



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

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
2023/4026-4

Arkivnr.
///

Dato
27.08.2024

213/40, 41 og 42 Detaljregulering for Vangsåsen oppstartsmøte – Kommunens tilbakemelding

Asker kommune mottok planinitiativ for Vangsåsen 11.12.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 15.03.2024.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Boxs Arkitektstudio ved Pieter Paul Furnée og Hilde Agnethe Haugen.
	Oppdragsgiver	Håndverk og Interiør As ved Tom Arild Kristiansen
	Saksbehandler	Kristin Nilsen
	Medsaksbehandler	Line Rolseth

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.

Oppstartsmøtet

Plan la frem kommunens overordnede tverrfaglige tilbakemelding.

Det ble i oppstartsmøtet og på mail av 21.03.2024 orientert om at regulering av mikrohus/minihus er nybrottsarbeid og kommunens forslag til rammer skal forankres politisk før formell reguleringsprosess. Administrasjonen ville legge frem forslag til rammer for regulering av mikrohus for formannskapetets underutvalg i mai. Det ble også avtalt at planavdelingen derfor ville oversende kommunens tilbakemelding på planinitiativet i sin helhet etter at det politiske møtet var avholdt.

Endringer i agenda for arbeidsutvalget betød at mikrohus som tema ikke ble tatt opp i møtet allikevel. Søker har imellomtiden orientert at prosjektet i større grad vil handle om selvbygging.

Planavdelingen vil invitere plankonsulent til et dialogmøte om selvbygging for å sammen finne riktig løsning for planen.

Viser for øvrig til Oslo kommunes temahefte om selvbygging.

Sentrale tema i diskutert i oppstartsmøtet

- Overordnet plangrep på tomten med hensyn til topografi
- Trygg skolevei – opparbeidelse av gang og sykkelvei
- Tomtestørrelse ihht kommuneplanens arealdel
- Boligbyggeprogrammet

Planstatus

- Kommuneplan for Asker 2022-2034
 - Planen ligger i et felt for fremtidige boliger (RØ10)
 - Boligbyggeprogrammet har stipulert 12 boenheter.
 - Tomten grenser til LNFr, boligbebyggelse og blå/grønnstruktur.
 - Hensyns sone H570 bevaring av kulturmiljø – Oldtidsvei
 - Grenser til boliger med bevaringsverdi (SEFRAK registrert) og kulturmiljø Syltingli H570.
- Reguleringsplan
Området er uregulert
- Andre føringer og rammer (*Rikspolitiske retningslinjer, fylkesdelsplaner, sykkelstrategi m.m.*)
 - *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*
 - *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015.*
 - *Temaplan: Bærekraftig boligutvikling (under arbeid) Asker Kommune*
 - *Temaplan: Handling mot klimaendringene 2021-2033. Asker Kommune*
 - *Temaplan: Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker 2022 – 2034. Asker kommune*
 - *Temaplan for naturmangfold. Asker kommune.*
 - *Parkeringsnorm for Asker 2022-2034*
 - *Ny vei- og gatenormal (på høring). Asker kommune*
 - *Renovasjonsteknisk norm for Asker.*
- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Ny områdeplan for Røyken sentrum

Plantype

Privat detaljreguleringsplan

Planavgrensning

Det planlagte området vil utgjøre 17 daa. 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.

Stedsanalyse med anbefalingskart

Vi ber om at det utarbeides en stedsanalyse. Hovedvekten i analysemetoden gjelder fysiske forhold. Analysen som metode søker etter å avklare og forsterke sammenhengen mellom prosjektet / planområdet og omgivelsene. Å forstå stedets karakter og kvaliteter er viktig når vi vurderer arkitektur og utforming av omgivelsene. Analysen vil få frem stedets egenart og viktige strukturer. Eksempelvis; kvaliteter knyttet til byggeskikk, estetikk, landskap, bebyggelsesstruktur og arkitektur som kan gi muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Stedsanalyse hjelper oss med å identifisere hva som karakteriserer et sted og hvordan vi kan bevare eller forbedre disse kvalitetene.

Stedsanalysen skal ikke ses som et fastsatt eller bindende dokument, men som et nyttig verktøy for kommunikasjon og beslutningstaking gjennom planleggingsprosessen.

Vi ber om at det redegjøres kort for følgende:

1.Geografisk kontekst / stedet

Prosjektets overordnede bilde og plassering i forhold til kommunal / regional kontekst

2.Nærhet til samfunnsfunksjoner

Angivelse av områdets viktigste samfunnsfunksjoner med tomtens plassering i relasjon til disse

3.Bebyggelsesstruktur og fysiske sammenhenger

Beskrivelse av stedets strukturer; akser, forbindelser, bebyggelsesstruktur, kommunikasjonslinjer og bevegelseslinjer. Organisering; viktige offentlige/felles rom, enten dette er plasser, skolegårder, gater parker eller andre blågrønne rom. Beskrivelse av primære elementer (de viktigste fysiske linjene) og stedlige arkitektoniske sammenhenger.

4. Landskapsrom og grøntstruktur

Beskrivelse av områdets topografi og viktige landskapstrekk. Eksempelvis, daldrag, koller, silhuetter, skrenter og utsiktspunkt. Beskrivelse av nær og fjernvirkning illustrert med bilder og landskapsnitt.

5.Historisk utvikling

Beskrivelse og illustrasjon/ bilde av historiske kart, identitetsskapende bygg, arkitekturanalyse, steds kvaliteter og stedsidentitet.

6.Lokal kontekst

Beskrivelse og illustrasjon/ bilde av planens lokale kontekst og dens relasjon og plassering i forhold til topografi (terrengformasjon, koter) og landskap (omkringsliggende bebyggelse, sletter, vannveier, vegetasjon, lys og solforhold)

7.Tomtestruktur og eierforhold

Prosjektets tilgrensende eiendommer med grenser

8.Boligtypologi og boligsammensetning

Beskrivelse og kartillustrasjon av type boliger i området.

8. Anbefaling og anbefalingskart

Vurderingene under hvert tema skal oppsummeres i illustrasjon/ kart og tekst som tydelig viser hvilke elementer og steds kvaliteter fra analysen som vil bli vektlagt i utformingen av planen/prosjektet.

Oppsummeringen og anbefalingskartet skal gi et helhetlig bilde på prosjektets grep og ambisjonsnivå i forhold til eksisterende arkitektur og stedlig tilpasning. Den skal inkludere de viktigste kvalitetstrekkene som videreføres eller legges til prosjektet. Anbefalingskartet skal i tillegg vise organisering og disponering av tomten basert på tomtens beskaffenhet og kvaliteter; Landskap og topografi, terreng, nær og fjernvirkninger. Plassering av bygningsvolumer, felles møteplasser, private, semiprivate og semioffentlige, etablering av nye gangveier, parkering, trafikk sikring, formgivning og materialitet, høyder og struktur, kulturminnehensyn og lignende.

Anbefalingskartet vil gi et visuelt referansepunkt som tydelig illustrerer de anbefalte prinsippene og prioriteringene som er identifisert under analysen og være et felles grunnlag for å kunne diskutere de valg som blir tatt i prosjektet.

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.

Det skal innarbeides kvalitetskrav for uteoppholdsareal, uberørte naturområder, tilgjengelighet og bratthet, m.m til utearealer i henhold til retningslinjer som følger kommuneplanen.

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.*)

Planområdet ligger 1,5km fra Røyken stasjon og 2km fra Midtbygda skole. Det er barnehage, barneskole og ungdomsskole og videregående skole i Røyken. Planforslaget ligger på en kulle med utsikt mot nordøst og nordvest. Ivaretagelse av kollens siluett, volumtilpasning og fjernvirkning blir viktig.

En stedsanalyse skal legges til grunn for å sikre at bebyggelsen og uterommene blir utviklet med hensyn til terreng og topografi.

- **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».

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i henhold til forskriften.

Det vil være naturlig å vurdere utbyggingsavtale for vann og avløp infrastruktur i forbindelse med planen. Utbyggingsavtaler knyttes opp mot hensiktsmessige rekkefølgekrav. Utbyggingsavtalen kan med fordel forhandles før planen er vedtatt.

- **Rekkefølgekrav**

- Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og vann/avløps kapasitet følger av kommuneplan. Se kommuneplanens bestemmelse 3.1.1 og 3.1.2.
- Det kan være behov for rekkefølgekrav i forbindelse med opparbeiding av vei/ adkomst og utearealer.
- Det stilles krav om opparbeidelse av gang og sykkelvei mot planområdet. Gang og sykkelveien skal opparbeides fra Mølleveien ved avkjørsel til feltet ned til eksisterende gs ved Spikkestadveien. Dette er viktig med tanke på å sikre trygg skolevei. Et stisystem som foreslått i planinitiativet som ikke lar seg vinterdrifte kan ikke defineres som skolevei.

- **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.

I henhold til kommuneplanens pkt. 12.3 og retningslinje R 12.3 skal

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vårog høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

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

Andel grønt

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 12.2.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget. Bestemmelsen har til hensikt å ivareta landskapsbildet, biologisk mangfold og overvannshåndtering.

Minste uteoppholdsareal (MUA) kan inngå som en del av grøntareal.

Estetikk (12.9 og R12.9)

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

Byggene skal blant annet utformes i samspill med tilliggende bebyggelsesstruktur, landskap, terreng, vegetasjon, kultur og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.

- God materialbruk og utforming av byggene i seg selv.
- Redegjørelse og tegninger av terrengtilpasning
- Den visuelle kontakten mellom byggene og mot landskapet vil vektlegges.
- Private, semiprivate og halvoffentlige soner i nærhet til boliger og mellom boliger.
- Landskap og trær som romgivende element
- Områdets karakter og topografi i samspill med bebyggelse.
- God plassering av bygg og helhetlig grep.

På flate og skrående tomter skal høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer maksimalt være 0,5meter, og total høyden på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 1 meter. Høyder måles fra eksisterende terreng.

• Boligpolitikk

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.

Rimelige boliger

Et av kommunens utfordringer innen boligpolitikk er mangel på rimelige boliger for førstegangskjøpere. Det er positivt at det tilrettelegges for rimeligere boliger rettet mot førstegangskjøpere og enslige. Det er ulike virkemidler for å oppnå rimelige boliger. Blant annet kan det være hensiktsmessig å gjøre dette gjennom å etablere boliger i ulike størrelser.

Mindre hus og selvbygging er en retning som representerer et innovativt svar på dette behovet. Mindre klimaavtrykk, boligpris og boligpolitikk og kan være et av flere svar mot en mer bærekraftig, miljømessig og økonomisk overkommelig boform.

• Samordnet areal- og transportplanlegging

Kommunen 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 boligfortettingen hovedsakelig skal skje i de prioriterte vekstområdene nært kollektivknutepunkt.

Planen ligger utenfor prioritert vekstområde. Konseptet er allikevel passende for områder utenfor prioritert vekstområde grunnet konseptets tetthet / utnyttelse.

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

Samferdsel uttalte at det skal legges inn rekkefølgekrav om gang og sykkelvei i planen. Dette kan være utfordrende med tanke på veiplassering og eiendomsforhold.

- Det bør lages en utvidet mobilitetsanalyse som ser på hverdagen i dette området uten forutsetning om alltid tilgang på bil.
- Det bør lages en vurdering av bildelingssystem og tilgjengelig parkeringsplasser.
- Det stilles krav om opparbeidelse av GS-vei fra Mølleveien- ved avkjørsel til feltet ned til eksisterende gs ved Spikkestadveien. Dette er viktig med tanke på å sikre trygg skolevei. Et stisystem som ikke lar seg vinterdrifte kan ikke defineres som skolevei.

Vurdering av samfunnssikkerheten for prosjektet:

Når det oppstår kritiske situasjoner og behov for øyeblikkelig hjelp hvordan blir dette ivarettatt hvis man er avhengig av offentlige tilbud.

Antall enheter:

Vi må komme tilbake til antall boliger/boenheter.

Veistandard:

Når det gjelder kommunal standard på adkomsten fra Mølleveien inn til tomten er det ikke ønskelig at den reguleres til offentlig vei dersom antall enheter som skal knyttes til adkomsten med tilsvarende trafikkbelastning er ihht kravene for laveste offentlige veiklasse i veinormalen for Asker kommune.

Samferdsel er i utgangspunktet skeptisk til et prosjekt som dette i Røyken. Røyken er et lokalsenter med forholdsvis dårlig tilrettelegging for syklende og gående. Det mangler flere viktige koblinger for trygg ferdsel for gående og syklende, spesielt inn til Røyken sentrum og Røyken togstasjon. I dag er det fortau til nærmeste busstopp i Spikkestadveien, men denne bussen har få avganger.

Hvis intensjonen bak prosjektet skulle vise seg å ikke fungere er Samferdsel bekymret for konsekvensene det vil medføre.

Atkomst

Atkomst via Mølleveien (kommunal vei)

Samferdsel krever opparbeidet gang og sykkelvei frem mot planområdet

Det bør legges inn 100% ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etablere.

- **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. Løsningen skal være godkjent av kommunen (renovasjonsavdelingen) før førstegangsbehandling.

Forslagsstiller må lage en [renovasjonsteknisk plan](#) og sette seg inn i kravene i [renovasjonsteknisk norm](#).

Det må lages en plan for nedgravde konteinere for de fem avfallstypene: matavfall, restavfall, plastemballasje, glass- og metallemballasje og papp, papir og drikkekartong.

Planen må blant annet inneholde informasjon om adkomst og snumulighet for renovasjonsbilen (lastebil, 12 meter) med sporingskurve, samt stigningsforhold på kjøreveien og standplassen ved tømning.

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

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Det vil være en fordel med felles renovasjonsløsning. Løsning bør avklares konkret med kommunalteknisk avdeling.

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

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøyningsiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, revidert mai 2004. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

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».

- **Natur, miljø og landbruk**

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 kartlegging etter NiN metoden (Miljødirektoratets kartleggingsinstruks M-2209). Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Klima

Planområdet på 17 dekar har tidligere vært dekket av skog, som nå er hugget. Nedbygging av skog vil alltid ha en klimaeffekt i form av utslipp fra arealene ved selve arealbruksendringen, og i form redusert framtidig opptak av CO₂ i skogen, når den bygges ned. Ifølge miljødirektoratets kalkulator for klimaeffekt av arealbruksendringer vil den samlede effekten på utslipp/opptak fra nedbygging av planområdet være på rundt 1000 tonn CO₂e. Det er imidlertid usikkert hvor stor del av denne effekten som allerede har skjedd fordi området nå er flatehugget. Det er også mulig at planene om

minst mulig terrenginngrep og graving fører til mindre tap av CO2 fra jorda. Vi anbefaler at klimateffekten av arealbruksendringen vurderes og tas inn som et eget punkt i klimagassregnskapet for prosjektet. På generell basis ønsker ikke avdeling for natur, miljø og landbruk at det bygges på skogområder.

Avdelingen er likevel positiv til at det prøves ut alternative boformer i kommunen. I et klimaperspektiv er det positivt med mindre boliger og flere fellesområder. Dette er god arealutnyttelse og fører både til økt sirkularitet og mindre nedbygging av natur.

Vi er også svært positive til at:

- det planlegges minimal bruk av bil, med god tilrettelegging for sykkel, og gang, og med bildelingsordning
- materialbruken tilstrebes å være kortreist og bærekraftig
- det tilrettelegges for sirkulær økonomi med byttedager for bytting/deling av byggematerialer og innbo og tilbud om lokal sykkelreparasjon
- tilrettelegging for dyrking av egen mat

Ellers skal/bør følgende klimahensyn tas i prosjektet:

1. Miljøprogram

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 bør i klimagassregnskapet tas med et eget punkt om klimagasseffekten av å bygge på tidligere skogdekt areal.

2. Klimagassberegninger

Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen i henhold til NS3720

3. Energiplan

Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg og jordvarme og solenergi bør vurderes.

4. Ombruksmaterialer

Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer

5. Miljøvennlige lavutslippsmaterialer

Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO2-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.

6. Miljøvennlig anleggsplass

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.

7. Massebalanse

Dersom planen innebærer forflytning av masser, skal det redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.

8. Elektrisk transport

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

9. Ladedekning for EI-bil

Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres

10. Handling mot klimaendringene

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

Planens klima og miljøambisjoner skal beskrives og fastlegges i planbeskrivelsen og i planbestemmelser.

Flyfoto viser at skogen i planområdet allerede er hogget før regulering. Viser til bestemmelse B 12.1 om «Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6): For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt.

Selv om mesteparten av vegetasjonen er fjernet ber vi allikevel om, med referanse til retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2023-2035, at reguleringsplanen bør:

- Ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper (NiN) og arter
- Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen
- Beskrive hvordan naturverdier skal ivaretas
- Sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- Kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet skal unngås
- Føre arealregnskap

Fremmede arter

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensing 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.

Frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg. 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 minst tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

Vilt

Nedre del av området er mye brukt som ferdselsåre for vilt. Dette er en del av viltkorridorene som går nord – sør i kommunen. Området er med på å forbinde Kjekstadmarka med områdene i sør. Noe av det viktigste, for blant annet elgen, er at det finnes viltkorridorer slik at viltet kan forflytte seg i sitt naturlige element i kommunen slik at man på best mulig måte unngår konflikt med mennesker og infrastruktur.

Området brukes også til vinterbeite for elg og oppholdssted for disse i sommerhalvåret. Mye av viltet er tilpasningsdyktige og kan leve tett på mennesker, men det er viktig at det finnes store nok friområder slik at viltet kan få yngle i fred uten for store forstyrrelser. Slike områder i kulturlandskapet er av vital betydning for viltet.

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

Det skal redegjøres for landskap og overordnet grøntstruktur.

- **Kulturminner**

Det er registrert følgende kulturminner i området

- Hensynssone kulturmiljø pkt C Temaplan Røyken – Oldtidsvei.

I forlengelse av oldtidsveien som leder igjennom et gårdstun og videre langs oldtidsveien og mot flere Sefrak registrerte bygg. Adkomsten til planområdet går via oldtidsveien.

- Grenser til kulturmiljø Syltingli H570 nordøst for planområdet.

Fra røyken historielag:

Retterstedet på Vang: På toppen av Vangsåsen lå det gamle retterstedet i Røyken. Det var vanlig å plassere retterstedet i nærheten av sentrale ferdselsårer.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Høyt radon nivå, det må redegjøres for kompenserende tiltak.

Ikke flomutsatt område, grunnforhold uavklart. Forslagsstiller utarbeider geoteknisk rapport ifbm plan.

- **Sosial infrastruktur**

Det er i dag tilstrekkelig med barnehagekapasitet i Røykenområdet selv med en økning på 40 boenheter.

- **Massehåndtering**

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

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

Det må 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.

Ved fare for forurenset grunn/forurensede masser er det aktuelt å stille krav i reguleringsbestemmelsene om nærmere undersøkelser inkl. anbefaling om tiltak.

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

- **Idrett og friluftsliv og folkehelse**

Organisering av bebyggelse og uteområder på tomten

- Boligområdet er i en nordvendt helling. Hvordan påvirker dette solforholdene til boligene, uteoppholdsareal og lekeplass. Er det tilstrekkelige dagslysforhold inne i boligene?
- Hvordan påvirker fjernvirkningen av utbyggingen området rundt?
- Det bør skapes mer variasjon i hvordan boligene er plassert med bla. forskyvninger av hvordan boligene ligger i forhold til hverandre og at det skapes flere rom mellom byggene.

Radon

- Området ligger i høy aktsomhetsgrad for radon. Ber om en faglig utredning.

Sykkel

Sykkelopstillingsplasser bør plasseres under tak og at sykkelparkeringen er tilpasset større sykler som el-sykkel og laste-sykler. Positivt dersom det blir mulighet for lading av el-sykkel ved sykkelopstillingsplass.

- Viktig med god variasjon i lekeapparater som stimulerer til lek og at det er lagt opp til aktiviteter i alle sesonger.

Ny bussholdeplass

- I planen foreslås det ny bussholdeplass i Mølleveien – ber om en redegjørelse for hvordan dette er planlagt.
- Det er lagt inn en «sti» fra området som kobler seg på Mølleveien gjennom eksisterende boligområde. Dette bør være opparbeidet som gangvei.
- Parkeringen er lagt nær adkomstveien med bom videre inn på området. Mtp. terrenget boligene ligger i og avstand, må det sikres mange snarveier og smett på området for at dette skal være hensiktsmessig og for at bommen skal brukes minst mulig.
- Trær og annen beplantning, parselhage, sansehage, drivhus, grendehus, tuftepark, akebakke, hemmelig skog, parselhage er tegnet inn på utenomhusplanen, viktig at dette legges inn i planen.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Det er lovpålagt at barn og unge skal høres og involveres i utformingen av uteområder i planen og igjennom medvirkningsprosessen. I forbindelse med planarbeidet skal det gjøres en barnerettighetsvurdering <https://www.barneombudet.no/vart-arbeid/barnerettighetsvurdering>

Barn og unges ferdsel er viktig, og det må sikres trygg skolevei. Utearealer som er egnet for lek og opphold for mennesker i alle aldre skal sikres i planen.

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

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes, jf. Skjema på kommunens nettside:

[ROS-analyse | Asker kommune](#)

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

Det skal utarbeides ROS-analyse. Metodikk, struktur og oppbygging skal følge veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Planadministrasjonen anbefaler at ROS-analysen brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

Mikrohusene er unntatt krav om universell tilgjengelighet i TEK.

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
x	Stedsanalyser	
x	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
x	Registrering av naturmangfold	
x	Flomrapport	
x	Grunnforhold	
x	Arkeologisk registrering	Dersom det stilles krav til dette under høring
x	Klimavurderinger	
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.

Kartgrunnlag

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Veinavn

Ikke aktuelt

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinsanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggjerservice.

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, 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.

Gebyr

Oppstartsmøte. Pris kr. 67 200. Faktura ettersendes.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Kristin Nilsen, epost Kristin.Nilsen@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

Lene Evensen Førde

konstituert avdelingsleder reguleringsplan Arkitekt og planlegger

Kristin Nilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

Pieter Paul Furnée

Line Rolseth