



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

«REF»Deres ref.	Vår ref. 2021/4933-14	Arkivnr. ///	Dato 10.01.2024
-----------------	--------------------------	-----------------	--------------------

79/101, 79/233 Referat oppstartsmøte - Planinitiativ_ Detaljregulering Bakerikvartalet

Heggedalsveien 309-311 Tiltakshaver: Nevand AS

Asker kommune mottok revidert planinitiativ for Bakerikvartalet, den 30.06.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 11.10.2023. utkast til referat ble sendt 13.11.2023, det har ikke kommet tilbakemeldinger.

Fremmøtte: Planarkitekt	Startk-Rød-Knudsen Arkitekter AS, ved Per-Gunnar Rød Knudsen
Oppdragsgiver	Nevand AS, ved Frank Falck-Nevand
Saksbehandler	Henrik Borgnes Pfeiffer
Andre	Jørgen Tysseland, avdelingsleder reguleringsplan

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, har det tidligere blitt avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen dannet grunnlag for tilbakemeldingen til forslagsstiller gitt i referat fra dialogmøtet den 09.03.2022 og kommunens brev datert 31.03.2022, se vedlegg 4.

Det er ikke gjennomført nytt internt samrådsmøte på bakgrunn av nytt revidert planinitiativ, da forslagstiller fikk dokumentasjonen fra dette i referatet, datert 31.03.2023, fra dialogmøte den 09.03.2022.

Tidligere saksgang

Referat datert 31.03.2022 fra dialogmøte den inkluderer tilbakemeldinger fra andre fagområder (etter gjennomført internt samtådsmøte). Disse tilbakemeldinger tilsvarer det som vanligvis følger referat fra oppstartsmøte, og legges derfor ikke til dette referatet.

Planstatus

- **Kommuneplan**
De to tomtene er i kommuneplanen avsatt til sentrumsbebyggelse, HE3.
- **Reguleringsplan**
Eiendommenene omfattes av reguleringsplan for Heggedal Sentrum, herunder tilhørende bestemmelser og designhåndbok. 79/101 er regulert bolig/forretning og 79/233 er regulert frittliggende småhusbebyggelse.
- **Andre føringer og rammer** (*Rikspolitiske retningslinjer, fylkesdelsplaner, sykkelstrategi m.m.*)
- **Annet pågående planarbeid** som kan ha betydning for planarbeidet.
Vedtatt plan for Hjørnetomten 2 og ved gjennomføring av denne kan det være relevant for samarbeid om gangstien opp mot kirken.

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Behov for avklaring i utvalg. Ikke per nå.
- Behov for utbyggingsavtale: Nei, ikke per nå.

Plantype

Privat detaljregulering

Planavgrensning

Planavgrensningen må utvides og ny grense skal være avklart med kommunen før dere kan varsle oppstart.

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.

Medvirkning, utvidet ved sentrumsformål

Kommunen forventer tydelig medvirkning i denne reguleringsplanprosessen, se kommuneplan R16.3 og vår forventning om medvirkning med lokalsamfunnet/lokale aktører, med særskilt dialog ved regulering av sentrumsformål. Minst ett offentlig møte, og eventuelle oppfølgingsmøter, og ikke vis for mye (vis lite for bredde på innspill fra start) til deltagerne før første medvirkning. Vi anbefaler å bruke særskilt kompetanse for gjennomføring av medvirkning. Bør bruke lokaler i Heggedal. Innbyggertorg kan kanskje ha mulighet for lokaler.

Eksempler på hvem som bør inviteres; Heggedal nærmiljøsentral, historielaget, lokalt vel, osv.

Relevant informasjon:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Medvirkning-i-planlegging/id764244/>

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.

- **Momenter som må være på plass før varsling av oppstart**

Følgende må være på plass før kommunen kan gi klarsignal om å varsle oppstart:

- Kart med planomriss og sosi-fil av dette. Planområdet vist i initiativet omfatter ikke alle arealer initiativet berører. Det er bedre å ta med litt mer enn det dere tenker, og det er slik at dere ikke må regulere hele det varslete område. Dersom man underveis i planprosessen må utvide planområdet, må dette varslet på nytt.
- Forslag til varslingsannonse for kvalitetssikring, er ønskelig. Dere må huske å ha med vedlegget om informasjon om hva en planprosess er. Se informasjon om varsling av oppstart i planpakken.

Tilbakemelding på revidert planinitiativ

Planavdelingen har gjennomgått revidert planinitiativ, som vi ser at for flere forhold ikke har hensyntatt våre tidligere tilbakemeldinger. Våre tidligere tilbakemeldinger, i brev datert 31.03.2022, gjelder fortsatt, i tillegg til følgende tilbakemeldinger til denne revisjonen:

- Forslagstillers innspill til tema som ønskes spesielt drøftet i oppstartsmøtet:
 - Reguleringsformål
I tillegg til bolig og næring forventes (kode?), grøntarealer med hensynssone terreng og vegetasjon mot transmatoren, evt. Vei. Ikke uttømmende, dere må vurdere dette i planarbeidet.
 - Utnyttelse
Dere har foreslått 100% BYA, kan dere spesifisere? Kommunen vil ikke binde seg opp så tidlig med hensyn til utnyttelse da dette nå ikke kan sees i en helhet. Kommunen ønsker primært et godt prosjekt, deretter kan utnyttelse vurderes og eventuelt konkretiseres med hensyn til hva kommunedirektøren vil kunne anbefale.
Forslagstiller kommer tilbake til utnyttelse senere.
 - Hensynssoner
Eventuelle terreng og vegetasjon bevares i et område/stripe mot transmatoren, for buffer. Bør samtidig vurdere byggegrense for luft mellom buffer og bygg.
 - Eventuelle rekkefølge bestemmelser
Se eget punkt om rekkefølgesbestemmelser under.
 - Bebyggelse og anlegg:

Bebyggelsen er vist for høy og vi viser til våre tilbakemeldinger 31.03.2022. Kommunen forventer mer miks i leilighetsstørrelser. Se ytterligere tilbakemelding på mottatte skisser av bebyggelse, under.

- Tilbakemelding på revidert initiativ

Hovedpunkter og hovedgrep:

- Det er bra at bebyggelsen er skissert lagt nærmere og langs Heggedalsveien og gang-/sykkelvei, i tråd med vår tidligere tilbakemelding.
- Bakeriplassen oppfattes å ikke være til stede i prosjektet. Vi viser til våre tidligere tilbakemeldinger og forventninger til dette, herunder aktive fasader mot bakeriplassen, synliggjøring av historien, med mere.
- For høy utnyttelse. Dere skriver 100% BYA?
- For høy bebyggelse. Vi viser til tidligere tilbakemeldinger.
- For tett bebyggelse. Vi viser til tidligere tilbakemeldinger.
- For lite spenn i type/størrelse på leiligheter. Dere har oppgitt 26 leiligheter, hvorav 24 stk 3-roms 50-80, en 4 roms og en 5 roms. Kommunen forventer spenn av størrelser og at det samtidig er basert på konkrete undersøkelser av boliger i området og hva som vurderes som behov i et utvidet og mer overordnet perspektiv.
- I praksis ensrettede leiligheter mot nord, noe kommunen ikke kan anbefale.

Bakeriplassen:

- Fasader mot «bakeriplassen» forventes med utadrettet aktivitet(butikk/næring). Også langsmed fasade mot hjørnetomten/langsmed gangstien.
- Undersøk for eksempel inntrukket høy første etasje ved bakeriplassen mot hjørnetomten: for å invitere, åpne opp retning kirken. Dels overbygget kan gi gode og varierte kvaliteter på bakeriplassen. Kommunen forventer et spesielt godt uterom, møteplass og urbant og kompakt bakeritorg.
- Innkjørsel gjennom «bakeriplassen» lite heldig og lite attraktivt.

Næringsarealer

- Er næringsarealene tilstrekkelig i areal, utforming og funksjoner, parkering etc.

Fellesfunksjoner

- hva er tenkt lagt opp til? Kommune forventer fokus og løsninger på fellesfunksjoner, dele-løsninger, også videre. Vi viser til tidligere tilbakemelding.

MUA og uteområder

- Det flatere landskapsrommet mot sør har potensiale og bør utformes som et attraktivt og solfylt fellesområde.
- Prosjektet oppfattes skissert tilpasset landskapet, da eksempelvis det er vist balkonger i 1etasje mot sør. Snitt-tegninger savnes.
- For lite MUA? 11m2 min for leilighetene er for lite. 4 og 5 roms med bare 11 m2 hver? Det er for lite: se KP R12.3 sentrumsformål, min

12m² privat MUA, samt min 15m²/bolig felles MUA og min 15m²/bolig til felles lek

- Uteområder på tak over parkeringskjeller bør koble seg til gangveien på en god og UU-vennlig måte.
- Uteområder på tak må sikres tilstrekkelig jorddybde for en variasjon av beplantning/allergivennlige trær. Planteplan forventes.

Parkering, adkomst og renovasjon

- Innkjørsel gjennom «bakeriplassen» lite heldig og lite attraktivt, også punkt under «bakeriplassen», over.
- Det bør vurderes om parkeringen løses i parkeringskjeller som i sin helhet ligger under bakken. Ikke plass til rampe sier arkitekt.
- Parkering for 2 roms er 0,5plasser. Men forslaget viser vel ingen 2 roms?
- Løfteplattform for biler. Krever takhøyde og hvilke konsekvenser får det for uteområder bak på taket.
- Renovasjonsløsning bør tidlig sees på. Renovasjonsteknisk norm forventes fulgt.

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/renovasjonsteknisk-norm/>

Tilbakemeldinger på skisser av bebyggelse:

- Leiligheter i praksis ensrettet mot nord; ikke bra.
- For mye og lite hensiktsmessig utforming av balkonger. Samtlige balkongarealer er i praksis lite møblerbart.

Regulering/formål

- Eventuell stripe med hensyn bevar terreng og vegetasjon langsmed grensen mot transmatoren.
- Hensynssone frisikt utkjørsel
- Regulert fasadeliv mot vei.
- Forventning om byggegrense mot hjørnetomten, i tilstrekkelig avstand, mht gangveien, høyden på bebyggelsen, osv.

• **Helhetsforankring** (*Overordnede planer, stedsutvikling.*)

Sentrumsformålet som foreslås er i tråd med kommuneplanen. Forventes en plan i tråd med ny kommuneplan.

Bærekraftsmålene

FNs bærekraftsmål, redegjørelse for hvordan planen ivaretar disse, 3 fokusmål; Miljø, samfunn og Økonomi, må redegjøres for i planen og det er en forventning om at bærekraftsmålene blir del av planarbeidet.

Se informasjon om kommunens fremhevede mål 4, 9, 11, 13 og 17:

<https://www.asker.kommune.no/asker-mot-2030/fns-barekraftsmal/>

• **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**

Vi ser per nå følgende rekkefølgekrav:

- Regulert gangvei mellom Heggedalsveien og Heggedal kirke
- Del av Heggedalsveien/ G/S som har behov for endringer/justeringer.
- 3.1.1a barneskolekapasitet
- 3.1.3A Dokumentert og sikret tilstrekkelig transportkapasitet på Røykenveien. Se også R 3.1.3 transportkapasitet, se Heggedal i tabell. A1, A2, B2, B10, T1, S3, G1.
- 3.1.4 a og b, trafiksikkerhet. Må vurderes.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

I henhold til kommuneplan §13.3 og retningslinjen R13.3 skal det avsettes minimum 12 m² pr. bolig til egnet uteoppholdsareal for lek, aktivitet, og uteopphold. Minimum 15 m² pr bolig skal av settes som felles uteoppholdsareal/MUA. Minimum 15m² per 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 §12.2.2, om andel grønt oppfylles i planforslaget.

- **Boligpolitikk**

Forventer større spenn i leilighetsstørrelser.

Forventning om fellesfunksjoner og dele-løsninger.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Se viktig informasjon, veiledere og verktøy her:

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/samordnet_areal_og_transportplanlegging/id2856379/

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

Grønn mobilitet må være sentralt med i planprosessen og kommunen forventer fremoverlente løsninger som legger til rette for grønn mobilitet og redusert transportbehov med tanke på privat bil.

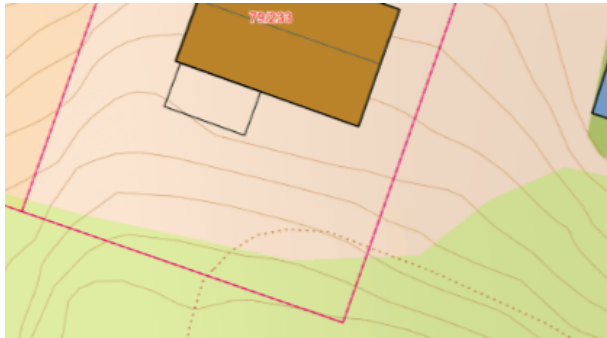
Gangvei: samarbeide med Tanberg/arkitekt for Hjørnetomten 2, for tilpasning til og opparbeidelsen av gangveien.

Parkering bør vurderes under bakken, fremfor løsning «i dagen»/bakkenivå (bak butikk/næring).

Planarkitekt informerte om at rampe er undersøkt, men at det ikke er plass til dette på eiendommen.

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

Det er registrert en sti som går gjennom helt i det sørøstlige hjørnet av Gbnr. 79/233. Eksisterende stier forutsettes videreført, som uberørt, i planen.



Sti



skog

Et mindre areal sør på eiendommen 79/233 er del av et område registrert som skog/lauvskog, AR5(Markslag).

Vi minner om kommuneplanens bestemmelse §12.1 og bevaring av vegetasjon ved regulering.

- **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 besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver. Til orientering har kommunen avtale med BioFokus.

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 per nå ikke registrert viktige naturtyper.

Det er i veiarealet i Heggedalsveien (rett nord for eiendommene og innenfor planområdet) registrert forekomster av fremmedarter med stor forvaltningsinteresse.

- **Kulturminner**

Deler av planområdet ligger innenfor et kulturhistorisk område.

Faktaark for kulturminnet ligger her:

https://kart.asker.kommune.no/Faktaark/0220_Kulturhist_omr/28-Heggedal.pdf

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

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Eiendommene ligger utenfor NVE`s aktsomhetskart for flom.

Det registret mulig radonforekomst i hele planområdet og må hensyntas i planen.

Det er i kart fra NGU registret områder innenfor planområdet med marine avsetninger, løsmasser.

- **Sosial infrastruktur**

Undersøkes, redegjøres, samt tilpasses for i planforslaget.

- **Teknisk infrastruktur** (*Renovasjon, vann og avløp, overvannshåndtering, 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. Se KP R7.3, som sier nedgravd løsning for mer enn 20 boliger. Mer at renovasjon ikke ønsker å ta kran over eller fra gangvei/fortau.

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».

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

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

- **Massehåndtering**

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

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

Store deler av eiendommene ligger innenfor støysoner etter støykartet (beregninger fra 2016), med verdier over 55 dB og høyere.

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.

• **Folkehelse**

Se kommunens forventninger i kommuneplanens samfunnsdel. Det må redegjøres for hvordan planforslaget legger til rette for økt folkehelse.

• **Konsekvenser for barn og unge**

Må alltid vurderes og redegjøres for i planarbeidet.

• **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

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**

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** (*Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt.*)

Se bestemmelser i kommuneplan §9.1 og føringer i retningslinjer R9. Forventning om utslippsfri byggeplass, som sikres gjennom bestemmelser til planen.

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	Transportutredning og mobilitetsplan	KP R8 Det forventes en trafikkvurdering
x	Veiprosjekt	For evt. del av Heggedalsveien som endres/justeres og evt gagveien.
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Miljøprogram Miljøoppfølgingsplan. Støyrapport VA-rammeplan
x	Registrering av naturmangfold	
	Flomrapport	
x	Grunnforhold	Inkludert prøvetaking
	Arkeologisk registrering	
x	Klimavurderinger	Klimagassberegninger Energiplan

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

Per nå ikke behov for endring.

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 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 forslagsstillerens annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Se også eget punkt over, men hva kommunen forventer er på plass før dere kan varsle oppstart av planarbeidet.

Andre momenter/uavklarte momenter

- Trolig behov for å fylle på naboeiendom for å få tilpasset høy førsteetasje. Kommunen tenker det er uaktuelt.

Gebyr

For kommunens behandling av reguleringsplan er gjelder følgende satser, beregnet utfra 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 2023 fastsatt til kr. 3300.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Henrik Andreas Borgnes Pfeiffer, tlf. 98901345, epost post@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

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder reguleringsplan

Henrik Andreas Borgnes Pfeiffer

Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 79/101, 79/233 Referat oppstartsmøte - Planinitiativ_ Detaljregulering
Bakerikvartalet

Til

Nevand AS

Stark Rød-Knudsen Arkitekter AS