



HALVORSEN & REINE AS  
Postboks 9327 Åssiden  
3063 DRAMMEN

Deres ref.

Vår ref.

Arkivnr.

Dato

2024/11-6

26.02.2024Error! Reference source not found.

## Gbnr. 38/270 m.f. Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering av Åstadlia 2-4

Asker kommune mottok planinitiativ for Åstadlia 2-4 den 22.12.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 16.02.2024.

Fremmøtte: Forslagsstiller  
Oppdragsgiver  
Saksbehandler

Halvorsen & Reine AS v/Aina Lian  
Trestang 2 AS  
Grethe K. Løvald

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

- Kommuneplanen (13/6-2023) viser fremtidig boligbebyggelse, felt BS11. Boligbyggeprogrammet åpner for 5 enheter som konsentrert småhusbebyggelse i dette feltet.
- Gjeldende reguleringsplan er *Billingstadsletta I* (22/9-67), som viser frittliggende småhusbebyggelse for disse eiendommene. Kjøreadkomsten Åstadlia er regulert i planen *Åstadlia 5-11* fra 2003. Den er regulert i 8m bredde.
- Det pågår utredning av forbedret fotgjengerforbindelse under stasjonsbroen som kan berøre krysset mellom Åstadveien og Billingstadveien.

### Prosess / behandling i andre politiske utvalg

Det er trolig ikke behov for politiske behandlinger utover 1. og 2.gangsbehandling i planutvalget og vedtak i kommunestyret.

### **Planavgrensning**

Planen må omfatte de tre eiendommene 38/270, 38/93 og 38/378, samt den delen av 32/117 som er regulert til boligformål, beliggende mellom to ulike reguleringsplaner. Hvis ikke, vil det arealet bli liggende isolert igjen i gammel plan. Arealet eies av kommunen og kan reguleres om til grønnstruktur.

Det er viktig å ta med nok areal i varsel om oppstart så det ikke trengs å varsles på nytt.

### **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. 3D-modell er også ønskelig.

### **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. Avdeling Regulering vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

### **Helhetsforankring**

Kommuneplan med boligbyggerprogram skal følges, likeså kommunens temaplaner

### **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».

### **Rekkefølgekrav**

Det vil stilles vanlige rekkefølgekrav etter pbl. § 18.1 for adkomst og VA-anlegg.

### **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. 19 skal det avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Minimum 25 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek.

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

Andel grønt

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 16.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

### **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Beliggenheten i forhold til Billingstad jernbanestasjon er ideell. Det skal redegjøres for gangavstand og frekvens på toget, samt avstand til busslinjer.

### **Samferdsel**

Planområdet er trangt og bratt og det settes særlig krav til gjennomtenkte adkomst- og parkeringsløsninger som bedrer forholdene. Adkomstvei inn til boligene må opparbeides i regulert standard. Se merknad fra Samferdsel.

### **Grønnstruktur**

Deler av skråningen å beholdes grønn av hensyn til ras- og erosjonsfare og mulig viktig naturmangfold. Fragmentert grønnstruktur i området setter særlig krav til egne uteområder.

### **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. 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.

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.

### **Flom, grunnforhold og rasfare**

Grunnundersøkelser i forhold til fundamentering og rasforhold blir viktig.

Overvannshåndtering må planlegges i et eget overvannsnotat, se innspill fra *Vann- og Vannmiljø*.

### **Sosial infrastruktur**

Skole- og barnehagekapasitet må dokumenteres med tanke på eventuelle rekkefølgekrav.

### **Teknisk infrastruktur**

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. Se uttalelse fra *Avfall og Gjenvinning*.

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp. Se uttalelse fra *Vann og vannmiljø*.

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».

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

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

### **Massehåndtering**

Energi- klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Det er behov for redegjørelse/dokumentasjon av dette. Som del av miljøvennlig utbygging bør det også dokumenteres kortreist levering og gjenbruk av overskuddsmasser.

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

Beregnet støysoner fra 2022 viser delvis gul sone på eiendommene (se Askerkart). Jernbanestøyen ser ikke ut til å være for høy.

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. Det vises til uttalelse fra *Vann og Vannmiljø* om faren for forurensning av Billingstadbekken og tiltak som er nødvendig for å hindre dette.

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

Lekeområder med gode nok kvaliteter må redegjøres for, arealene reguleres inn som eget formål. Snarveier, særlig mot skolevei må vurderes lagt inn i planen.

### Risiko- og sårbarhetsvurdering

Asker kommune har utarbeidet en sjekklister 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. Særlig fokus på grunnforhold og rasfare må inngå.

### 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.

### Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energikilder og materialbruk.

**Se ellers mer detaljerte innspill fra ulike kommunale avdelinger til planinitiativet som skal følges, disse ligger som eget vedlegg.**

### 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                                                             |
|-------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | Stedsanalyse                                  | Enkel analyse av omkringliggende bebyggelsestypologi og høyder/sikt |
|       | Landskapsanalyse                              | Terrengtilpasning                                                   |
|       |                                               |                                                                     |
|       | Veiprosjekt                                   | Detaljprosjektere regulert vei                                      |
|       | Utredning av forurensningsfare og støyforhold | Sikring i anleggsfasen, bruk av miljøvennlig materialer             |
|       | Registrering av naturmangfold                 | Naturtyper og fremmede arter                                        |
|       |                                               |                                                                     |
|       | Grunnforhold                                  | Behov for sikring av løst fjell                                     |
|       |                                               |                                                                     |
|       | Klimavurderinger                              | Klimagassregnskap                                                   |

**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**

Forslagsstiller må vurdere 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 Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens nettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

**Gebyr**

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyet 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](#) for 2024 på vår hjemmeside.

Det tas ikke gebyr for avholdt oppstartsmøte fordi planinitiativet ble sendt inn i 2023, da dette ennå ikke var gebyrlagt. Gebyr for planbehandlingen fremover blir beregnet etter 2024-regulativet.

**Saksbehandler**

Kommunens saksbehandler for plansaken er Grethe K. Løvald, tlf.46506678, epost [grethe.kirstine.lovald@asker.kommune.no](mailto:grethe.kirstine.lovald@asker.kommune.no)

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om [hvordan foregår planarbeid](#) og kommunens [planpakke](#).

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland  
avdelingsleder reguleringsplan

Grethe K. Løvald  
Landskapsarkitekt/arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Kopi til  
TRESTANG 2 AS

