



Deres ref.:

Vår ref.:

DKLEMMET

S22/654

Arkivnr:

GBNR .

L11247/22

Dato:

04.05.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/654

Referat oppstartsmøte-Planinitiativ BN3 og BN4 - Sætre

Asker kommune mottok planinitiativ for BN3 OG BN4 21.02.22. Oppstartsmøte ble avholdt 21.04.22.

Fremmøtte: Forslagsstiller

Orica Norway AS: Eystein Kallhovde, Roar Hennum

Fagkyndig
plankonsulent

Asplan Viak: Ingeborg Austereng, Haakon Ellingsen

Saksbehandler

Dag Jørgen Klemmetsen
Asker kommune,
Reguleringsplan/Samfunnsutvikling

Thomas Andersen
Asker kommune,
Reguleringsplan/Samfunnsutvikling

Konstituert leder
reguleringsplan

Lene Evensen Førde
Asker kommune,
Reguleringsplan/Samfunnsutvikling

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Planstatus

- *Kommuneplan*

Ny kommuneplanen med ny arealdel for hele Asker kommune er under utarbeidelse, inntil denne er vedtatt er det kommuneplanen for Hurum 2018-2030, vedtatt 4.9.2018 som er gjeldende. I denne planen er områdene BN3 og BN4 avsatt til *byggeområde næring -framtidig*, og grønnstruktur- framtidig. En del av området ligger også som *LNFR (landskaps-, natur- og friluftsliv)* i kommuneplanen.

I utkast til ny kommuneplan som ble førstegangsbehandlet av formannskapet 8.februar 2022 ligger arealene avsatt til formålet NB2. I høringsutkastet er det knyttet følgende bestemmelse til dette arealformålet: *16.4.4 NB2 Innenfor næringsbebyggelse felt NB2 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter*. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, samt faresone høyspenningsanlegg er videreført i utkast til ny kommuneplan.

Videre planarbeid må forholde seg til den nye kommuneplanen for Asker kommune.

- *Reguleringsplan*

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Sætre og Storsand. Denne reguleringen skal binde de to områdene sammen.

Formålet med denne reguleringen er å vise hvordan gang- og sykkelvei mellom Sætre ungdomsskole og Storsand bolig- og golfområde skal plasseres i terrenget. Videre skal planen legge til rette for at det kan etableres skiløype langs gangveien. Det er også avsatt mindre naturområder med hensynssone skredfare der eksisterende skog skal tas vare på for å hindre snø- og steinskred, og det er bestemmelser som skal sikre bevaring av en eik som ligger nær traséen.

- *Andre føringer og rammer*

Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Planretningslinjene omtaler i prinsippet all arealplanlegging, men særlig punkt 4.6 i retningslinjene anses å være relevante for arealinnspillet, ettersom planforslaget omfatter et område som ligger nær E134 Oslofjordkrysningen. Punkt 4.6.

«Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett.»

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen, og iht. de statlige planretningslinjene skal klimaendringer være en del av dette kunnskapsgrunnlaget: «Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet. Klimaprofilene vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget.»

Retningslinjen sier videre «Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For

å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.»

Regionale planer

Viken fylkeskommune har bestemt at fram til fylkestinget har vedtatt nye planer for Viken, skal eksisterende planer og virkemidler videreføres. Planområdet ligger i Asker kommune, men var ikke en del av kommunen da de regionale planene ble utarbeidet. Området anses derfor å være omfattet av de regionale planene for det gamle Buskerud. Regional plan for areal og transport i Buskerud

Regional plan for areal og transport i Buskerud anses å være relevant for planområdet.

Hovedmålene i denne planen er:

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

Kapittel 4.2.2. er særlig relevant for dette området. I planens retningslinjer heter det at kommunen skal sikre tilstrekkelig med egnede næringsarealer, variasjon av typer og beliggenhet for å dekke næringslivets og det offentliges arealbehov. Lokalisering av virksomheter skal følge ABC-prinsippet. Det aktuelle arealet kan beskrives som et Cområde.

Området ligger utenfor by- og tettsteder, og i nær tilknytning til hovedveinettet. Virksomheter med få ansatte eller besøkende, men med stort transportbehov bør kanaliseres til slike områder.

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

Planområdet grenser mot detaljregulering for Oslofjordforbindelsen – byggetrinn 2 – vertikalnivå 1, 2 og 3, vedtatt 17.02.2015. Planen ble endret i 2017, og endringen regulerer to nye felt på E 134, og et nytt kryss ved Verpen. Hvordan planområdet kan knyttes til dette krysset blir et svært viktig tema i det videre planarbeidet.

Planområdet grenser til, og overlapper delvis, med detaljregulering for gang- og sykkelvei mellom Storsand og Sætre. Denne gang- og sykkelveien skal hensyntas og bestemmelsene i denne reguleringsplanen bør tas med i videre planleggingen.

[«Detaljregulering for Gang- og sykkelvei mellom Storsand og Sætre»](#)

Planarbeid for BN2 ved Verpentjern har varslet oppstart.

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

-Videre politisk behandling av utvalget for plan og byggesak/formannskapet ifb 1.gangsbehandling og offentlig høring.

-Behov for utbyggingsavtale

Plantype

Privat detaljregulering

Planavgrensning



Planområdet med stiplet rød linje

Planområdet ligger på Sætre i Asker kommune sør for E134, der Oslofjordtunnelen kommer ut i dagen. Planområdet er avgrenset mot planlagte utvidelse av E134 og mot friluftsområdene i sør.

Planområdet utgjør ca. 235,2 daa.

Samfunnsutvikling - Plan tar forbehold om det i planarbeidet kan være behov for å utvide planavgrensningen. Det er derfor viktig å ta med nok areal i varsel om oppstart.

Krav til innsendt materiale

Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Illustrasjonsplan

Vi anbefaler at det utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises på illustrasjonsplanen.

Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering

Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig

- **Helhetsforankring**

Det er en riktig lokalisering av slik type næring og det er ønskelig med utvikling i området. Det ble i oppstartsmøte orientert om flere interesserte virksomheter som ser for seg å kunne etablere seg på BN3 og BN4.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Planinitiativet faller inn under forskriftens § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Reguleringsplanen vil legge til rette for næringsbygg av en størrelse på over 15 000 m², og faller derfor inn under forskriftens §6 b, da reguleringsplanen vil bli omfattet av punkt 24 i vedlegg 1.

Det vil være svært viktig hvordan gangveien legges i terrenget i et bratt område som vil terrasseres ved utbyggingen. Ideelt sett bør valg av trasé til gang og sykkelvei være en del av konsekvensutredningen, hvor flere løsninger vurderes.

- **Rekkefølgekrav**

Opparbeidelse av gang-/sykkelvei bør sikres igjennom rekkefølgebestemmelsene.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Området er en del av Hurummarka sør som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde med stor brukerfrekvens. Områdets kvalitet og opplevelsesverdi for friluftslivet vil bli påvirket av realiseringen av planen.

Slik planområdet ønskes utvikles så vil det medføre store terrenginngrep og skjæringer. En fremtidig bygningsstruktur og endringer av eksisterende landskap slik som vist på illustrasjonene vil påvirke fjernvirkningen for området. Det er viktig at dette tas på alvor i videre planarbeid for å bevare de stedegne kvalitetene landskapet har i dag.

- **Samferdsel**

Det stilles krav om at Veisystem med veiklasse, trafikkbelastning, parkering og fremkommelighet oppfyller krav i vei og gatenormalen.

Det vil være svært viktig hvordan gangveien legges i terrenget i et bratt område som vil terrasserer ved utbyggingen. Flere løsninger bør vurderes.

Detaljplanlegging av gang-/sykkelveien bør ha kommet langt når areal avsettes i plankartet, slik at man har god kontroll på stigningsforhold og terrenginngrep, og at nok areal blir avsatt for en god løsning.

Det skal tilrettelegges for skiløype på siden av gangveien. Dette må følges opp ved å sette av nok areal i plankartet. God bredde må til for at en løype skal kunne driftes med dagens løypemaskiner.

Gangvei og skiløype bør ikke krysse kjøreveien i plan. Gangbro er beste løsning, dersom man ikke finner en trasé som ikke krever kryssing av kjøreveien internt i industriområdet. Går ikke bro, er undergang nest beste løsning, men uegnet for skiløype.

Midlertidig pendleparkering kan også være en mulighet for området som bør vurderes.

- **Grønnstruktur**

Området består i dag av barskog med middels til høy bonitet. Landskapet er kupert og det er stedvis fjell i dagen.

- **Naturmangfold**

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk

mangfold og fremmede/uønskede arter. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. Ved registreringer i marint miljø, benyttes DN håndbok 19-2001 revidert 2007 - Kartlegging av marint biologisk mangfold. Ved registreringer i ferskvann benyttes DN håndbok 15 - Kartlegging av ferskvannslokaliteter. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen tas hånd om av forslagsstiller/oppdragsgiver

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

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

Planområdet er i stor grad kledt med bestander av barskog i alderen 3-142 år. Det er ikke registrert rødlistede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet i Naturbase. Det renner en bekk gjennom deler av planområdet. (Figur 2).

Skogen er at av jordas viktigste økosystemer, og skog og jordsmonn i skog utgjør viktige karbonlagre. I kommunens nylig vedtatte temaplan *Handling mot klimaendringene* er det stort fokus på naturens evne til å lagre karbon. I våre mest produktive skogøkosystemer er hele 2/3 av karbonet lagret som organisk materiale i jordsmonnet. Skog beskytter også mot effekten av klimaendringer som økt nedbør, flom, skred og erosjon. I tillegg er det ofte viktig biologisk mangfold i eldre skog som har fått stå i fred.



Figur 2. Oversikt over bestander av barskog innenfor planområdet. Oransje= 3-20 år; grønn= 25-50 år; brun= 45-112 år; rød= 122-132 år.

Fremmede arter er registrert i utkanten av planområdet (Kilde: Naturbase). Det anbefales at eventuelle fremmede arter innenfor planområdet bekjempes før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av planområdet. Frø/plantedeler fra fremmede arter kan følge med tilførte masser inn i anlegget. Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Eventuelle fremmede arter i planområdet bør følges opp i om lag tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

Med referanse til kommende retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2022-2034 ber vi om at reguleringsplanen bør:

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

Det går et vilttråkk som krysser området i sør og dette må hensyntas i videre planarbeid.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det stort potensialet for funn av kulturminner. Det er kartlagt flere arkeologiske kulturminner i nærheten i forbindelse med regulering av ny oslofjordtunell og utbyggingen av E134.

Dette må videre undersøkes og utredes som en del av planprosessen.

Viken fylkeskommune er ansvarlig for automatisk fredete kulturminner og regionalt viktige kulturminner, og vil avgi egen uttalelse.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Planområdet ligger under marin grense, og grunnforholdene som er kartlagt består delvis av tykke havavsetninger. Grunnforholdene i området må derfor vurderes av en geoteknikker.

Hensynsone for flom og jordskred.

Det registrert aktsomhetsområde for snøskred og utløpsområde for snøskred. Dette er områder som er identifisert ut fra helning på fjellsiden, og er ikke vurdert i felt. Dette er en risiko som må avklares i videre planarbeid.

- **Teknisk infrastruktur**

Det er ikke vann og avløp i området. Hvordan dette skal håndteres blir viktig i det videre planarbeidet. Det er sammenfallende interesser for flere planforslag i området og et samarbeid vil være hensiktsmessig for å kunne oppnå gode felles løsninger på vann og avløps problematikken.

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 fordrøyingstiltak 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».

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen.

Krav til innhold i VA-rammeplan

- vise prinsippløsning for vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen.
- avdekke utfordringer knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering ved regulering.
- foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene.
- Komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendige for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann.

SJEKKLISTE FOR UTARBEIDELSE AV VA RAMMEPLAN

For å sikre at alle fagområder blir ivaretatt i VA rammeplan skal følgende sjekklister svares ut:

- Eierskap til VA-infrastruktur (offentlig/privat) avklares.
- Vannforsyning og forsyningssikkerheten i området utredes. Det betyr avklaring av:
 - Brannvannsbehov og dimensjonerende vannføring
 - Dimensjoner på nye hovedledninger
 - Tilknytningspunkt angitt med kum SID for nye hovedvannledninger
- Spillvannproduksjon i området må utredes samt høyder, fallforhold og dimensjoner for nye hovedledninger. Videre må følgende avklares:
 - Skal tiltaket knyttes til offentlig avløp? (hvis nei må det innhentes tillatelse fra de som eier anlegget)
 - Skal tiltaket til et privat avløpsanlegg? (hvis ja må det innhentes tillatelse fra de som eier anlegget)
 - Hvor mange pe vil tiltaket gi? (over 50 pe = trengs en vurdering av kapasitet nedstrøms)
 - Hva vil spissbelastningen fra tiltaket være (maks døgn/maks time)? (over 0,5 l/s = trengs en vurdering av kapasitet nedstrøms)
 - Skal avløpet ledes med selvfall eller må det pumpes? (det tillates ikke overløp fra private pumpestasjoner)
- Overvannsavrenning før og etter utbygging skal utredes. Beskrivelse og dimensjonering av overvannssystem skal komme frem av planen. Økt avrenning grunnet arealendringer skal forsinkes og håndteres lokalt. Løsningene for overvann skal basere seg på tretrinnsstrategi som vektlegger lokal overvannsdisponering. Påkobling på eksisterende OV-nett bør unngås.
- Ved bruk av infiltrasjonsløsninger må det følge bestemmelser om infiltrasjonstester eller infiltrasjonskapasiteten må dokumenteres i VA-rammeplanen
- Avklaringer av tilstrekkelig areal til overvannsanlegg og eierskap til grunn.
- Eksisterer det bekkelukking innenfor planområdet skal konsekvenser av vann på avveie og åpning av bekken utredes.

- Omfattes planområdet av aktsomhetssone for flom (kommuneplanens arealdel), skal sikkerhet mot flom og erosjon utredes gjennom en farekarlegging.

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/veileder--va-rammeplan/>

-Vannmiljø

Det er en bekk som renner gjennom område BN4 og en annen bekk som ligger øst for område BN4. Under paragraf «miljø» må disse bekkene beskrives og kartlegges (økologisk og kjemisk vannkvalitet, samt tilstand). Bekkene skal ikke lukkes og mulige påvirkninger må beskrives. Også avbøtende tiltak må beskrives hvis dette er nødvendig for å opprettholde «god tilstand» i vannforekomstene. Bekkene skal altså ikke forringes av planlagte tiltak.

I § 3.6 mangler følgende retningslinjer:

<https://www.vannportalen.no/regelverk-og-foringer/statlige-retningslinjer-og-forventninger/vann-i-nasjonale-forventninger-til-planlegging-2019/>.

Under regionale føringer mangler den regionale vannforvaltningsplanen for Innlandet og Viken vannregion 2022 – 2027.

I reguleringsplanen må bekken med kantsonen reguleres som egne formålsområder. Det må være god nok avstand fra veier og bygg slik at bekken ikke blir påvirket av avrenning fra veiene og tette flater. Brede kantsoner hindrer også at det blir lagret ting for nærme bekken.

Bekken skal krysses minst mulig av vei. Det må utredes hvordan bekken krysses (foretrukket med bro).

- **Massehåndtering**

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

Det ble i oppstartsmøte klart at per nå vil det være massebalanse for hele prosjektet bortsett fra veien.

- **Forurensing**

Statens Vegvesen utarbeidet støyvarslingskart i henhold til T-1442 i desember 2009 basert på trafikk for år 2009 og beregnet i 4 m høyde.

Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid,
- omtale strukturlyd og vibrasjon
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Uteareal for nye boliger skal skjermes til under 55 dB. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene og støyskjerm vises på plankartet.

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.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Det må redegjøres for forholdene.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det må utarbeides en ROS-analyse. I tillegg har Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes, jf. vedlagt skjema. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

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.

- **Energi og klima**

De aktuelle områdene ønskes utviklet til bl.a. fylling av drivstoff og lading av elektrisitet. Det bør vurderes om/hvordan det også kan legges til rette for mulig fylling av flytende biogass og eventuelt hydrogen i tillegg lading av tunge kjøretøy. Det er mangel på slike fyllemuligheter, som er helt avgjørende for det grønne skiftet innen tungtransport.

Videre, med referanse til kommende bestemmelser i arealdelen av kommuneplanen:

1. Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Så skal det senere (til detaljregulering) utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466.
2. Det skal utarbeides klimagassberegninger
3. Det skal lages en energiplan for bygningene
4. Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk.
Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer

5. 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.
6. Det redegjøres for hvordan man kan i størst mulig grad oppnå lokal massebalanse. For masser som må transporteres bort bør det lages en plan for at dette skjer mest mulig bærekraftig (klima, transport, miljø for øvrig)
7. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.

Angående pkt 2 over:

Klimagassberegninger utarbeides iht. prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger som gir utbygger et grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger og finne løsninger med lavest mulig utslipp. Det henvises til Veileder for klimagassberegninger utarbeidet av Bergen kommune for flere detaljer om hva som forventes i klimagassberegninger: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere>

Angående pkt 3 over så bør energiplanen omfatte:

- a. Hvor stort behov for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes.
- b. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området.
- c. Potensialet for bruk av I. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.) slik det allerede er lagt opp til i planinitiativet.
- II. Geoenergi eller energi fra sjøvarme.
- d. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plussbus).
- e. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

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	Relevant
x	Landskapsanalyse	Relevant
x	Trafikkanalyse	Relevant
x	Veiprosjekt	Relevant
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Relevant
x	Registrering av naturmangfold	Relevant
x	Flomrapport	Relevant
x	Grunnforhold	Relevant
x	Arkeologisk registrering	Relevant
x	Klimavurderinger	Relevant

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.

Varsling

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

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Røyken og Hurum avis) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til [gjeldende gebyrregulativ](#) på vår hjemmeside.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
grunnareal inntil 1 999 m ²	24 M
grunnareal over 2 000 m ² og inntil 4 999 m ²	54 M
grunnareal over 5 000 m ² og inntil 9 999 m ²	72 M
grunnareal over 10 000 m ² og inntil 19 999 m ²	90 M
grunnareal over 20 000 m ² og inntil 29 999 m ²	108 M
grunnareal over 30 000 m ² og inntil 49 999 m ²	119 M
grunnareal over 50 000 m ²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m ²	18 M

bebyggelse over 1 000 m ² men inntil 2 999 m ²	30 M
bebyggelse over 3 000 m ² men inntil 4 999 m ²	48 M
bebyggelse over 5 000 m ² men inntil 9 999 m ²	60 M
bebyggelse over 10 000 m ² men inntil 19 999 m ²	72 M
bebyggelse over 20 000 m ² men inntil 29 999 m ²	84 M
bebyggelse over 30 000 m ² men inntil 49 999 m ²	90 M
bebyggelse over 50 000 m ²	96 M

Minstegebyret (M) er for 2022 fastsatt til kr. 3180.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Dag Jørgen Klemmentsen, tlf 93438584 epost dag.jorgen.klemmentsen@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

Dag Jørgen Klemmentsen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Skjema for ROS-analyse.
- 2 Oversikt over høringsinstanser.