

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 213/40,41 og 42, Vangsåsen

Nye innovative boformer



Figur 1: Visualisering av tidlig fase av mulighetsstudie for Vangsåsen

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	4
1.2 Planområdet	5
1.3 Tilgrensende områder	8
1.4 Bebyggelse og utnyttelse.....	9
1.5 Økonomi	19
2. Varsling og planavgrensning	21
2.1 Foreslått plangrense.....	21
2.2 Hvem skal varsles.....	21
2.3 Medvirkning	21
3. Gjeldende planstatus	22
3.1 Kommuneplanens arealdel	22
3.2 Kommunedelplan.....	23
3.3 Områdeplan.....	23
3.4 Reguleringsplan	23
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	23
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	23
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	24
5. Vedlegg	25

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Håndverk & Interiør AS
Kontaktperson: Tom Arild Kristiansen
Adresse: Erik Hansens vei 18, 3430 Spikkestad
Telefon: 47 919 20 385
E-post: post@handverkoginterior.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Boxs Arkitektstudio AS
Kontaktperson: Pieter Paul Furnée
Adresse: Alfheim 24, 1384 Asker
Telefon: 47 466 63 862
E-post: pieterpaul@boxs.no

Faktura adresse: post@handverkoginterior.no

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Håndverk & Interiør AS ved Tom Arild Kristiansen	47 919 20 385	post@handverkoginterior.no
Boxs Arkitektstudio AS ved Pieter Paul Furnée Hilde A. Haugen	47 466 63 862	pieterpaul@boxs.no

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

Forslagsstiller ønsker gjennom planinitiativet å få tilbakemeldinger på rammer innenfor følgende tema:

- Nye boformer – antall boenheter
- Fellesarealer: møteplasser og lekearealer og grøntarealer
- Forholdet til kommuneplanen
- Adkomstvei
- Parkering og mobilitet
- Ny barnehage
- Konsekvensutredning
- Forslag til varslingsliste

Gebyr

Beregning fremgår av Asker kommunes gebyrregulativ for 2023

Grunnareal: 10 001m² – 20 000m² Gebyr 90M

1M er satt til kr. 3300,-

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 297 000,-

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

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hva er bakgrunnen for planen. Beskriv hva som er hensikten med planforslaget.

Formålet med planforslaget er å introdusere nye boformer og legge til rette for et kollektivt, kostnadseffektivt og miljøvennlig småhus-område på Vangsåsen i Asker. Spesielt i segmentene unge nyetablerere, småbarnsfamilier og aleneboere er tiden moden for alternative, betalbare kollektive boformer.

Det tilstrebes å senke terskelen for førstegangskjøpere, en gruppe som ofte har vanskeligheter med å kjøpe seg inn i markedet.



Figur 2: Visualisering av tidlig fase av mulighetsstudie for Vangsåsen

Livskvaliteten er kjernen i boligkvaliteten. Boligen møter en rekke menneskelige behov, både fysiske, praktiske og sosiale. Boligen har betydning for mennesket som sosialt vesen, men boligmarkedet er fremdeles preget av lite innovasjon når det kommer til måten vi bor på.

Kollektive boformer gir et mer mangfoldig boligmarked for å møte varierte behov og preferanser. Dette innebærer samfunnsansvar, innovasjon, samt finansielle faktorer knyttet til boligene, fellesarealene og grunnarbeidene i prosjektet.

Et viktig punkt er hvordan fellesarealene finansieres, utformes og organiseres. Mindre boliger/småhus øker viktigheten av gode fellesområder. Men når man bygger større fellesarealer blir prisen for kjøperen høyere. Dette kan utjevnes med kostnadseffektive småhus, selvbyggervirksomhet (også for etablering og utforming av fellesarealene!), samt evt. utleie av fellesarealene for å sikre inntekt (barnehage på dagtid i grendehus).

Spørsmål vi stiller oss er blant annet: Hvem skaper vi kvalitet for (barnefamilier, helsepersonell?) og hva ønsker målgruppen seg? Hvilke kvaliteter ligger i fellesskap, hvordan kan det tette naboskapet bidra til trygghet for beboerne, og spesielt for barna (med fordeler for barna kommer også fordeler for foreldrene) i dette tilfelle. Området er ikke tiltenkt spesielt den eldste generasjon med omsorgsbehov.

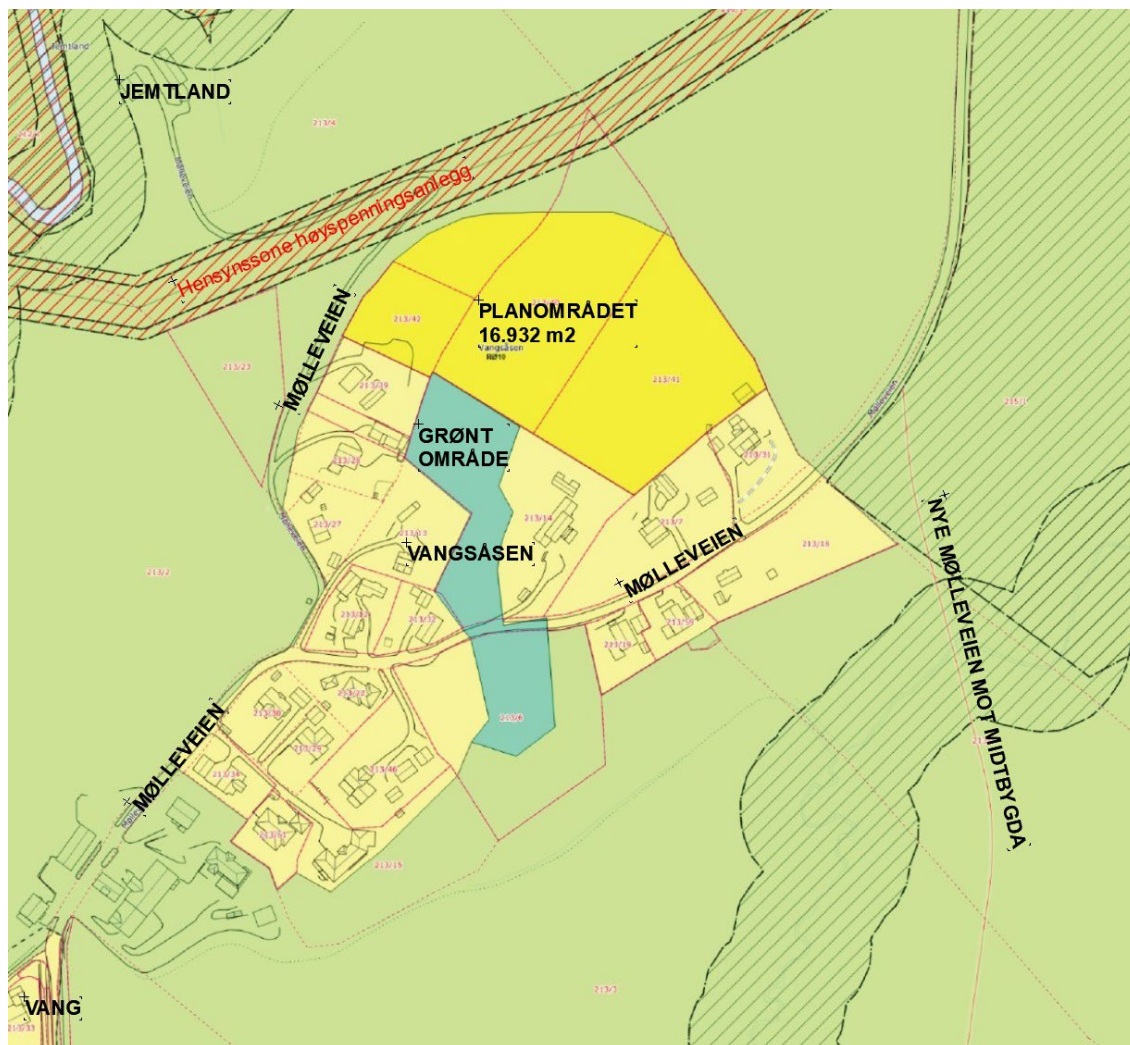
Tomten er avgjørende for hvilke kvaliteter vi kan få til i prosjektet. Hvordan utvikle boligene for å fremheve tomtens kvaliteter? Det tilstrebes minst mulig inngrep i terrenget.

I planprosessen ønskes avklart hvordan området kan reguleres samtidig som det tilrettelegges for slike nye boformer og gjennomførings-/utviklingsprosesser.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er en del av/ ligger /avgrenses av /grenser mot



Figur

3: Planområdet, dagens situasjon

Planområdet ligger 1,3 km nordøst for Røyken i Asker. Området er en del av Vangsåsen og utgjør ca. 17 daa. Man finner Vangsåsen ved å følge Spikkestadveien til Vang. Herifra følger man Mølleveien som videre fram deler seg til både vest- og østsiden av planområdet, og på den måten omringer Vangsåsen. Mot vest går Mølleveien ned til den gamle gården Jemtland.

Planområdet utgjør en kolle og egner seg for boligbebyggelse med flott utsikt mot jordbruksarealene i både nord, øst og vest. Mot sør finnes et grøntområde tett bevokst med trær. Dette arealet fungerer som et friområde for dagens bebyggelse i nærområdet.

Nye Mølleveien planlegges (ref. KP) forlenget fra planområdet sørover til Midtbygda, der barne- og ungdomsskolen ligger.

1.2.2 Dagens arealbruk

Hva brukes planområdet til i dag?

Planområdet består i dag av ubebyggt mark og er i henhold til Kommuneplan Asker 2023-2035 avsatt til boligbebyggelse med feltnavn RØ10 (Fortetting utenfor prioritert vekstområde, 12 eneboliger). Området er ikke bebygget i dag.



Figur 4: Flyfoto fra Vangsåsen

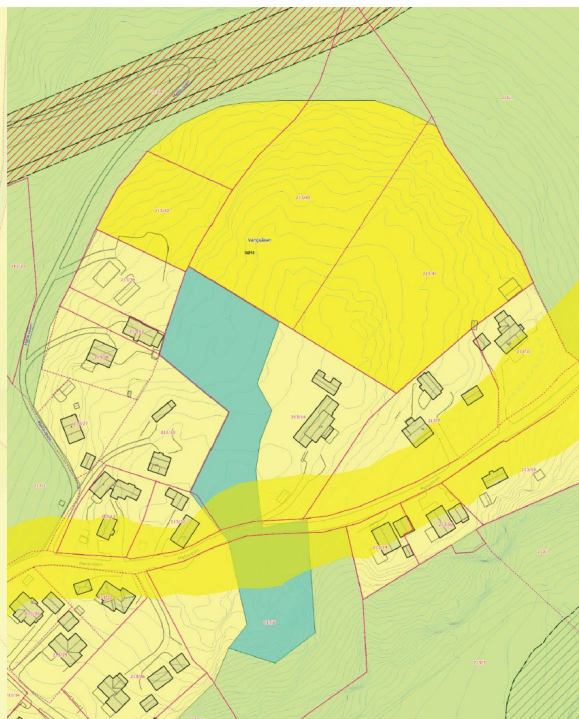
1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Grunnforhold, kulturminner eller miljøer, naturverdier, landbruk, bekk og vassdrag osv.

Planområdet er et hugstområde der det tidligere sto mange trær. Området er omkranset av jordbruksareal og har flott utsikt mot nord, øst og vest.



Figur 5: Radonkart



Figur 6: Støykart

Aktsomhetssone: Område er innenfor aktsomhetssone radon med høy aktsomhetsgrad.

Støy: Området er ikke støyutsatt.

Hensynssone: Nord for området strekker det seg en hensynssone for høyspenningsanlegg.

Flom: Området er ikke flomutsatt. Det finnes ingen vannveier i planområdet.

Høydeforskjeller: Terrengt skråner fra sør mot nord med et fall fra kote cirka +156 til kote cirka +130

Mølleveien er en del av Oldtidsveien, et kulturmiljø med gravfelt langs veien. I Vang ligger Røykens gamle rettersted, der Anne Knudsdatter ble henrettet for drap i 1739. Oldtidsveien har hensynssone mellom Slemmestad ungdomsskole og Røykenveien.

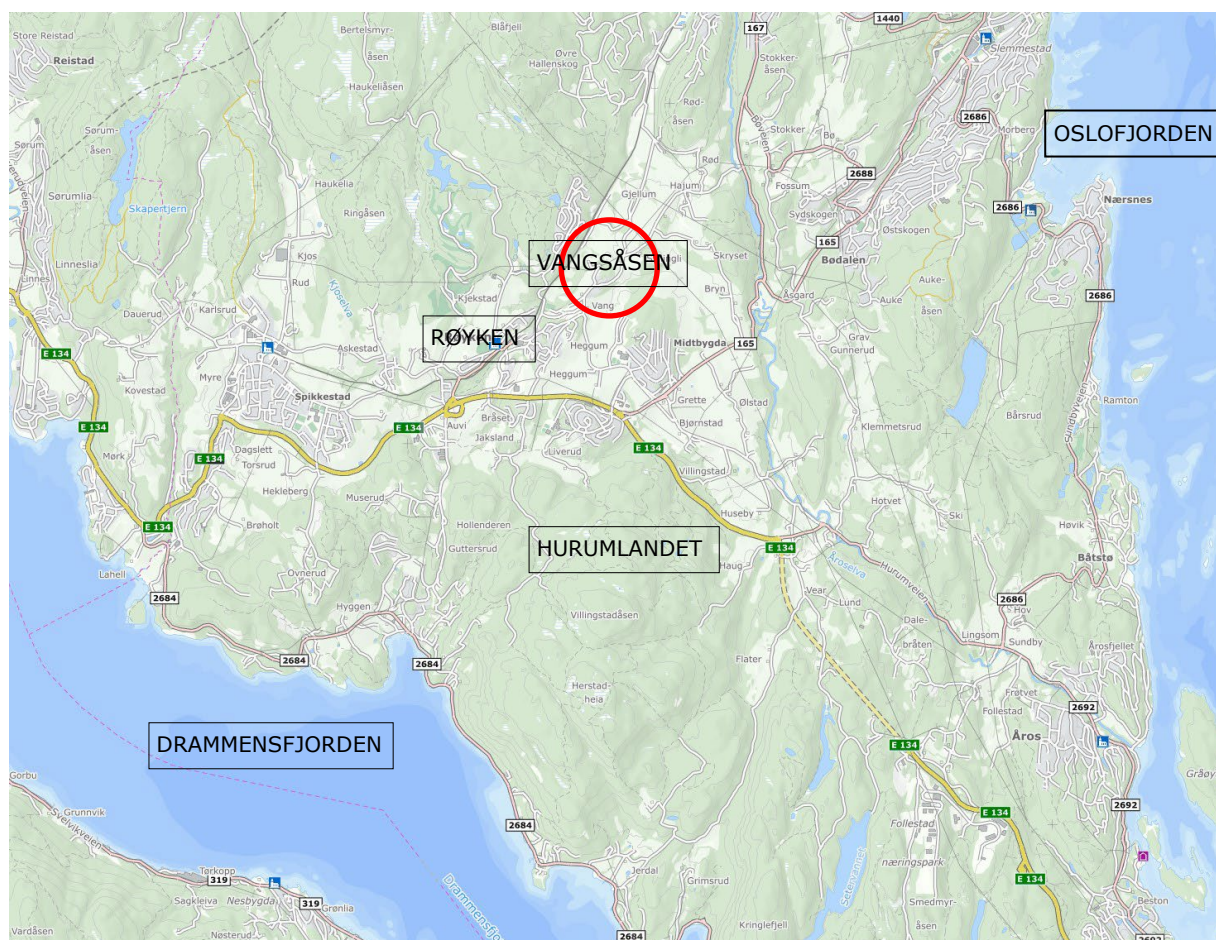
1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
213/40	Eiendommen har ingen adresse	Håndverk & Interiør AS
213/41	Eiendommen har ingen adresse	Håndverk & Interiør AS
213/42	Eiendommen har ingen adresse	Håndverk & Interiør AS

1.3 Tilgrensende områder

Beskriv planområdet i en større sammenheng. Hva kjennetegner nærområdet i dag. Hvor ligger barnehager og skoler, viktige forbindelseslinjer, avstand til kollektivholdeplasser, handel osv.

Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet?

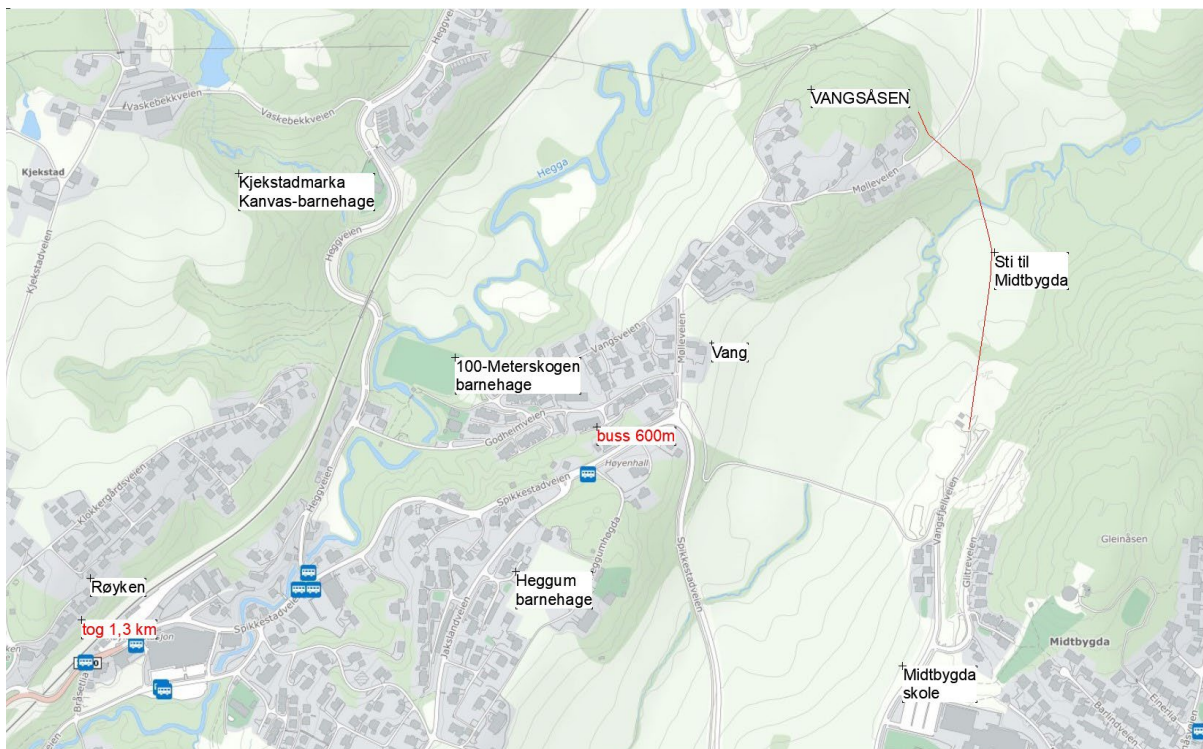


Figur 7: Tilgrensende områder

Planområdet ligger i Asker kommune i Viken, i den nordre delen av halvøya Hurulandet. Vest for halvøya ligger Drammensfjorden og Drammen kommune. I øst ligger Oslofjorden. I nord finner vi bygdene Lier og Askerbygda og i sør finner vi Hurum. Nærmeste tettsted er Røyken, som sammen med Midtbygda har cirka 4000 innbyggere. Det er togforbindelse fra Røyken stasjon i retning Oslo og Spikkestad (Spikkestadlinjen). Spikkestadlinjen L1, går mellom Spikkestad og Lillestrøm. Røyken har bussforbindelse i retning Drammen, Hurum og Oslo, med overgang til Asker og Sandvika.

Europavei 134 går gjennom Røyken.

Det er 6,7 km til Slemmestad og 7,7 km til Gullaug.



Figur 8: Nærområdet

Barne- og ungdomsskolekrets er Midtbygda. Skolen ligger rett ved Gleinåsen. Går man fra planområdet langs den nye Mølleveien er det 0,7 km til skolen.

Det er flere barnehager i nærområdet. Blant annet 100-Meterskogen barnehage som ligger 0,6 km unna og Heggum barnehage som ligger 0,65 km unna. Det planlegges en ny barnehage i planområdet som også kan brukes av de tilgrensende områdene.

Nærmeste kjøpesenter er SPAR Røyken og Kiwi Røykentoppen.

Treningssenter i nærheten er Røykenhallen, Røykenbadet, Midtbygdahallen og Midtbygda Skatepark, samt Gleinåsen snøpark i Midtbygda.

Nærmeste lege er Røyken legekontor.

Planområdet er tilknyttet Røyken kirkesogn.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

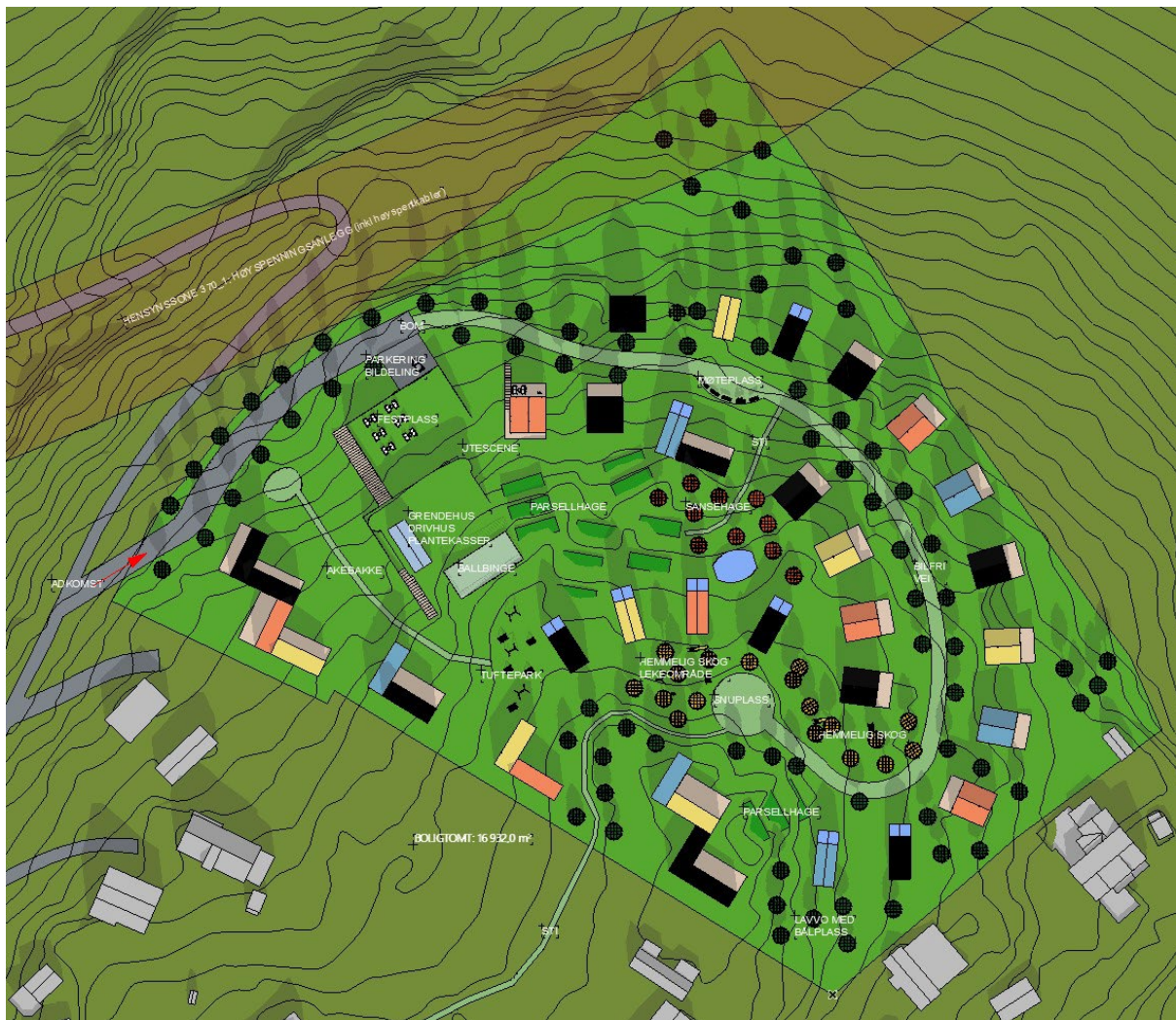
Området foreslås regulert til følgende formål: Boligområde med sosial boform (ny boform / kollektiv).

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligområde med sosiale boformer		Privat
Kjøreveg		
Evt. barnehage		
Gang-/og sykkelvei		

1.4.2 Utnyttelse og høyder

(%-BYA og BRA), kotehøyde og/eller gesims-/mønehøyde (målt i forhold til ferdig planert terreng eller eksisterende terreng) for ny bebyggelse. Høyder oppgis også for eksisterende bebyggelse dersom dette inngår i planforslaget. Begrunn valgt utnyttelse og høyde.

Ca antall boenheter, BRA næring o.l.

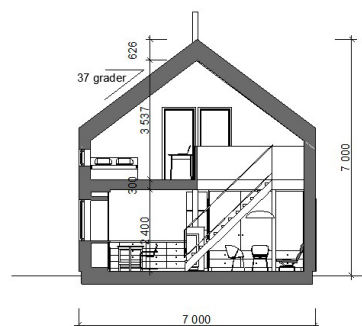
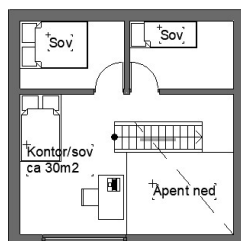
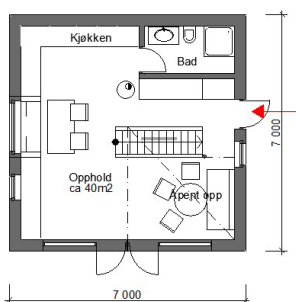
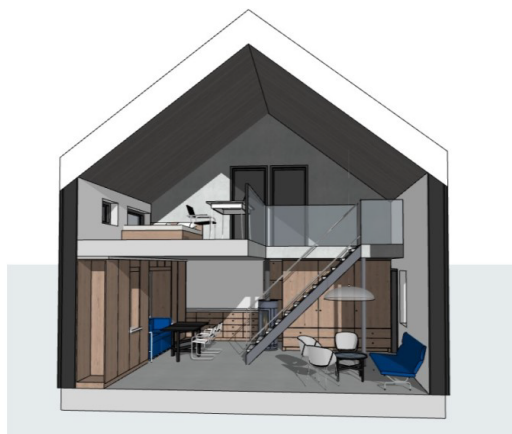


Figur 9: Forslag situasjonsplan

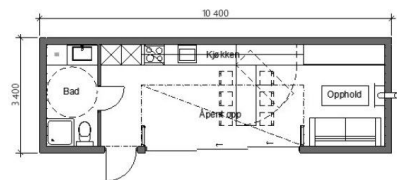
Illustrasjonen viser foreløpig 36 småhus med variable størrelser, felles uteareal med lekeområder, dyrking og samarbeid. Grendehus som evt. kan brukes til barnehage på dagtid, og som ellers er innendørs møteplass, festlokale, scene, kjøkken, treningsrom og hobbyrom/verksted. Her foreslås et mindre parkeringsområde med bildeling.

Foreløpige skisser viser at småhusene vil få BRA på til sammen på ca 1640m². Grendehus foreslås med BRA på ca 250m² (om dette er tilstrekkelig for en barnehage er avhengig av hvor mange barn det skal være plass til). Merk at planløsningene pt kun er ment som et arbeidsverktøy for videre prosesser.

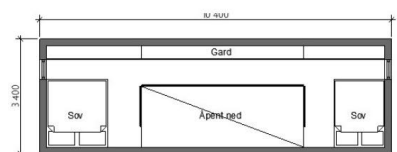
Hensikten med planinitiativet er først og fremst å få igangsatt en prosess med nye boformer, og boenheter av beskeden størrelse med omfattende felles løsninger.



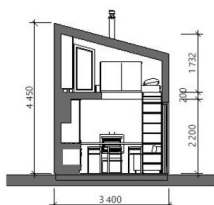
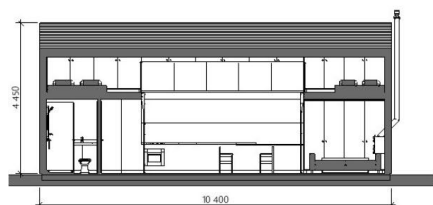
Figur 10: Forslag bolig BRA 70m², mønehøyde 7000mm målt i forhold til ok gulv



1:100 1. Etasje



1:100 2. Etasje



Figur 11: Forslag bolig BRA 30m², mønehøyde 4450mm målt i forhold til ok gulv

BYA for 36 småhus:

14 stk a 49m ²	= 686m ²
<u>22 stk a 35,4m²</u>	<u>= 778,8m²</u>
Tilsammen	= 1464,8m ² = 8,6%

Terrasser, utvendige trapper, drivhus og annet er ikke inkludert

BRA for 36 småhus:

14 stk a 70m ²	= 980m ²
<u>22 stk a 30m²</u>	<u>= 660m²</u>
Tilsammen	= 1640m ²

Terrasser, utvendige trapper, drivhus og annet er ikke inkludert. Hensikten er god terrengtilpasning, og evt. bygge på stolper uten terrengendringer. Dette kan øke BYA formelt, samtidig som dette er kostnadsbesparende, og kan være mer bærekraftig miljømessig.

Volumene illustrert i planinitiativet må bearbeides i videre faser. Overordnede innspill og ønsker, samt eventuell medvirkning av beboere vil påvirke endelige utforminger.

1.4.3 Trafikk

Innebærer planforslaget endringer i trafikksituasjonen? Stenging/åpning av vei, behov for gang- og sykkelvei eller fortau, vesentlig trafikkøkning, endring i adkomstforhold. Berøres skolevei. For boligområder - er det sikker skolevei fra planområdet til barne- og ungdomsskole.

Planforslaget legger eksisterende infrastruktur til grunn, men inkluderes en vesentlig oppgradering og opp-dimensjonering av felles adkomst / 'kjerreveien' som går ned fra Mølleveien på vestsiden mot planområdets innkjørsel. Denne delen av felles adkomst / veien må utbedres til kommunal standard. Det legges vekt på en trafiksikker adkomst – friskt – stigning osv. også for utrykningskjøretøy + renovasjon osv.

Det planlegges imidlertid minimal bruk av bil: det legges til rette for utstrakt bruk av (el-)sykkel, og gang. Stier og smett må etableres.

Det foreslås en sti gjennom eksisterende friområdene, noe som vil gjøre avstanden til bussholdeplassen kortere. Det foreslås opprettelse av en ny bussholdeplass i Mølleveien som kan ligge nærmere planområdet.

Skoleveien fra planområdet til Midtbygda skole foreslås blant annet via ny sti til Nye Mølleveien, eller med egen skolebuss fra den nyetablerte bussholdeplassen.

Storparten av planområdet blir således bilfritt. Parkering av biler for gjester og bildelingsordning etableres nær innkjøringen til området. Herifra er veien videre mot toppen av området stengt med bom.

1.4.4 Adkomst og parkering

Prinsipp for adkomst(er). Vegklasse i henhold til kommunens veg og gatenorm. Dersom adkomstforholdene er utfordrende i forhold til terreng må det legges ved snitt som viser hvordan dette er løst, evt. hvilke prinsipper som skal legges til grunn for videre prosjektering.

Det skal redegjøres for parkering i henhold til krav til parkering for biler og sykler i bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Felles kjøreadkomst til planområdet er fra Mølleveien.

Det etableres parkeringsareal nær adkomsten. Intensjonen er minst mulig bilkjøring. Ved behov for kjøring med bil, legges det opp til bildeling. Dimensjoneringen av parkeringsarealet vil avhenge av antall biler i bildelingssystemet.

Det etableres en bom som sperrer resten av området for annet enn nødvendig kjøring. De kjørbare arealene vil separeres fra området utomhusarea.

Det legges opp til utstrakt bruk av elsykler (evt. med tilhengere ifm barnetransport), med ladeområder på sentrale plasser.

Dette er et sentralt forhold i planarbeide – ift. ny boform, mobilitet, antall boenheter, kostnader.

1.4.5 Lekearealer

Det skal redegjøres for lekearealer i henhold til krav til lekeplass og grendeplass i bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er viktig å skille krav til lekearealer fra krav til uteoppholdsarealer.



Figur 12: Lekearealer for barn og voksne

Lekearealer skal etableres som møteplasser. For alle aldre.

Kommuneplanens krav vil selvsagt bli tilfredsstillt, men hovedvekt legges på fellesområder, og ikke private MUA – se også under 'uteoppholdsarealer'.

Det skal etableres minst 25m² lekeareal pr bolig, der terrenget ikke er brattere enn 1:3

Brattere areal enn 1:3 kan tillegges lekearealet dersom det består av naturlig terreng som egner seg for lek og rekreasjon (som f.eks. akebakken).

Lekearealer etableres som en forlengelse av barnehagen/grendehuset og strekker seg opp mot arealet over barnehagen og videre opp til ballbanen og tufteparken. Den hemmelige skogen er å anse som en del av lekearealet.

Det er gjort en foreløpig utregning som viser at det vil være minimum 900m² lekeareal som oppfyller krav til maks stigning på 1:3, samt krav til sol og støy. I tillegg kommer øvrig grønnstruktur som egner seg for lek

Lekeareal: $25\text{m}^2 \times 36 = 900\text{m}^2$

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Det skal redegjøres for uteoppholdsarealer i henhold til krav til uteoppholdsareal for bolig (MUA) i bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er viktig å skille krav til uteoppholdsarealer fra krav til lekearealer.



Figur 13: Forslag til felles grendehus med barnehage og felles utomhusareal

Plangrepet foreslår store soner for uteopphold. Disse opparbeides med ulike karakterer og kvaliteter. Planområdet er idyllisk beliggende i skrånende terreng: Et sted for alle generasjoner, et sted du kan være stolt av, med møteplasser, lek, matproduksjon, frivillighet og samarbeid.

Felles uteoppholdsareal etableres fortrinnsvis sentralt i planområdet med lett tilgang for bo-områdene rundt. De felles uteoppholdsarealene blir samlingspunkter for beboerne. Det foreslås en aktiv bruk av arealene der samarbeid og fellesskap er vesentlige punkter. Det planlegges blant annet parselhager, felles drivhus, festplass, sansehage, bål plass – i tillegg til uteområdene for grendehus/barnehage – som skal utvikles over tid i fellesskap.

Lekearealene vil være del av de felles utomhusarealene, slik at det tilrettelegges for alle aldre. Tuftepark og ballbane blir plassert sentralt.

Utearealene er tenkt opparbeidet med et grønt preg med nyplanting av stedlig vegetasjon for å knytte området til eksisterende natur. Kjørbare veier, gangveier, stier og trapper etableres som forbindelser mellom områdene.

Det er ingen støyproblematikk i området.

Felles uteoppholdsareal: Det skal etableres minimum 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealene skal ikke være brattere enn 1:3

Private uteplasser: Alle boenheter skal ha private uteplasser/terrasser på minimum 12 m².

Sol: Krav om at alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn bør vurderes i planarbeidet om det er absolutt krav, eller om andre forhold kan prioritere boligplassering / utvikling av kollektivet og boform-

MUA for 36 småhus ihht Kommuneplanen:

MUA privat:	12m ² x 36 =	432m ²
MUA felles:	25m ² x 36 =	900m ²
MUA tilsammen:	<u>= 1332m² (+ 900m² lekeareal)</u>	

Det skal etableres minimum 2 232m² uteoppholdsarealer/lekeplasser til sammen for området.

Foreløpige beregninger viser således at det er krav på ca. 1,5 daa totalt disponibelt felles uteoppholdsareal for planområdet som er slakere enn 1:3. Planområdet har vesentlig større tilgjengelige arealer. Dessuten begrenser uteopphold, lek, beplantning, osv. seg ikke til disse arealer. Tomten er jo stor.

1.4.7 Landskap

Det skal redegjøres for hvordan tiltaket påvirker landskap og omgivelser. Er tiltaket tilpasset?

Tiltaket tilpasser seg landskapet på en god måte. Det tilstrebes minst mulig inngrep i terrenget ved at veier følger kotene og småhusene bygges på påler der dette er mulig og fornuftig.



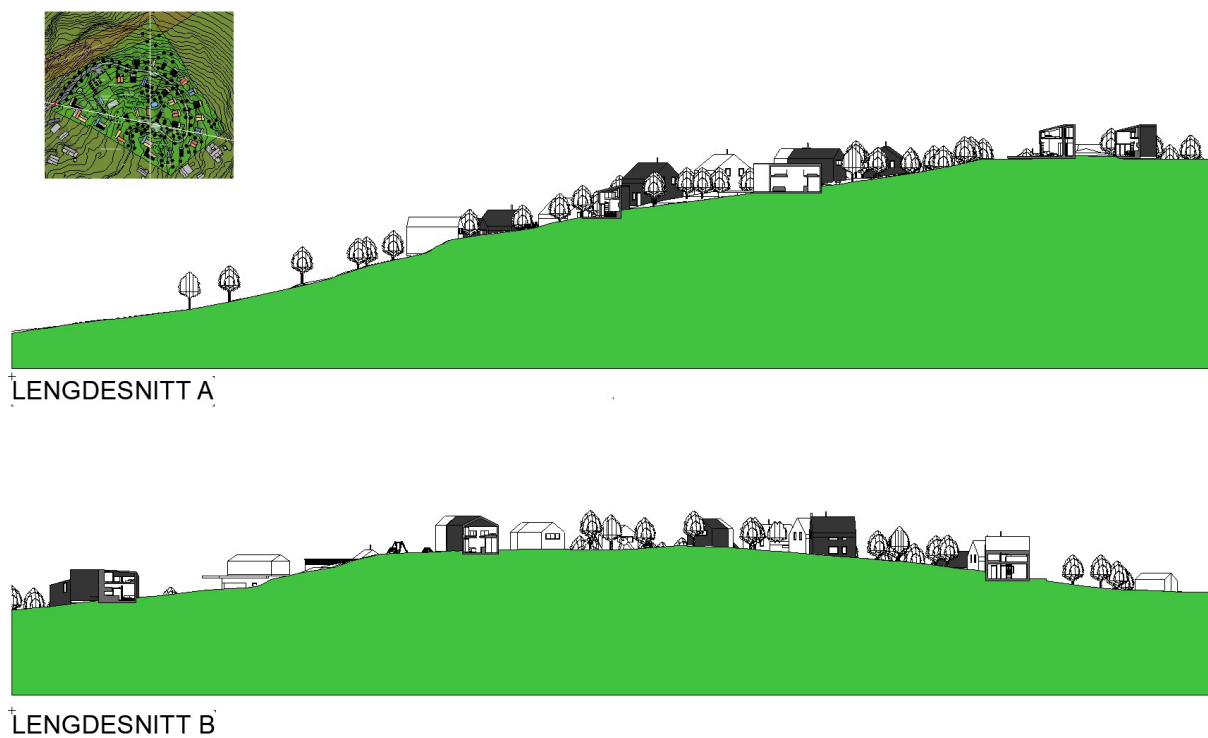
Figur 14: Området sett fra sør

Området skråner i retningene mot nord, øst og vest, noe som vil gi både utsikt og sol.

Parkeringsareal foreslås å ligge inn i terrenget i området nær adkomstvei. Platået over parkeringsarealet kan for eksempel brukes som felles festplass.

Terrenget skråner fra sør mot nord med et fall fra kote cirka +156 til kote cirka +130

- Tilpasse seg eksisterende terreng.
- Minst mulig terrenginngrep.
- Småhus på påler



Figur 15: Snitt gjennom terrenget

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Er det forhold i området knyttet til risiko og sårbarhet som må tas hensyn til i planarbeidet? Vil tiltaket føre til økt risiko eller sårbarhet i området? Hvordan forebygges risiko og sårbarhet?

Det er ingen forhold i området som er knyttet til risiko og sårbarhet.

1.4.9 Illustrasjon

Beskriv og begrunn hovedgrepet.

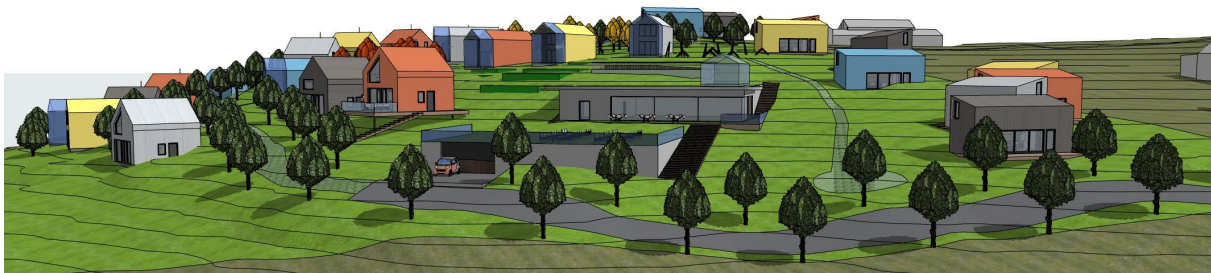
Dersom planinitiativet er utfordrende i forhold til terreng må det legges ved snitt som viser hvordan tiltaket tilpasses terrenget, evt vises prinsipper for hvordan bebyggelsen er tenkt tilpasset ved senere detaljering av prosjektet.

Figur 2 tilpasses iht. størrelse på planområdet slik at nødvendige detaljer fremkommer. Illustrasjon i riktig målestokk vedlegges.

Planforslaget tilpasser seg terrenget på en god måte. Prinsipper for hvordan bebyggelsen er tenkt tilpasset vil utdypes nærmere ved senere detaljering av prosjektet.



Figur 16: Planområdet, forslag til framtidig situasjon



Figur 17: Forslag til framtidig situasjon sett fra vest

1.4.10 Utviklingsfaser

I hvilken rekkefølge og hvilket tidsperspektiv skal området utvikles?

Området vil utvikles over tid med en fleksibel byggeprosess der man bygger (selvbygger) i etapper. Prosessen kan gå over flere år.

Etablering av adkomstvei

Etablering av internvei innen området som vil bli brukt som anleggsvei under byggeprosessen

Etablering av tomter for småhusene

Parkeringsareal

Grendehus (evt. m barnehage)

Felles stier, veier, trapper, lekeplasser, møteplasser

Beplantning

1.4.11 Miljø

Hvilke miljøambisjoner er tenkt inn i prosjektet?

Små inngrep i terrenget: Det legges opp til utstrakt bruk av småhus på påler, samt veier og stier som tilpasser seg terrenget.

Miljøvennlige småhus: Materialbruken tilstrebes å være kortreist og bærekraftig. Boligene er kompakte og setter et lite fotavtrykk på tomten.

Kostnadseffektive boliger: Småhusene konstrueres så kostnadmessig lavt som mulig. De skal ha smarte løsninger og være arealeffektive. Husene kan plasseres med kran fra anleggsveien som ferdige skall med tilrettelegging for videre egeninnsats.

Bytte/dele: Det foreslås byttedager for bytting/deling av byggemateriale og innbo.

Bilfritt boligområde: Bilbruk kun når det er nødvendig. Foreslåtte vei innenfor området brukes som anleggsvei ved etablering av boligene, samt ved annen nødvendig kjøring.

Mobilitet: Mobilitet handler om økt bruk av kollektive reisemidler, bil- og sykkeldeling, samt eventuell levering av mat. For å innfri denne målsetningen må vi tenke helhetlig om hvordan vi kan forenkle tilgjengeligheten og dermed forenkle beboernes liv. Dette innebærer blant annet nye tekniske løsninger og digitalisering.

Prosjektet legger opp til både elbil- og elsykkeldeling. Tanken er at både elbilene og elsyklene skal bestilles via en app, noe som er viktig å administrere på en akseptabel måte for de ulike grupper i boligområdet.

Når flere går fra å ha egen bil til å dele, spares det store arealer. Videre er det bra for miljø og klima om færre biler produseres, og flere i noe større grad velger andre transportløsninger.

Dersom man utelukkende bruke elbiler bidrar man til å tilgjengeliggjøre det grønne skiftet for husholdninger som ikke har anledning til, eller velger å prioritere kjøp av egen elbil.

Vi ønsker å tilrettelegge for barnas egenstyrte mobilitet ved å tilgjengeliggjøre for barnas sykling gjennom muligheter for å låne sykler og å tilby lokal sykkelreparasjon, samt arealer for sykkeltraining.

Det blir viktig å bedre det offentlige transporttilbudet med hyppigere avganger, samt skolebuskort som kan brukes på fritiden.

Etablering av søppelsorterings punkter: Det beste klimatiltaket er å produsere mindre avfall. Dersom vi må kaste noe er sortering den beste måten å ta vare på ressursene i avfallet vårt, slik at vi kan bruke disse ressursene flere ganger. På den måten reduserer vi behovet for å ta ut nye ressurser fra naturen, og gi ressursene som allerede er tatt ut lengre levetid.

Matproduksjon: Prosjektet legger til rette for dyrking av egen mat og eventuell etablering av hønsegård.s

Sosial innovasjon: Sosial innovasjon handler om å organisere mellommenneskelige aktiviteter og sosiale interaksjoner på en annen måte enn i konvensjonelle boliger. Det vil skape økt livskvalitet gjennom fellesskapsløsninger og forhåpentligvis en lettere hverdag.

1.4.12 Annet

Særlige forhold ved planforslaget som ikke fanges opp av overskriftene i denne malen for planinitiativ føres opp i dette avsnittet.

MEDVIRKNING/SELVBYGGING:

(Utdrag fra Masteroppgave_Frank Båtbukt) «I lys av stigende boligpriser, behovet for flere boliger og en bærekraftig utvikling kan selvbygging spille en rolle i framtidens boligutvikling.

Selvbygging er definert som boligprosjekter der de første beboerne er involvert i boligproduksjonen, enten gjennom organiseringen av boligprosjektet og/eller ved å ta del i byggingen.

Selvbygging har en rekke positive effekter i form av rimeligere boliger og større innovasjon, kvalitet og bredde i boligbyggingen. I tillegg bidrar selvbyggerne til å etablere nye former for brukermedvirkning, samarbeid og partnerskap i prosessen.

Selvbygging gir anledning til å skape en bolig basert på egne midler, preferanser, idealer og behov. I tillegg er selvbygging ikke bare en måte å bygge et hjem og et liv for seg selv, men et verktøy for å bygge fellesskap og nabolag.

Den norske selvbyggeren er for mange en familie i etableringsfasen som realiserer eneboligdrømmen.

Fleksible og åpne løsninger blir ofte benyttet i selvbyggerprosjekter – for eksempel ved at utbygger stiller med råbygg hvor beboerne helt eller delvis bestemmer planløsning og materialbruk. Dette kan i noen tilfelle gi stor grad av individuell frihet til å utforme egen bolig.»

Lovens utgangspunkt er klart: Det er ikke tillatt å ta i bruk en bolig uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det være så mye ferdig at du kan bo der. Det vil si at fasiliteter som kjøkken, dusj, toalett og ett soverom er ferdig. Eventuelt bad nummer to trenger ikke være ferdig. Det skal ikke være farlig å oppholde seg/bo i huset, som forhold som manglende rekkverk, trapper, åpen isolasjon, takteking og vinduer. Manglende trapper, rekkverk eller liknende skal sikres/stenges av.

Ved anmodning om ferdigattest skal alt være ferdig. Det gjelder også utomhusarbeidene som planering av tomt, men ikke nødvendigvis ferdig med kantsteiner, plen og liknende.

Kommunens rolle i å tilrettelegge for selvbygging er avgjørende for gjennomføringen.

1.5 Økonomi

Er økonomiske konsekvenser for planinitiativet vurdert? Hvem skal realisere prosjektet. Er det behov for utbyggingsavtale.

Foreløpig utregning av gebyr for planområdet iht. innsendt planinitiativ skal fremgå her. Kommunens gebyrregulativ for plansaker ligger på kommunens nettsider (www.asker.kommune.no).

Utbyggingsavtale: Prosjektet realiseres i privat regi. Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

Redusere kostnadene ved minst mulig terrenginngrep: Det legges opp til minst mulig grunnarbeid på tomten.

Byggekostnader: Det skisseres et kostnadseffektivt boligkonsept som tilrettelegger for lavere byggekostnader, samt tilrettelegging for rasjonell og effektiv produksjon på byggeplassen. Deler av boligene kan standardiseres og masseproduseres. En lav pris handler også om å ha en god prosess gjennom alle faser. Det er mye penger å spare på å bygge et lite ferdighus.

Finansiering av fellesarealene: Når det kommer til kollektive boformer og fellesarealer er spørsmålet om finansiering gjennomgående. Salg og interesse kan sikres gjennom medvirkning fra fremtidige beboere.

Etablering av ny barnehage/grendehus i planområdet som også er tiltenkt nabo-områdene vil gi inntekt til utvikling av fellesarealet.

Dugnad og fellesskap: Hvordan skal man drifte fellesarealene, er man avhengig av ildsjeler? Er det behov for en overordnet organisering? Hvor stor grad av medvirkning forventes fra den enkelte beboer? Må man se på alternativer til dugnaden for å løse praktiske fellesoppgaver?

Bil- og sykkeldeling: Er det grunneier av boligområdet som skal administrere etableringen av delebil- og sykkelkonseptet, i samarbeid med en operatør for å koordinere og drifte utleien? Hvilke krav skal settes i reguleringsplanen?

Egeninnsats ved bygging: Kjøpe et skall, bygge innvendig selv. Hvor mye må være ferdig før selvbyggeren tar over? Det mest vanlige er at kunden trekker ut følgende deler av leveransen: Legging av gulv, maling/tapetsering, montering av kjøkken, bad og garderober, platekledning, utforing og belistning.

Støtte fra kommunen: Kommunens rolle i å tilrettelegge for selvbygging er avgjørende for gjennomføringen.

Boliglån: Det må utarbeides gode finansieringsløsninger for boligene med lave kvadratmeterpriser der forholdet mellom lån og egenkapital må vurderes.

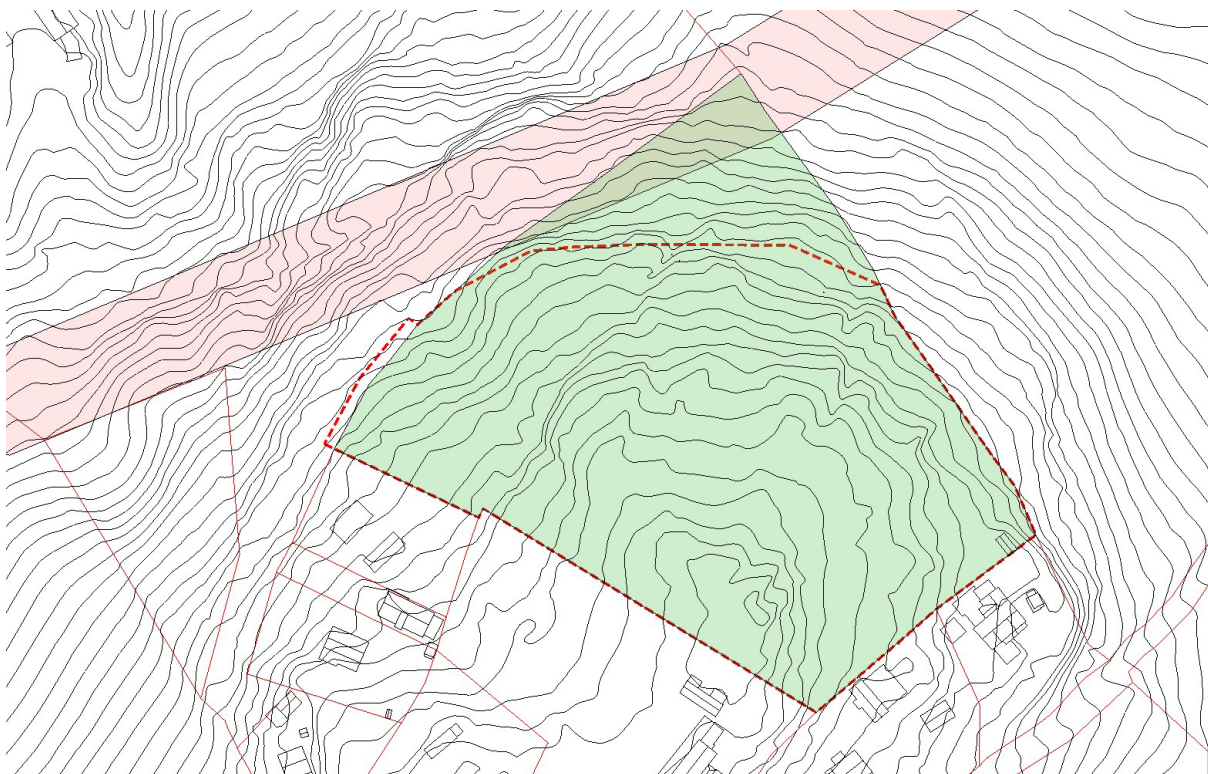
Videresalg/neste generasjon kjøper: Det må etableres vedtekter for neste generasjon kjøpere for å sikre at intensjonen bak prosjektet videreføres.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Legg ved forslag til hvilket område det skal varsles oppstart for. Begrunn forslaget.

Arealer for eventuelle tiltak som kreves for å kunne realisere planforslaget, for eksempel gang- og sykkelvei, skal inngå i planområdet.



Figur 18: Foreslått varslingsgrense

Foreslått varslingsgrense er litt større enn planområdet ved innkjøring- og parkeringsområdet. Dette for å kunne utføre eventuelle arronderinger mot naboeiendommen dersom det skulle bli nødvendig. Vestre del av Mølleveien, ned mot innkjøring til planområdet er foreløpig ikke inkludert i planavgrensningen, men kan gjerne inkluderes ved behov.

2.2 Hvem skal varsles

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles ved planoppstart?

Planen varsles i henhold til naboliste og liste med myndigheter, foreninger, instanser, nettleverandører som mottas fra kommunen.

Behov for ytterligere varsling drøftes ved oppstartsmøtet.

2.3 Medvirkning

Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte planlegges?

Det vil legges særlig vekt på medvirkning og involvering i planarbeidet. Det vil fokuseres på å involvere riktige målgrupper, som unge nyetablerere, småbarnsfamilier og aleneboere.

Det skal gjennomføres medvirkning iht. plan- og bygningsloven. Planoppstart vil bli kunngjort i offentlig avis og kommunens nettsider. Det vil gjennomføres informasjonsmøte når planen er til offentlig ettersyn, mellom 1. og 2. gangs behandling, med mulighet for å sende inn høringsutspill til planforslaget.

3. Gjeldende planstatus

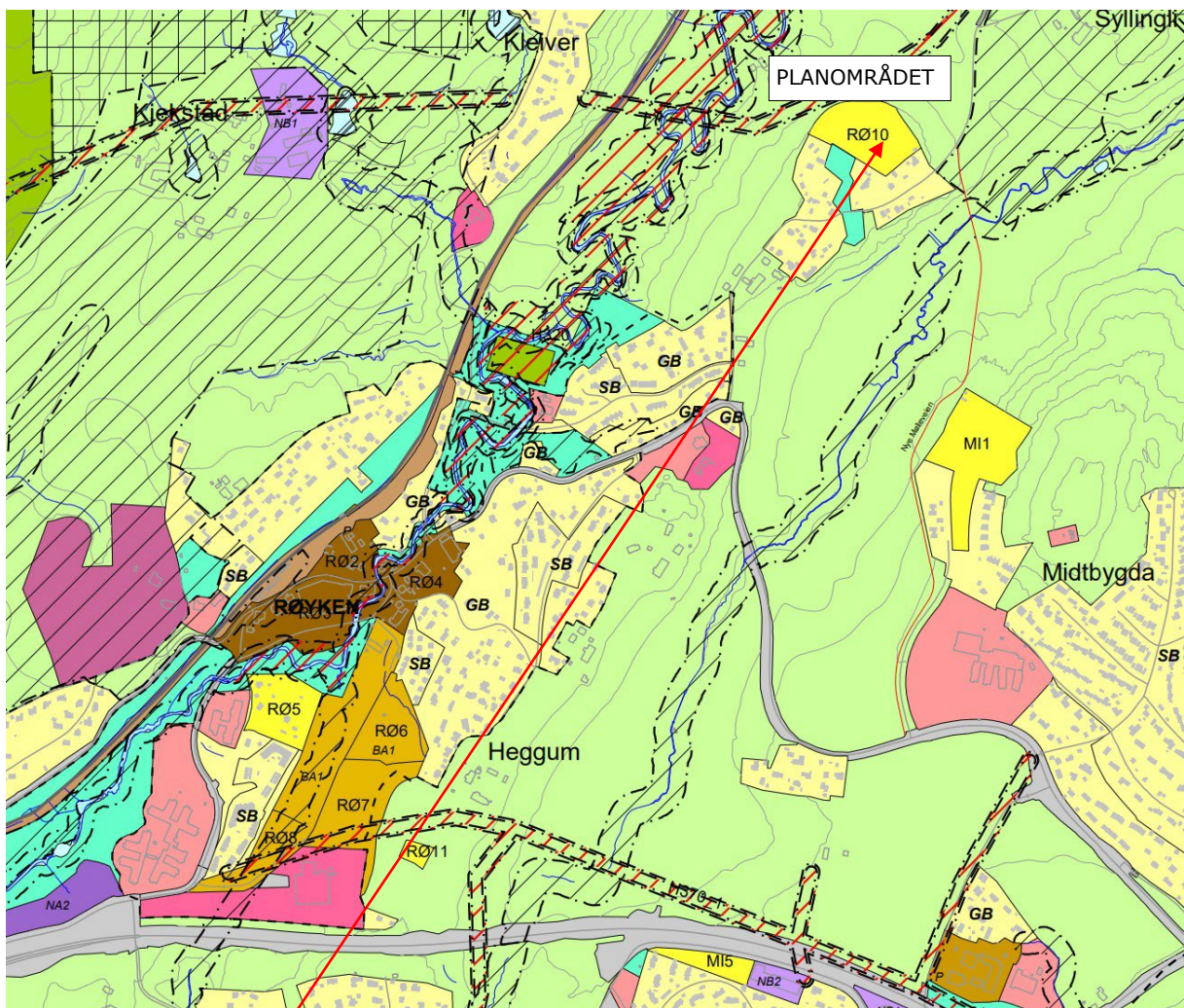
Informasjon om gjeldende planer finnes på kommunens kartside.

3.1 Kommuneplanens arealdel

Arealbruk og hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Hvilke bestemmelser til kommuneplanens areadel anses som relevante i denne plansaken? Er det rekkefølgekrav knyttet til området?

Samsvarer planinitiativet med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel?



Figur 19: Planområdet

I kommuneplanen for Asker 2023-2035 er området avsatt til boligformål med feltnavn RØ10.

Det er ikke rekkefølgekrav knyttet til området.

Planinitiativet er i samsvar med føringer for arealbruk og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Nord på tomten finnes en hensynssone H370_1: Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)

3.2 Kommunedelplan

Sjekk om planområdet ligger innenfor en kommunedelplan.

Beskriv arealbruk og hensynssoner i gjeldende kommunedelplan og hvilke bestemmelser som anses som relevante i denne plansaken? Er det rekkefølgekrav knyttet til området?

Samsvarer planinitiativet med arealbruk og bestemmelser i kommunedelplanen?

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Sjekk om planområdet ligger innenfor en områdeplan.

Beskriv arealbruk og hensynssoner i gjeldende kommunedelplan og hvilke bestemmelser som anses som relevante i denne plansaken? Er det rekkefølgekrav knyttet til området?

Samsvarer planinitiativet med arealbruk og bestemmelser i områdeplanen?

Planområdet omfattes ikke av noen områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Er planområdet eller deler av det regulert. Hvilke gjeldende reguleringsplaner berøres i tilfelle? Hva er området regulert til og hva sier reguleringsbestemmelsene om disse områdene?

Planområdet er ikke regulert.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Foregår det planarbeid eller andre tiltak i eller i nærheten av planområdet som kan ha relevans for planforslaget?

Det foregår ikke planarbeid eller andre tiltak i eller i nærheten av planområdet som kan ha relevans for planforslaget.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Hvilke statlige planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser samt regionale føringer er relevante for dette planområdet. Beskriv og begrunn.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

- **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018):** Prosjektet vil bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging ved naturlig å velge gange, sykkel og kollektivtransport framfor bil. Reduksjon i bilbruk bidrar til formålet med de statlige planretningslinjene.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995):** Planområdet vil integrere og ivareta barn og unges interesser. Det sikres varierte og gode lekearealer.
- **Rikspolitiske retningslinjer for areal og transport i Oslo og Akershus (2015):** Planområdet er tett bebodd og transport løses ved ustrakt bruk av kollektivtilbudene i nærområdet.
- **Regional plan for areal og mobilitet (under arbeid):** Man vil involvere beboerne i planprosessen og utnytte muligheter for sambruk og delingsløsninger. Man vil skape tilgjengelige møteplasser og ivareta landskapskvalitetene. Det siktes mot mobilitetsløsninger ved å redusere bruk av personbil og ved at persontransport hovedsakelig tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det tilstrebes delingsbaserte mobilitetsløsninger med bildeling.
- **Regional plan for økt livskvalitet, deltagelse og likeverd (under arbeid):** Planinitiativet har som mål å skape et sosialt og bærekraftig boligprosjekt i Asker og sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge. Man vil skape et sosialt og bærekraftig bo-område der man fremmer et klima- og miljøvennlig liv for beboerne. Inkludering innebærer å høre til og ha en plass i et fellesskap.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Velg ett av alternativene nedenfor og slett alternativene som ikke passer.

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.

Alt. 2: Planinitiativet faller inn under forskriftens § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Alt. 3: Planinitiativet faller inn under forskriftens § 8 a); planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding.

Valg av alternativ MÅ begrunnes før kommunen kan kalle inn til oppstartsmøte. Det vises til forskriftens § 9; opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner
3. Snitt, terrengprofiler
4. foreløpig designmal