

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 301/216 m.fl – Detaljregulering for Øra, Sætre

For at en bestilling av et oppstartsmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet	4
1.3 Tilgrensende områder	8
1.4 Bebyggelse og utnyttelse.....	10
1.5 Økonomi	20
2. Varsling og planavgrensning	21
2.1 Foreslått plangrense	21
2.2 Hvem skal varsles	21
2.3 Medvirkning.....	22
3. Gjeldende planstatus	22
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	22
3.2 Kommunedelplan	24
3.3 Områdeplan	24
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	25
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	25
4. Vurdering av krav til planprogram ogkonsekvensutredning.....	27
5. Tema som det spesielt skal redegjøres for i planforslaget.....	27
6. Vedlegg	27

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Sætre Havn Utvikling 3 AS c/o Conceptor Bolig AS
Kontaktperson: Per Arvid Andersen
Adresse: Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad
Telefon: 905 40 442
E-post: paa@conceptor.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Halvorsen & Reine AS
Kontaktperson: Aina Lian
Adresse: Hotvetalléen 11, 3018 Drammen
Telefon: 32 21 52 90
E-post: lian@heras.no

Faktura adresse:

Sætre Havn Utvikling 3 AS c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Per Arvid Andersen	905 40 442	paa@conceptor.no
Aina Lian	992 89 303	lian@heras.no
Pål Erik Kind	450 32 356	palerik@signaturhagen.no
Daniel Grande	91121155	grande@heras.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Naturmiljø – hvordan tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen
- Fordeling uteopphold – planlegges for store innvendige fellesareal, ønsker å vurdere bestemmelser som ser dette opp imot uteopphold
- Aktuelle rekkefølgekrav
- Formål og sikring av sosiale boformer, grad av fellesarealer og bruk av innvendige hager

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 303.690

(Dette tilsvarer 36 M + tillegg på 59.5 M for areal grunnflate. M for 2021 er satt til 3.180 kr.)

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

Kommunens gebyrregulativ ligger på kommunens nettsider (www.asker.kommune.no).

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende utearealer på «Øra» syd for Sætre sentrum i Asker kommune. Arealene ligger som en forlengelse av Sætre sentrum i nord, og grenser i tillegg til både fjorden og flotte naturområder. En utvikling av området vil gjøre strandsonen tilgjengelig for allmenheten.

Hensikten er å fortsette utviklingen av arealene i Sætre sentrum, og legge til rette for en helhetlig, fleksibel og robust plan som muliggjør en utvikling i faser for å ivareta gradvis flytting av eksisterende funksjoner.

Foreløpig skisseprosjekt viser en utbygging fordelt på to boligfelt, ett felt langs Søndre Sætrevei og ett felt ned mot sjøen. Det ønskes videre å se på ulike sosiale boformer innenfor området. Varierte utendørs og innendørs fellesrom tilrettelagt for ulike sosiale aktiviteter vil kunne sikre tilhørighet i et større bofellesskap hvor etablering av et bofellesskap med store fellesarealer kan være aktuelt på området.

Det er inngått en utviklingsavtale mellom kommunen og Sætre Havn Utvikling 3 AS c/o Conceptor Bolig AS for videre utvikling av eiendommen.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet omfatter «halvøya» syd for Sætre sentrum og Sætre nærsenter. Arealene har adkomst fra Søndre Sætrevei i vest, og grenser til fjorden i øst og syd.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Arealene benyttes i hovedsak til båtopplag, parkeringsplass og bussterminal. I tillegg ligger dagens adkomst til Sætre sentrum innenfor området. De asfalterte flatene omkranses av en strandeng og fjorden som ligger mot øst og syd. Deler av arealene langs fjorden er inkludert for å se på mulige tiltak. Mot vest ligger Sætreveien, som knytter Sætre sammen med Åros, Slemmestad og Asker i nord, Drøbak, Hurum, Tofte, Holmsbu i syd og Klokkarstua og Drammen i vest.

Aktiviteter/foreninger som har tilhold på området i dag, er Røyken og Hurum Kajakklubb (RHKK), Sætre Båtforening (SBF) og Hurum Seilforening (HSF). SBF bruker arealene på eiendom 301/216F13 til båtopplag i vintersesongen og parkering i sommersesonen. Arealet inngår i festeavtale med kommunen. Avtalen gjelder frem til 2040, eller til SBF får tilsvarende erstatningsareal.

HSF benytter arealer, bygningen (seilerhuset) og brygga på eiendommen 301/216F11 til diverse klubbaktiviteter. Dette omfatter blant annet oppbevaring av joller og annet utstyr, jolle-treninger, regatta-organisering m.m. Arealet inngår i festeavtale med kommune. Avtalen gjelder frem til 2036, eller til HSF får tilsvarende erstatningsareal.

RHKK har containere øst for seilerhuset der de oppbevarer kajaker. De benytter brygga til SBF når de skal ut og padle. Kommunen har ingen avtaler med RHKK, men ønsker å tilrettelegge for at RHKK har egnede arealer for sin aktivitet på Øra også i fremtiden.



Figur 2: Planområdet, dagens bruk



Figur 3: Planområdet, dagens infrastruktur

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

- Strandenga som omkranser arealene, har et stort naturmangfold. Til tross for noen stier og tråkk som går gjennom enga, er den registrert med god tilstand. Det er også registrert forekomst av marine naturtyper, bløtbunnsområder i strandsonen.



Figur 4: Illustrasjon som viser registrert naturmangfold innenfor og i tilknytning til planområdet, kilde: Asker kommune

- Øst for området, ligger kulturmiljøet Kongsdelene og Engene. Sætre sentrum er også registrert som kulturmiljø. Det ligger i tillegg et vrak etter et mindre seilfartøy ved Sætre Brygge.



Figur 5: Illustrasjon som viser registrert kulturminner nær planområdet, kilde: Asker kommune

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
301/216	Øraveien	Asker kommune er hjemmelshaver.
301/216/11	Øraveien 8	Aker kommune Fester: Hurum Selforening
301/216/13	Øraveien	Asker kommune Fester: Sætre båtforening
301/216/14	Øraveien	Asker kommune Fester: Sætre båtforening
301/422	Øraveien 4	Asker kommune
0/0	Øra	Asker kommune

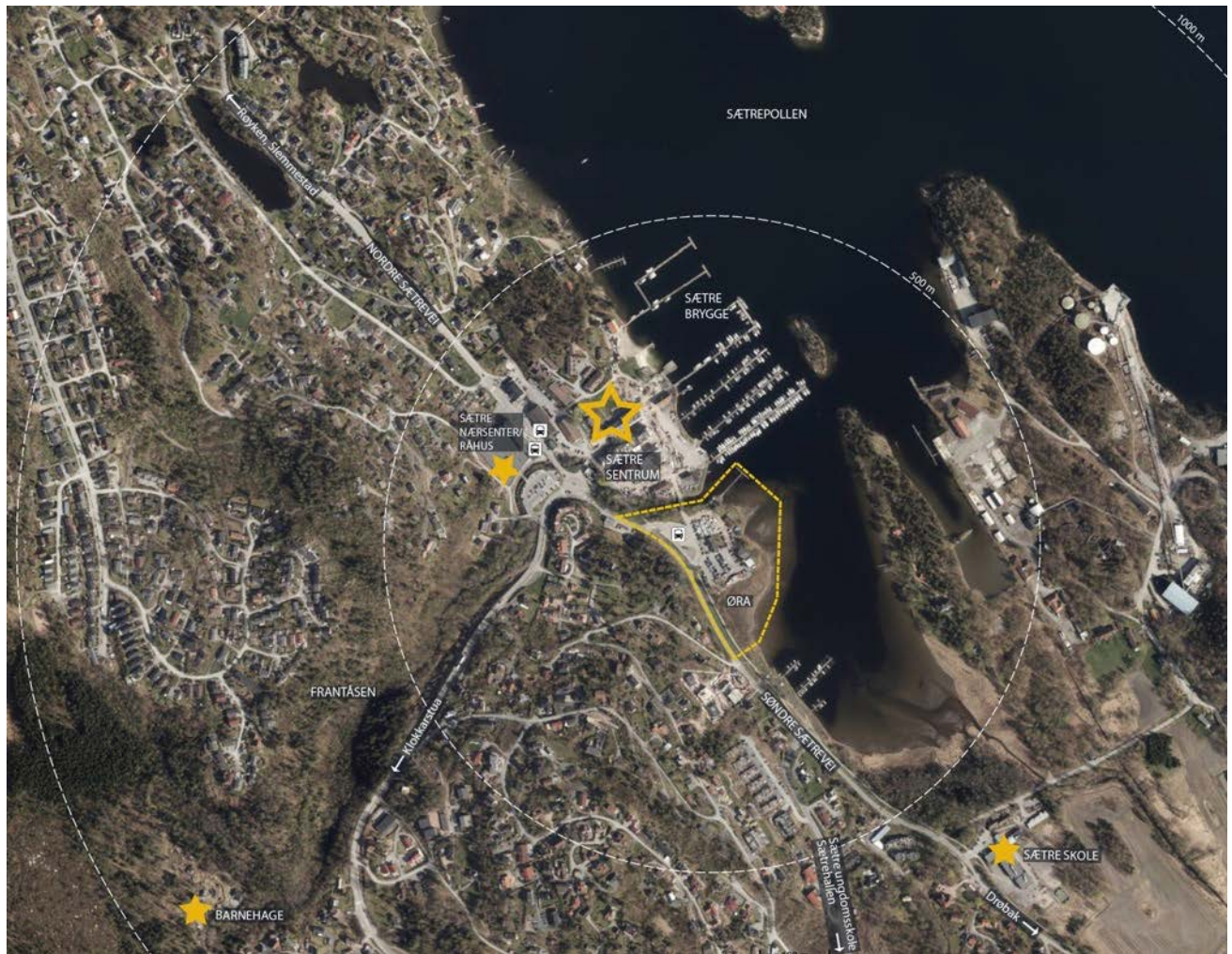
1.3 Tilgrensende områder

De aktuelle arealene ligger sentralt på Sætre, som en forlengelse av Sætre sentrum og Sætre nærsenter. Videre grenser arealene til Sætreveien, som er en viktig vei gjennom området. Ut over

det, grenser arealene til naturområder og fjorden.

Sætre barneskole ligger ca. 700 meter sydøst for planområdet og Grytnes ungdomsskole ligger ca. 1.2 km syd for planområdet. Nærmeste barnehage ligger innerst i Bjørndalen, ca. 1.0 km vest for området.

Sætre bussterminal ligger innenfor planområdet. Det går en rekke bussavganger langs Sætreveien. Blant annet linjene 250, 261, 285, L12, L13, R10 og R11, til hhv. Drammen og Asker.



Figur 6: Illustrasjon som viser funksjoner i nærområdet.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	Annen eierform
Renovasjonsanlegg	1550	Offentlig
Vei	2010	Offentlig
Gatetun	2014	Annen eierform
Gang- og sykkelvei	2015	Offentlig
Holdeplass/plattform	2025	Offentlig
Turvei/kyststi	3031	Offentlig
Friområder	3040	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6001	Offentlig
Hensynssone	H560_2 Bevaring naturmiljø H350_5 Brann- og eksplosjonsfare	
Bestemmelsesområde	#6 (100-meterbeltet) #7 (prioriterte vekstområder) #9 (nullvekst sør, §8.4 parkeringsnorm)	
Forbudsgrense Sjø (mot Sætreelva i nord)		

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Det planlegges etablering av ca.120-130 boenheter fordelt på to felt. Arealene avgrenses av et felles uteoppholdsareal og en felles gangforbindelse som deler området i en østre del og en vestre del. Boligene planlegges som blokkbebyggelse i 4-5 etasjer over parkeringsgarasje i den vestre delen, og i 4 etasjer i den østre delen.

Langs veien mot vest, planlegges ca.45-50 leiligheter. Boenhetene organiseres langsetter Sætreveien, og vil bestå av gjennomgående boenheter med stille side mot utsikten i øst. Boligene heves litt opp fra bakkenivå (over parkeringsgarasje), slik at de blir skjermet fra bussterminalen og biltrafikken.

Boligene mot øst legges litt lavere i terrenget, og vil romme ca. 70-80 leiligheter. Blokkene etableres som lamellbebyggelse orientert vinkelrett på veien, organisert omkring felles uteoppholdsarealer. Ved å etablere boligene som lamellbebyggelse, ivaretar man sikt ned til

fjorden for bakenforliggende boliger, samtidig som boenhetene sikres gode utsiktsforhold. Det ønskes å se på et konsept med bofellesskap for det østre området. Dette ligger godt til rette for at man kan skape fine og sosiale møteplasser for beboerne, både innendørs og utendørs.

Utviklingstrinn 2 på nordsiden av området planlegges med ytterligere ca 20-30 boliger når man finner en annen plassering for båtopplag vinterstid for seilforeningen.

Foreløpige skisser viser en utnyttelse på ca. 12.500 m² BRA inkludert fellesareal, uten medregnet parkering.

Bussterminal planlegges videreført langs veien, organisert som en langsgående løsning med parkering for 6 busser og med mulig oppstilling til 7 busser innenfor det samme arealet.



Figur 7: Illustrasjon som viser planlagt utvikling av området, utviklingstrinn 1 med båtopplag



Figur 8: Illustrasjon som viser planlagt utvikling av området, utviklingstrinn 2

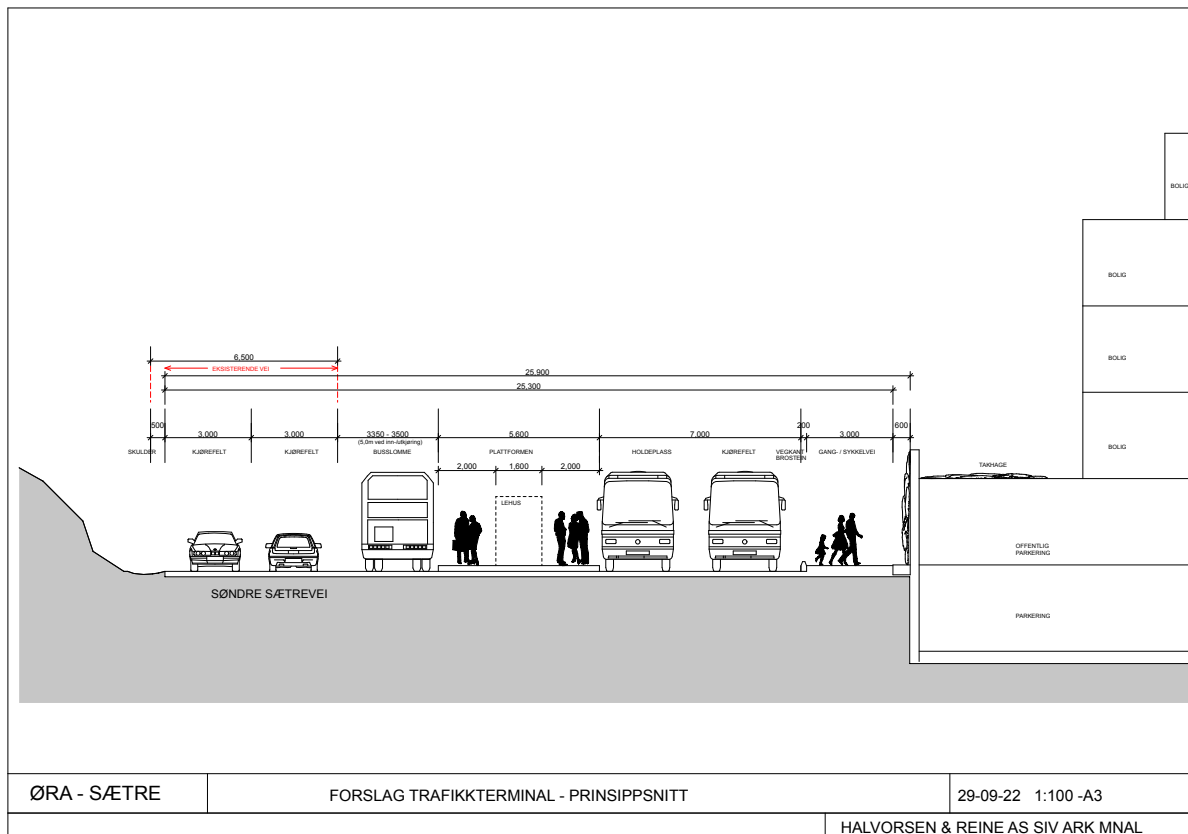


Figur 9: Prinsippsnitt som viser planlagt utvikling av området. Sætreveien og bussholdeplassen er til venstre og fjorden til høyre i snittet. Bebyggelsen planlegges etablert på to ulike nivåer.

1.4.3 Trafikk

Nytt planlagt prosjekt, vil benytte seg av allerede eksisterende infrastruktur. Arealene ligger sentralt med alle viktige funksjoner innenfor gangavstand, og med avkjøring direkte fra veien – Søndre Sætrevei.

Det er i tillegg god tilgang på buss med bussterminalen innenfor planområdet. Bussterminalen ønskes lagt om, slik at busstoppene blir liggende parallelt med veien. Dette frigjør areal, og vil samtidig strukturere bussterminalen bedre. Gjennom planforslaget skal det sikres gode forbindelser for gående og syklende, slik at det blir enkelt og trafikksikkert å bevege seg til fots eller med sykkel.



Figur 10: Prinsippsnitt som viser bussterminalen. Løsningen er diskutert og omforent med #Ruter.

For å komme til Sætre barneskole, kan man følge gang- og sykkelveien langs Søndre Sætrevei, ca.800 meter i flatt terreng. Ungdomsskolen ligger i Stikkvannsveien, i åsen syd for planområdet. Det er fortau langs alle veiene som fører til skolen, både langs Langsethveien og videre inn Stikkvannsveien.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til området opprettholdes fra Søndre Sætrevei som i dag. Det planlegges for en innkjøring fra nord, både for offentlig trafikk og boligparkeringen.

Parkeringsdekning:

I Hurum kommunes kommuneplan, står følgende:

«Det skal avsettes min. 2.0 biler per bruksenhet og 2 sykler per bruksenhet.»

Ny kommuneplan for Asker kommune 2022-2034 (under utarbeidelse):

I ny plan er området avsatt til sentrumsformål, SÆ2 – sør for nullvekstlinjen:

«Det settes krav om maks.1.5 biloppstillingsplass og min.3 sykkelplasser per boenhet for blokkbebyggelse.»

Nytt prosjekt foreslår en parkeringsdekning i tråd med ny kommuneplan for Asker kommune. Det vil i tillegg til boligparkering sees på mulighet for innfartsparkering.

I forbindelse med utvikling av Sætre Sentrum engasjerte Hurum kommune Norconsult til å utarbeide en «mobilitetsanalyse». Norconsult utarbeidet «Mulighetsstudie mobilitet» datert 22. mars 2019. I dokumentet foreslår Norconsult 5 parkeringsalternativer. Ingen av disse peker på Øra. Mobilitetsrapporten legger til grunn at det er behov for 150 offentlige parkeringsplasser for pendlere og besøkende til Sætre sentrum. Gangavstand mellom parkeringsplass og kollektivterminal/evt fergeleie bør ikke overstige 400 meter. Norconsult anbefaler at et nytt parkeringsområde bør lokaliseres i Sætre sentrum, når de sammenlikner de 5 alternativene som er vurdert. Subsidiært anbefaler Norconsult at parkeringsanlegget lokaliseres på Øra.

I «Områdeplan Sætre Sentrum Øst» er det avsatt et felt mot Søndre Sætrevei til parkering. Dette feltet er nå benyttet til terminal for buss. I «Områdeplan Sætre Sentrum Øst» er det vist kantstopp for buss. I prosjektet som ligger til grunn for planinitiativet, er det vist ca. 65 parkeringsplasser for «offentlig formål» i underetasje på bygg inntil bussterminal. I det videre planarbeidet skal omfang, kapasitet og plassering av offentlig parkering på Øra avklares og sikres.

1.4.5 Lekearealer

I Hurum kommunes kommuneplan, står følgende:

«Det skal avsettes plass til min.100 m² felles nærlekeplass slik at hver bolig har max.50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min. 2 daa skal etableres i max. 200 m avstand fra hver bolig. Ballplass på min. 1 daa skal etableres i max. 400 m avstand fra hver bolig.»

Ny kommuneplan for Asker kommune 2022-2034 (under utarbeidelse):

For blokkbebyggelse settes det krav om min. 15 m² nærlekeplass per boenhet.

«Nærlekeplassen bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha lekeapparater som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.»

Beregning og utforming av arealer til LEK, vil bli en del av den videre planprosessen. Etablering av lekearealer vil sees i sammenheng med allerede etablerte lekeplasser, Byparken og Bystranda innenfor Sætre sentrum.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

I Hurum kommunes kommuneplan, står følgende:

«Hver boenhet skal ha et uteoppholdsareal på min. 100 m² på bakken. Areal for uteopphold skal ha gode sol- og lysforhold, samt være skjermet for innsyn.»

Tilgrensende plan for Sætre sentrum

Til sammenlikning så har detaljreguleringen for Sætre sentrum følgende krav:

- 7.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) 15 kvm pr boenhet, hvorav minimum 5 kvm skal være privat og i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l) fastsettes MUA ved skjønn.

- 7.6 Lekeareal: Det skal etableres nærlekeplass på minimum 50 kvm innenfor GF_7, GN og BS_4. En av disse plassene skal være minst 100 kvm. Innenfor GF_1 skal det etableres kvartalslekeplass på minimum 140 kvm. Utstyr og apparater på lekeplass er beskrevet i estetisk veileder datert 16.06.15, som følger plandokumentene.

Dette er tatt med, da planarbeidet er en forlengelse av den utviklingen som har vært i Sætre sentrum.

Ny kommuneplan for Asker kommune 2022-2034 (under utarbeidelse):

For blokkbebyggelse innenfor sentrum settes krav om min.12 m² privat arealer og 15 m² fellesareal.

For sosiale boformer settes det krav om 20 m² fellesareal per boenhet.

Beregning og utforming av arealer til privat og felles MUA, vil bli en del av den videre planprosessen.

Uteoppholdsarealene og lekeplassene planlegges i all hovedsak etablert på terreng mellom bebyggelsen. Arealene vil ligge skjermet fra trafikk og støy, og med sikt og kontakt ned til fjorden. Arealene vil få gode solforhold.

Om sosiale boformer står følgende:

«Sosiale boformer, hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.»

Etablering av felles utearealer vil også sees i sammenheng med allerede etablerte arealer innenfor Sætre sentrum, og utredes i planarbeidet.

Foreløpig skisseprosjekt viser et prosjekt med ca 124 enheter i et første utviklingstrinn, frem til areal for båttopplagt gjøres tilgjengelig. Basert på ovenstående, vil disse utløse et krav til 1860-2480 kvm felles MUA (avhengig av hvordan man regner ifht sosiale boformer), og 1860 kvm til lek. I prinsippet er det lagt til grunn at felles uteopphold regnes mellom bebyggelsen, og i deler av den store, innvendige hagen. For areal til lek forutsettes det at man kan regne deler av friområder og parkområder mot sjø og bekken, samt nærliggende, offentlige arealer. Innenfor planområdet har vi ca 1500 kvm uteareal mellom og rundt bebyggelsen, og 500 kvm avsatt til innvendig hage. I tillegg har vi 1200 kvm «maritimt torg» til båttopplag vinterstid, som vil kunne brukes som uteareal sommerstid. Ved utvikling av det maritime torget til boligområde vil det være kapasitet til ca. 20-30 boliger med tilhørende uteareal. I tillegg er det ca 3900 kvm som planlegges avsatt til friområde/park, som da forutsettes å kunne regnes med ifht LEK. Basert på dette, vil prosjektet ha tilstrekkelige arealer for uteopphold og lek.

1.4.7 Landskap

Planområdet ligger inntil fjorden i syd og øst. Sommerstid er det gode solforhold, mens vinterstid er det noe redusert ettermiddags-/kveldssol, da sentrum omgis av åser som stiger opp mot vest og nord. Mot øst og syd åpner landskapet seg mot sjøen.

Fremherskende vindretning er fra syd i sommerhalvåret og nord i vinterhalvåret.

Deler av bebyggelsen planlegges etablert som en skjerm mot veien. Dette vil sikre stille utearealer, og minimum en stille side for alle boenhetene. Mot øst planlegges boligene organisert som lameller

vinkelrett på veien. Dette sikrer sikt mellom bygningene og ivaretar gode utearealer. Boligene får private utearealer mot nordvest eller sydøst, med god utsikt mot fjorden. Boligene trekkes noe tilbake fra sjøkanten, og trappes i høyder mot sjøen. Omkringliggende grønnstruktur/strandeng og planlagt kyststi vil avgrense boligene mot sjøen.

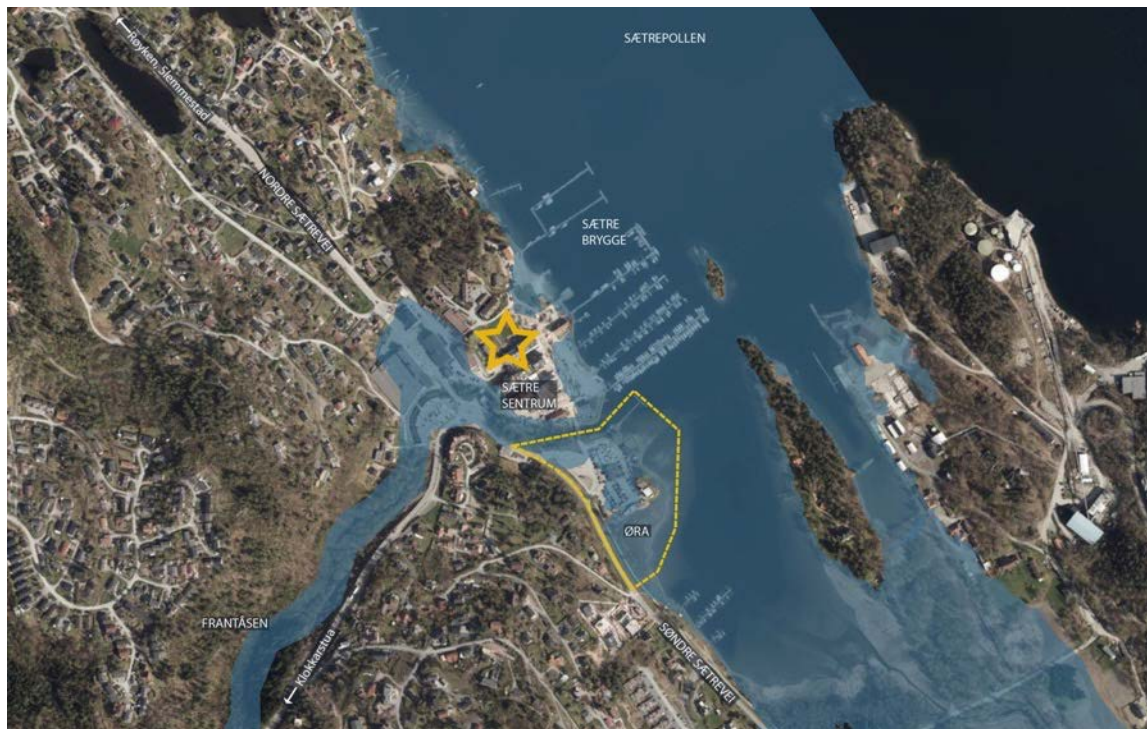
Det vil sees på tiltak innenfor friområdene som kan bidra til å tilgjengeliggjøre arealene. Dette må foretas på en skånsom måte, slik at eventuelle tiltak ikke kommer i konflikt med det vernede naturmiljøet.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Berggrunnen består av granitt med løsmasser av hav- og fjordavsetning, marin strandavsetning og strandavsetning. Det er ikke registrert fare for skred.

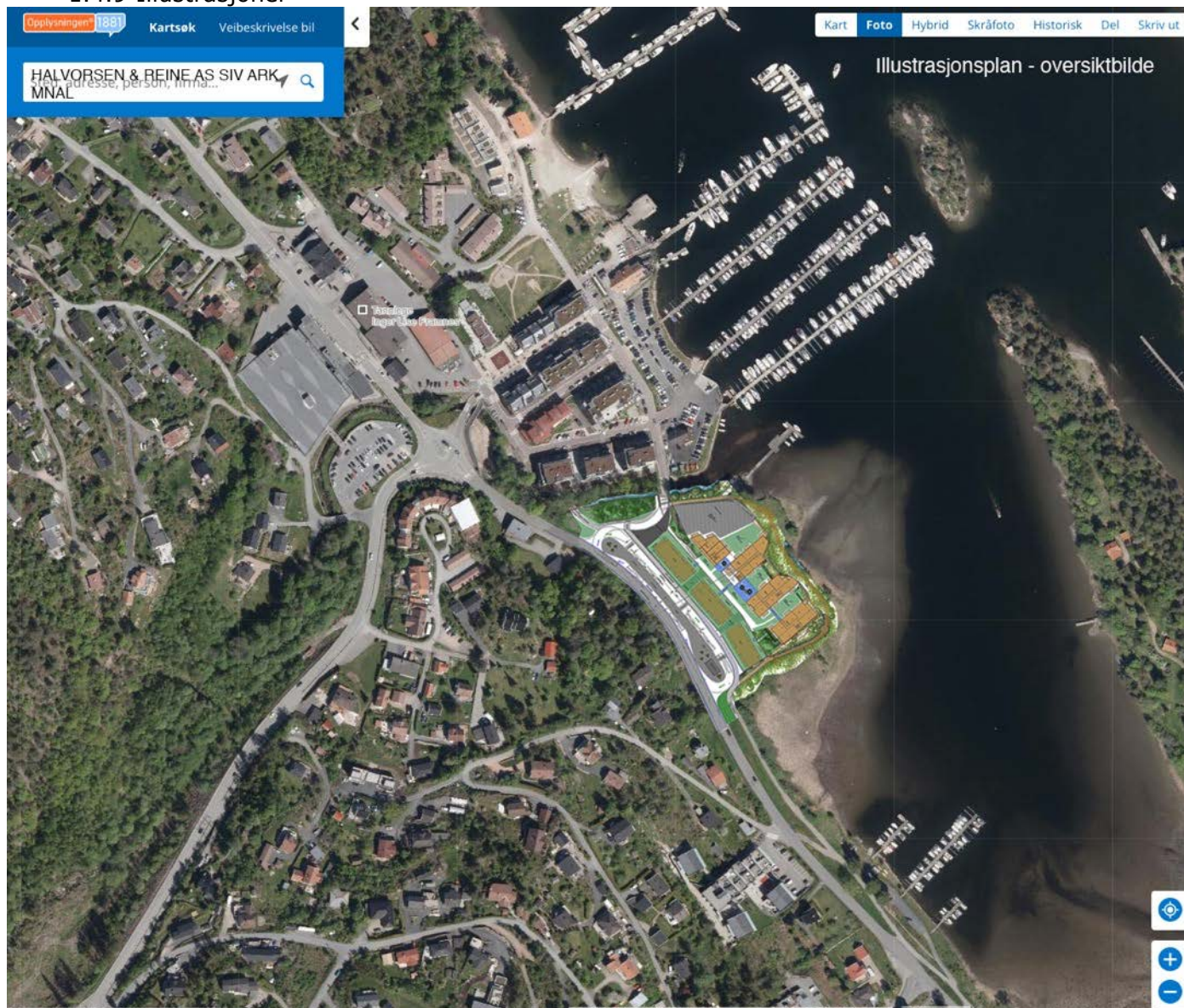
Om lag hele planområdet ligger innenfor aktsomhetssonen for flom.

Utstrekning av nødvendige sikkerhetssoner/trykksoner for Cherming er avklart. Området ligger utenfor disse.



Figur 11: Illustrasjon som viser aktsomhetssone for flom, kilde: Asker kommune

1.4.9 Illustrasjoner



Figur 12: Illustrasjon som viser planlagt utvikling, utviklingstrinn 1, av området.

Foreløpig skisseprosjekt viser et boligprosjekt som består av 2 ulike felt for utviklingstrinn 1, ett langs veien i vest, oget ned mot sjøen i øst. Mot veien planlegges etablering av langsgående blokker, som danner en avgrensning og skjerm for støy og trafikk. Alle disse boligene vil være gjennomgående, med stilleside og utsyn mot sjøen i øst.

Mot øst planlegges etablering av lamell-bebyggelse. Denne typologien sikrer sikt og tilkomst til sjøen for bakenforliggende boliger, både nye og eksisterende. En kyststi i naturområdet, bidrar til å ramme inn og avgrense boligene mot nord, syd og øst.

Boligene vil etableres over parkeringsgarasjer. Uterommene planlegges i hovedsak etablert på terreng mellom bebyggelsen, og vil sees i sammenheng med de store fellesarealene i Sætre sentrum, samt parken på sydsiden av Sætreelva, og områdene ned mot sjøen.

Det ønskes å legge til rette for beboere i ulike aldersgrupper, og det sees på en kombinasjon av ulike leilighetsstørrelser. I tillegg ønskes det å se på etablering av sosiale boformer med store fellesarealer, både innendørs og utendørs for den østre delen. Hovedfokus vil være å skape levende bomiljøer som oppfordrer til deling av glede, kunnskap, engasjement og historier hvor man sammen skal bygge et nabolag basert på likeverd. Det legges opp til å etablere innendørs og utendørs møteplasser med fleksible arealer som kan benyttes til verksted, dyrking, trening,

sosiale arenaer m.m. for både beboere og naboer. Grunnleggende for den sosial boform er delingskultur, godt naboskap, å motvirke ensomhet, bedre fysisk og psykisk helse, naturens kraft innendørs som alle gir samfunnsgevinster.

Dette svarer opp intensjoner i ny kommuneplan for Asker kommune, der det presiseres at det skal tilrettelegges for sosiale boformer i nye boligområder.

1.4.10 Utviklingsfaser

Det ønskes å regulere en robust og fleksibel plan, som muliggjør en fasevis utvikling, for å ivaretaggradvis flytting av eksisterende funksjoner. De planlagte boligene vil utvikles gjennom 2-3 utviklingstrinn. Det eksisterende båtopplaget vil utvikles ved full utbygging av området, men kan vurderes ved en etappevis utbygging. Anslagsvis så vil boligene langs veien vil utgjøre et eget trinn, mens de tre lamellene mot øst utgjør et eget trinn. De atskilte blokkene mot nordøst, vil utgjøre siste trinn. Båtopplaget vil benytte disse arealene mot nordøst frem til boligene etableres.



Figur 13: Illustrasjon utviklingstrinn – med og uten båtopplag

1.4.11 Miljø og Bærekraft

Utvikling av Øra med leiligheter vil være en riktig og miljømessig god utvikling av Sætre som tettsted som naturlig kobles opp mot dagens sentrum. Utvikling av Øra vil bidra til å styrke grunnlaget for lokal handel og tjenester og vil være en naturlig knutepunktutvikling med etablert infrastruktur knyttet opp mot et godt kollektivtilbud. Videre vil utvikling av leiligheter bidra til et mer variert boligtilbud gjennom å frigjøre småhus og eneboliger for barnefamilier.

Sosial bærekraft er et grunnleggende element innenfor by- og stedsutvikling. Ved utvikling av nye boligområder er det viktig å tilrettelegge for en inkluderende boform som ivaretar hensynet til folkehelse og gir et tilbud uavhengig av livssituasjon og livsfaser. Det ønskes å tilrettelegge for sosiale boligformer som verdsetter felleskap, fleksibilitet, trivsel og trygghet, og det legges stor vekt på gode fellesarealer som bidrar til å øke livskvaliteten til beboerne og tilrettelegge for et sosialt og aktivt liv.

Ved utvikling av Øra vil det vil også legges vekt på å sikre og tilgjengeliggjøre dagens friområde gjennom opparbeidelse av kyststi, ivaretagelse av naturmangfold god overvannshåndtering og sikkerhet mot flom.

1.5 Økonomi

Det kan være behov for en utbyggingsavtale, både med kommunen og med Viken Fylkeskommune for å se på bussterminalen. Avtalene må sees opp mot forutsetninger i gjeldende utviklingsavtale.

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr. 303.690.

(Dette tilsvarer 36M for bebyggelsen + tillegg på x59.5 M for areal grunnflate).
M for 2021 er satt til 3.180 kr.

«Detaljregulering som er utfyllende i forhold til eksisterende områdeplan = 50% av pkt.2.2.1 og 2.2.2.»

(10.000-19.999 m² = 72 M) 50% av 72M = 36M

Grunnareal = 32 daa =

(30.000-49.999 m² = 119 M) 50% av 119M = 59.5 M

*Totalt: 36 M + 59.5 M = 95,5 M = 95,5*3.180 = 303.690 kr.*

(www.asker.kommune.no).

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



Figur 14: Illustrasjon som viser forslag til planavgrensning.

2.2 Hvem skal varsles

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken Fylkeskommune
- NVE
- Ruter
- Glitre Energi Nett AS
- Renovasjonsselskapet for Asker kommune

I tillegg til berørte naboer og grunneiere.

2.3 Medvirkning

Naboer og berørte parter vil varsles ved oppstart av reguleringsarbeider. Det planlegges også å avholde informasjonsmøter/folkemøter. Det vil også være nødvendig med dialogmøter spesielt Viken Fylkeskommune, Asker kommune og Ruter.

Før oppstart av planarbeidet, samt før ferdigstillelse av planinitiativet, er det avholdt følgende møter med særinteresser/offentlige myndigheter innenfor planområdet:

- Møter og dialog med Ruter, for avklaring av utforming og plassering av bussterminalen. Omforent løsning legges til grunn for planforslaget
- Dialog/innspill fra båtforening, seilbåtforening, kajakk: det vurderes å opprettholde arealer for båtopplag på Øra frem til festeavtalen utløper, eller det finnes alternative løsninger. Det legges derfor opp til en etappevis utbygging av området. I tillegg vurderes det for å kunne tilby fasiliteter for disse særinteressene, som eksempelvis arealer/stativ for lagring av kajakk, samt lokaler til disposisjon for avholdelse av årsmøter, medlemsmøter o.l. Omfang og behov vil avklares i videre arbeid med plan, og det vil avholdes dialogmøter med disse interessene i forbindelse med det videre arbeidet.

Det planlegges å avholde medvirkningsmøte/folkemøte i varslingsperioden, samt følge opp dette med et møte i forbindelse med offentlig høring.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

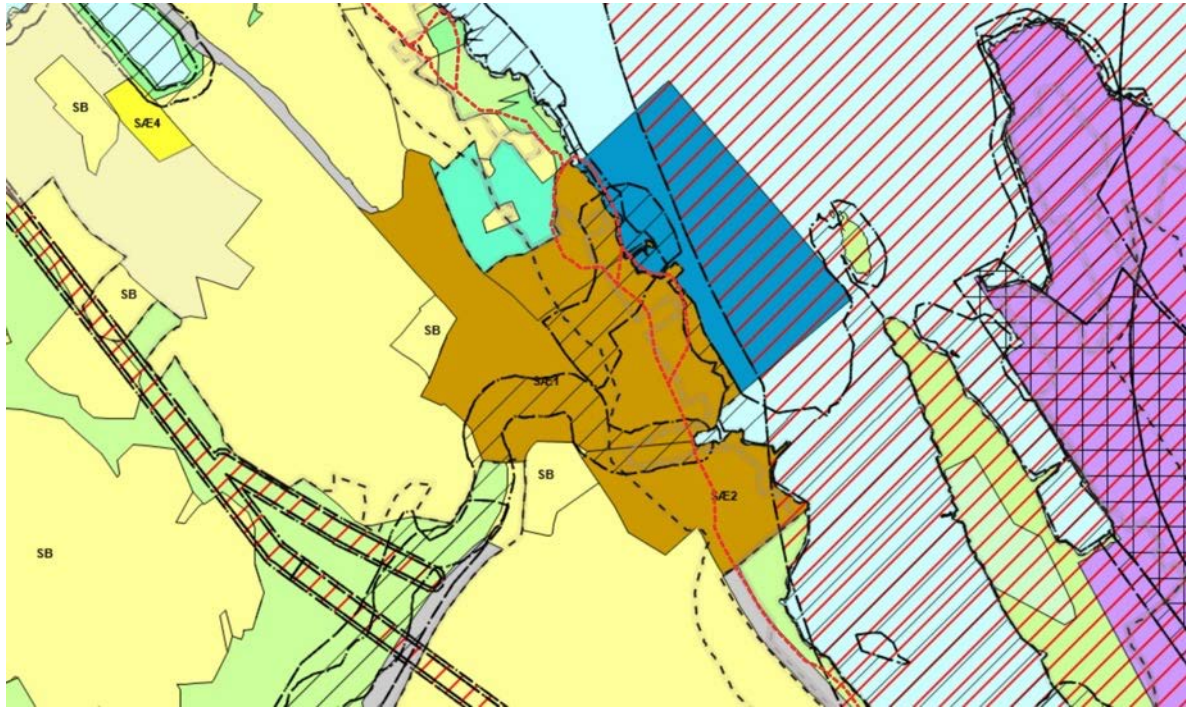
Det aktuelle tiltaket ligger i tidligere Hurum kommune, og således er det Hurum kommune sin kommuneplan som er gjeldende frem til ny kommuneplan for «Nye Asker» er på plass.

I kommuneplanen for Hurum 2018-2030, er arealene avsatt til sentrumsformål. Planområdet omfatter også arealer avsatt med båndleggingskrav.

Det pågår arbeider med utarbeidelse av ny kommuneplan for Asker kommune (2022-2034)

I kommuneplanen er området foreslått avsatt til sentrumsformål, SÆ2.

Arealene er i tillegg berørt av formålene kyststi, bestemmelsesområdene #9, #6 og #7, hensynssonene H560_2 Bevaring naturmiljø og H350_5 Brann- og eksplosjonsfare i tillegg til forbudsgrense Sjø (mot Sætreelva i nord)



Figur 15: Utsnitt fra forslag til kommuneplan for «nye Asker». Planområdet utgjør området SÆ2 mm.
kilde: Asker kommune.

3.2 Kommunedelplan

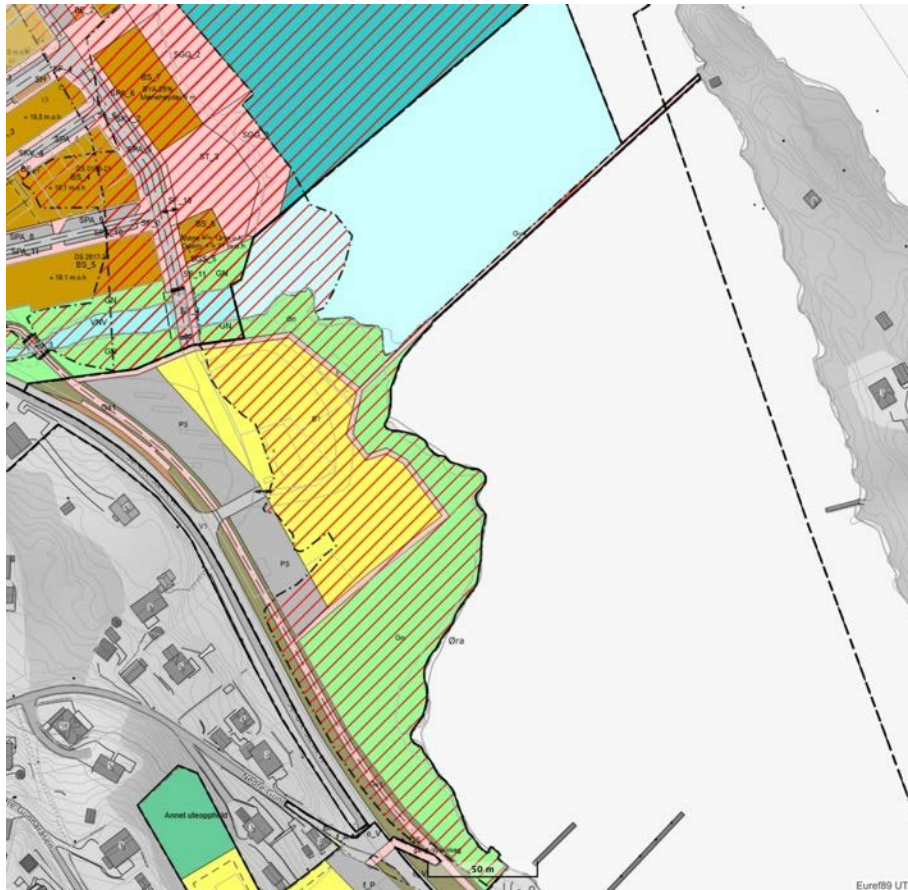
Det er ingen gjeldende kommunedelplan innenfor eller i tilgrensning til området.

3.3 Områdeplan

Arealene omfattes av områdeplanen for Sætre øst, vedtatt 23.10.2012. Arealene er avsatt til boligbebyggelse B1, parkering, grønnstruktur – naturområde og gang- og sykkelvei. Arealene omfattes også av hensynssone for flom. Det er også regulert en gangbro-forbindelse østover til Engene.

I gjeldende plan, er arealene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med saltak. Krav til utnyttelse og høyder skal fastsettes gjennom detaljplan.

Nytt forslag vil i all hovedsak samsvare med gjeldende områdeplan. Arealene ønskes utviklet med boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer. Regulert grønnstruktur videreføres, men det ønskes å se på nytt på busstopp og regulerte parkering. Gangbro-forbindelsen er ikke del av planforslaget, og er foreslått tatt ut av planavgrensningen.



Figur 16: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Planområdet utgjør området B1 mm i gjeldende områdeplan for Sætre øst, kilde: Asker kommune.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Arealene grenser til gjeldende reguleringsplan for Sætre Sentrum, vedtatt 30.06.2015.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018

Kommunene, herunder fylkeskommunen, skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Kommunene er både politiske og kommersielle aktører, tjenesteytere, myndighetsutøvere, innkjøpere, eiendomsbesittere og har ansvar for planlegging og tilrettelegging for gode levesteder for befolkningen. Kommunene kan derfor bidra til å redusere Norges utslipp av klimagasser og til å gjennomføre energieffektivisering og omlegging til miljøvennlige energiformer.

Formålet med disse statlige retningslinjene er å:

- Sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp
- Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene
- Sikre at kommunen bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp

2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, og legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, T-2/08

Retningslinjen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok arealer til lek og opphold i nærmiljøet (*vedtatt 1989*).

1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Retningslinjen gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørsfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi. Dette innebærer bla å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket. Kommunen har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.

Handlingsplan for universell utforming

Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet i mennesket og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

Behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/21

Retningslinje gir anbefalte støygrenser ved etablering av boliger og andre støyfølsomme formål.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet, T-1520/12

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging.

Naturmangfoldsloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig. Videre at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt. Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i loven.

NVEs retningslinjer nr.2-2011: Flom og skredfare i arealplaner, rev.mai 2014

Retningslinjen beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner.

Veiledning til forskrift av 26.juni 2002 nr.922 om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff

Veilederen omhandler håndtering av eksplosjonsfarlige stoffer, og hvilke hensyn som skal tas i bebygde soner som ligger i eventuell trykksone.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>
<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Alt. 1: Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Det aktuelle tiltaket vil i all hovedsak forholde seg til gjeldende kommuneplan og områdeplan, men vil utfordre noe på typologi, høyder og utnyttelse. Avvikene er ikke av et slikt omfang at det medfører krav om konsekvensutredning.

5. Tema som det spesielt skal redegjøres for i planforslaget

- Innfartsparkering – forslag til løsning utredes som del av planforslaget
- Naturmiljø – hvordan tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen
- Kollektivholdeplass – løsning avklart med Ruter, og innarbeides/beskrives i planforslaget
- Fordeling uteopphold og krav til fellesarealer, sett opp i mot sosiale boformer – planlegges for store innvendige fellesareal, ønsker å vurdere bestemmelser som ser dette opp i mot uteopphold
- Høyder og utnyttelsesgrad, estetikk og utforming av bygg og utearealer
- Utbyggingsrekkefølge – sett opp imot båtopplag
- Anleggsperiode og riggområde, vurdere alternative løsninger, og sikre ivaretagelse av nødvendige funksjoner i området gjennom byggeperioden
- Aktuelle rekkefølgekrav

6. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000