styrke for planen og noe som gir en unik karakter til prosjektet.

Hurum Seilforening og Sætre Båtforening påpeker at det er behov for flere båtplasser. Økt antall boliger gir økt etterspørsel etter båtplasser. Båtplassene er viktige for å holde liv i foreninger og klubber.

Planinitiativet omtaler ikke hvordan Hurum seilforening og Sætre båtforenings bruk av arealet skal løses. De har festeavtaler som gjelder til henholdsvis 2036 og 2040, men kan løses ut fra disse hvis gode alternativer blir presentert.

Arealene som brukes til båtopplag om vinteren benyttes til parkering om sommeren. Parkering for brukere av småbåthavna, medlemmer i seilforeningen, medlemmer i kajakk klubben og besøkende til sentrum generelt må være dekket i planen.

Gode offentlig tilgjengelige møteplasser er en del av den sosiale infrastrukturen. Det skal legges til rette for gode formelle og uformelle møteplasser både, innendørs og utendørs i planen for Øra. Medvirkningsprosessen vil være et godt verktøy for å definere hvor, og hvordan møteplassen skal utformes.

Felles møteplasser og oppholdsarealer gjør det naturlig å legge til rette for delingsøkonomi på flest mulig områder. Alt fra biler og båter til verktøy egner seg for deling dersom det er gode systemer til stede.

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

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 skal avklares konkret med kommunens avdeling for avfall og gjenvinning.

Kommunen stiller krav om nedgravde containere. For 130 boliger trengs det totalt ti containere med høy tømmefrekvens. Ved normal tømmefrekvens vil det være behov for 17 containere, (se vedlagt notat ang. renovasjon). Det er krav om standplass for kranbil og fremkommelighet dimensjoneres etter norm for lastebil. Se kommunens renovasjonstekniske norm for dimensjoneringsdetaljer.

Kommunens renovasjonsavdeling er i gang med et prosjekt det målet er å legge til rette for sentralisert hyttrenovasjon. Det er 300 hytter innen 5km kjøreavstand

fra Sætre sentrum. Sætre er også handelssentrum i for mange hytter syd i kommune. Det er derfor naturlig at det legges til rette for hytterenovasjon her. Øra er vurdert som en gunstig plassering. Renovasjon har behov for en plass på ca 150kvm som er dimensjonert for å tåle 13,5 tonn akseltrykk og er areal for vending med lastebil. Renovasjon ønsker at dette blir lagt inn i planen på Øra.

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

Vann og vannmiljø opplyser at det er ok kapasitet på ledningsnettet for vannforsyning/slokkevann i dag.

Avløpet i Sætre ledes/pumpes til pumpestasjon ved Sætre Marina eller på Øra. Avløpsvannet føres videre til renseanlegget på Åros via sjøledning. Pumpestasjonene ved Sætre marina og på Øra er overbelastet, og det går regelmessig urensset avløpsvann rett i fjorden fra anlegget. Det er med andre ord ikke kapasitet til å øke belastningen på avløpsanlegget i Sætre. I tillegg til dette går renseanlegget på Åros på maks kapasitet i dag.

Det er fattet vedtak om at avløpsvann fra Åros skal overføres til VEAS anlegget i Slemmestad. Prosjektering av overførings systemet skal etter planen starte i januar 2023. Estimert prosjekteringstid er beregnet til to år. Når prosjekteringen er ferdigstilt vil kommunen kunne si noe mer konkret om bygging av overføringsanlegget.

I forbindelse med etableringen av nytt overføringsanlegg fra Øra til Åros vurderes det å ta avløpsvann fra Storsand til VEAS i Slemmestad via Sætre og Åros. For å få til dette må det bygges en ny pumpestasjon på Øra. En ny pumpestasjon her vil både løse lokale kapasitetsproblemer rundt Sætre, og regionalt med tanke på avløpsvann fra Storsand. Utbyggingen på Øra må ta hensyn til arealbehovet for en ny og større pumpestasjon på Øra.

Planen må ta høyde for flom fra Sætreelva samt stormflo fra Oslofjorden. Flomfaren må utredes i henhold til gjeldene retningslinjer for fagfeltet og i henhold til byggeteknisk forskrift. Planinitiativet tilsier at området havner i sikkerhetsklasse 2 hvilket innebærer 200-årsflom pluss klimapåslag for elva.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap råd om håndtering av havnivåendringer og stormflo skal legges til grunn i planarbeidet.

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningsiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg. Overvann skal håndteres trinnvis, nærheten til sjøen skal legges til grunn i valg av løsninger. Overvannshåndteringen skal være åpen og naturbaserte.

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 settes krav om VA-rammeplan som skal leveres og godkjennes med planforslaget til førstegangsbehandling.

I forbindelse med arbeid i planområdet skal miljøtilstanden i vannforekomsten overvåkes for å sikre at miljøtilstanden ikke forringes. Planen skal legge til rette

for at miljøtilstanden på vannforekomstene forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Kontaktpersoner vann og vannmiljø:

- Avløp: Kristin.Jenssen.Sola@asker.kommune.no
- Vannforsyning: Sigrun.Hval.Thurmer@asker.kommune.no
- Overvann: Per.Lars.Erik.Wirehn@asker.kommune.no
- Vannmiljø: Carla.Kimmels.De.Jong@asker.kommune

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».

Det skal settes av eget arealformål for trafostasjon dersom det er behov for etablering av dette.

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

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

I områdeplan vektlegges visuell kontakt mellom offentlige arealer og fjorden. Dette bør ligge til grunn for utforming og plassering av bebyggelsens på Øra. Estetisk veileder som ble vedtatt for Sætre Sentrum bør også inngå som en del av grunnlaget for utforming av bebyggelsen på Øra.

Utforming av bygg skal ta hensyn til faren for trykkbølge ved en eksplosjon ved fabrikken på Engene. Dette omfatter spesielt plassering og utforming av glassflater.

På flate og svakt skrånende tomter skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer maksimalt være 0,5 meter, og total høyden på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 1 meter.

Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.

- **Massehåndtering**

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

Spunting og utgraving av kjeller vil føre til overskudd av masser.

Reguleringsplanen bør i størst mulig grad søke å omdisponere massene internt i planområdet. Eventuelt sikre at masser ikke må transporteres langt vekk for å deponeres.

Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Det bør stilles krav til at fremmede arter i planområdet bør følges opp i om lag tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

- **Forurensing** (*Støy, luft, grunn.*)

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. 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.

Det er spesielt aktuelt å sikre at det ikke oppstår støyproblematikk mellom boliger og bussterminalen.

For tiltakshaver vil det være en fordel å få avklart så tidlig som mulig om grunnen er forurensset, dette bl.a. for å få oversikt over kostnader ved utbygging.

Det er grunn til å tro at det kan forekomme forurensing i grunne på Øra. Arealene har blitt brukt til båtopplag i lang tid. Erfaring viser at båtopplag fører til forurensing med tungmetaller, olje og andre miljøgifter. Arealene har også vært benyttet til parkeringsplass og riggplass. I tillegg har området vært åsted for henstilling av kjøretøy.

Før det settes i gang med arbeider i grunnen skal det tas prøver av grunnen for å sikre at tiltaket ikke bidrar til spredning av forurensede masser.

• **Folkehelse**

Sosialt samvær og aktivitet som tar utgangspunkt i Øra i dag, skal styrkes og videreutvikles i planarbeidet. Denne typen tiltak er sentrale for å sikre folkehelsen.

Planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Inkludering av alle innbyggere forebygger diskriminering og styrker dermed folkehelsen.

• **Konsekvenser for barn og unge**

Foreningen som holder til på Øra har tilbud til barn og unge. Det er viktig at dette tilbudet ikke forringes av utviklingen på Øra. Planarbeidet bør være en mulighet til å styrke grunnlaget for barn og unges aktivitet i på Øra.

Det står ikke noe i planinitiativet om Hurum seilforenings flytebrygge fortsatt kan bli brukt til sitt formål med aktiviteter for barn og unge. Bryggen er ikke tatt bort fra tegningene, men vi savner mer informasjon om denne og muligheten for seilforeningen å fortsette sin aktivitet i området.

Barn og unge er en betydelig passasjergruppe i kollektivtrafikken. Dette gjelder spesielt skolebussruter som passerer eller har utgangspunkt i Øra. Barn og unge oppholder seg ofte daglig på kollektivknutepunkt. Bussterminalen og tilstøtende arealer bør utformes med hensyn til barn og unges behov for trygge og gode oppholdsområder når de skal benytte seg av kollektivtransport.

Barn og unge skal involveres i utformingen av uteområder i planen gjennom medvirkningsprosessen. Offentlige utearealer skal utformes slik at de egner seg for uformelle møter, opphold og aktivitet.

Søndre Sætrevei er skolevei til både ungdom- og barneskole. Trafikksikkerhet for gående og syklende som passerer gjennom planområdet skal vies stor oppmerksomhet. Det er også viktig at planen sikrer at barn og unge får en hyggelig skolevei som bidrar til at flest mulig går og sykler til skolen. Fasader mot skoleveien bør være av begrenset lengde og være trivelige steder å passere daglig.

Utearealer som er egnet for lek og opphold for mennesker i alle aldre skal sikres i planen.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes, jf. Skjema på kommunens nettside: <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planpakken/ros-analyse/>

Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er kritiske og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.

Risiko knyttet til båtopplaget og nærheten til andre arealer som blant annet barn og unge bruker skal vurderes i ROS analyse. Det kan være nødvendig å gjøre tiltak som motvirker risiko og fare forbundet med nærhet mellom båtopplag og boliger.

Planinitiativet viser stor grad av overlappende trafikkområder med myke og harde trafikanter. I områder med mange ulike trafikklag er det stor fare for ulykker. Trafikkområder må prosjekteres og detaljers tilstrekkelig i planen slik at hensynet til myke trafikanter er ivarettatt.

Planen ligger rett utenfor hensynsonen for brann og eksplosjonsfare. Boligutvikling på Øra er vurdert i risikoberegning utført av forsvarsbygg, i rapporten står det:

Det er ikke nødvendig å forsterke vinduer på småhusbebyggelsen i områdene Øvre Ekhaugen, Øra og Skoleløkka (utover normal byggeskikk). Det anbefales generelt å unngå bebyggelse med store vindusfasader, og ellers etterstrebe at vinduer hovedsakelig ikke vender direkte mot storulykkevirksomhetene.

Denne risikoen må vurderes i ROS analysen.

Risiko og sårbarhet for tilstøtende naturområder skal utredes, dette gjelder både anleggsfasen (anleggsområdet og rigg område) og etter ferdigstillelse.

Flom anses som et betydelig faremoment i planen, ROS analysen skal omtale fare og risiko ved oversvømmelse.

- **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.

Sokkel med parkering slik det er vist i planinitiativet gir dårlige forutsetninger for universell utforming. Utearealer som ligger en etasje opp, vil være lite tilgjengelige med mindre det bygges arealkrevende ramper eller lignende.

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.

Minst en lekeplass, helst den største, skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle, både unge og gamle.

Universell utforming må også legges til grunn når trafikkarealer skal planlegges, dette vil ivareta trafiksikkerheten, sikre en oversiktlig situasjon og bidra til bedre fremkommelighet for alle.

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

I planens klima- natur, og miljøambisjoner skal fastlegges i planbestemmelsen, under planens hensikt.

Kommuneplanens bestemmelser kapittel 9 Klima og miljø er svært aktuelle for planen:

- Klimagassberegninger, (I henhold til NS3720), skal utarbeides ved nybygg større enn samlet 1000 m² BRA.
- Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.
- Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

Kapittel 10

- Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen.

I et klimaperspektiv er det positivt at utbyggingsområdet ligger på allerede «grå» arealer, og at det dermed ikke må bygges ned natur, som også er viktig for opptak av CO₂ og lagring av karbon. Det er også positivt at arealene ligger sentralt med alle viktige funksjoner innenfor gangavstand og at det er god tilgang på buss fra planområdet.

Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466.

Det skal vurderes å bruke ombruksmaterialer. Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer. Dett skal fastsettes i bestemmelsene.

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som

maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer. Elektriske maskiner vil også redusere risiko for oljesøl i nærheten av marine naturtyper

Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.

Vi viser ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, der kapittelet «Framtidsrettede bygg og anlegg» er spesielt relevant.

- **Grunneierforhold og festeavtaler**

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
301/216	Øraveien	Asker kommune
301/216/11	Øraveien 8	Asker kommune Fester: Hurum Seilforening
301/216/13	Øraveien	Asker kommune Fester: Sætre Båtforening
301/216/14	Øraveien	Asker kommune Fester: Sætre Båtforening
301/422	Øraveien 4	Asker kommune

Fester har full råderett over eiendommen inntil festeavtalen har utløpt, eller det har blitt inngått annen avtale med fester.

Skissene i planinitiativet ser ut til å gå utover dagens eiendomsgrenser. Vi gjør oppmerksom på at areal som inngår i festeavtalen ikke kan romme tiltak med mindre dette er avtalt med fester så lenge festeavtalen gjelder.

Analyser og utredninger

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
X	Konsekvensutredning	Utarbeidets i henhold til forskriften, ikke behov for planprogram.
X	Sted- og landskapsanalyse	
X	Trafikkanalyse	
X	Veiprosjekt	Kjørearealer for buss, adkomst til sentrum og trafiksikker skolevei er viktige elementer i planen. Detaljering av arealer tilstøtende vei med tanke på fremtidig drift skal med i veiprosjektet.
X	Hvit plan	Plan for håndtering av brøyting og arealer for snø.
X	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
X	Registrering av naturmangfold	
X	Flomrapport	
X	Grunnforhold	

	Arkeologisk registrering	Dersom det stilles krav om dette fra fylket.
X	Klimagassregnskap	
X	Miljøprogram	
X	Miljøoppfølgingsplan	
X	Energiplan	Skal inneholde vurdering av alternative energikilder.
X	Rapport fra medvirkningsarbeidet	Rapporten bygger på medvirkningsplanen og skal gi innblikk i medvirkningsprosessen. Rapporten følger saken til politisk behandling.
X	ROS - analyse	

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.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Forslagstiller er ansvarlig for at berørte naboer til, og grunneiere innenfor planområdet varsles om planarbeidet.

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 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.

Gebyret fastsettes når kommunen mottar komplett planforslag, det er gebyrregulativ som er gjeldene på dette tidspunktet som skal legges til grunn for beregningen.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Peder Edward Brand, tlf. 45739154, epost Peder.Edward.Brand@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

Peder Edward Brand
Arkitekt og planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Sætre Havn Utvikling 3 AS, c/o Conceptor Bolig AS, 1396 BILLINGSTAD
Halvorsen & Reine AS, Postboks 9327 Åssiden, 3063 DRAMMEN
Signaturhagen bolig AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Vedlegg:

- 1 Oversikt over høringsinstanser
- 2 Renovasjons notat
- 3 Hurum seilforening – Uttalelse til planinitiativ
- 4 Sætre Båtforening – Uttalelse til planinitiativ
- 5 Røyken og Hurum Kajakklubb – Uttalelse til planinitiativ