



Deres ref.:

Vår ref.:
EMATHIAS
S21/1182

Arkivnr:
GBNR 6/572
L9528/22

Dato:
07.06.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/1182

6/572 m.fl. Referat fra oppstartsmøte - Jutemyrveien 8, 10 og 12

Asker kommune mottok planinitiativ for Gbnr. 6/572 m.fl. den 10.03.2021. Den 02.06.2021 ble det fra kommunen sendt svar på mottatt planinitiativ. I brevet ble det anbefalt å avvente planarbeidet inntil ny kommuneplan er vedtatt grunnet prosjektets omfang. Det er likevel et ønske fra forslagsstiller å starte planarbeid. Kommunen mottok et revidert planinitiativ den 10.02.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 05.05.2022.

Fremmøtte: Forslagsstiller	Marius Sagen - Sagen Eiendom Bjarte Solheim - Elementum Hans Remi Kittelsen - Kittelsen Eiendom
Plankonsulent	Nina Hartmann, Vibeke Falch - Hart Arkitekter
Saksbehandler	Elise Voll Mathiassen, saksbehandler
Kommunen	Lene Evensen Førde - konstituert avdelingsleder, Regulering Marianne Solberg Stradseter - medsaksbehandler

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

Kommuneplan for Asker kommune 2018-2030, ikrafttredelsesdato 14.11.2017.
Formål: Nåværende boligområde.

Krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan ved ut bygging av 4 eller flere boenheter.



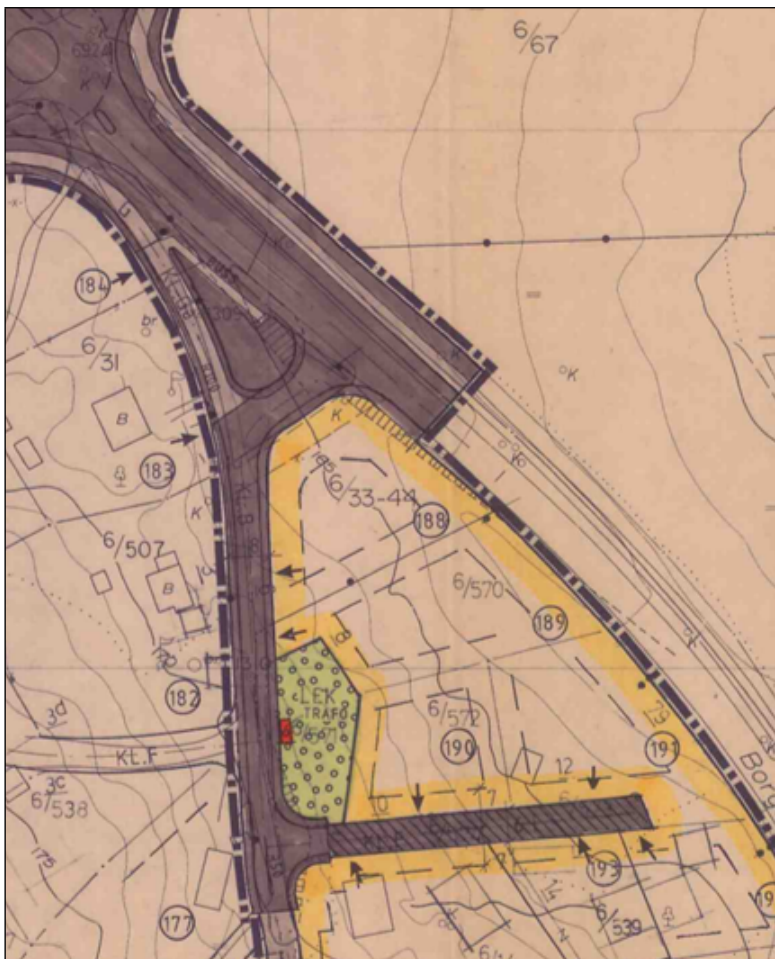
Utsnitt av gjeldende kommuneplan

- **Reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan er «Del av Brogen skog (Jutemyrveien)», vedtatt 02.11.1988.

Formål: Bolig (tomt 189, 190 og 191), kjørevei, L1 felles lekeareal og trafokiosk. Bebyggelse skal oppføres i 2.etasjer. Takvinkel. Bebyggelse skal plasseres og ha en form som er best mulig tilpasset terrenget. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygning av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten vedtatt reguleringsplan. Krav om hensyntaking av trær. Lekeplass er for tomt 174-199. Plassene må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Det gjøres oppmerksom på at ny kommuneplanens arealdel 2022-2034, som kan studeres på Asker kommunes nettsider som et planforslag, er aktuell når planforslaget utarbeides.
 - Foreslått planområde overlapper med planavgrensning for Kommunedelplan for Asker sentrum i øst, et planarbeid som er igangsatt.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

- Andre føringer og rammer
 - Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, T-2/08
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (gjeldende T-1442)
 - Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 - Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
 - Vei- og gatenorm for Asker kommune
 - Temaplan for barnehage- og skolekapasitet, vedtatt 15.06.2021
 - Temaplan for Borgenområdet
 - Folkehelseloven

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

Behandling i politisk utvalg for plan og byggesaker, ved 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn.

Medvirkning

Tilbakemelding fra Borgen Innbyggertorg er at forslagsstiller har mulighet å holde informasjonsmøte i det lokale innbyggertorget eller evt. i et stort nok lokale på Borgen.

Plantype

Privat detaljreguleringsplan.

Planavgrensning

I tillegg til eiendommene Gbnr. 6/570, 571, 572 og 573 skal planavgrensningen også omfatte nødvendige veiarealer for krysset Borgenveien x kommunale Jutemyrveien mot krysset kommal x privat Jutemyrveien samt hele private Jutemyrveien.

Konkret planavgrensning avgjøres i tråd med varsling.

Avd. Regulering 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**

Forslaget i planinitiativet er i tråd med gjeldende arealdel og ny kommuneplanens arealdel.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Konsekvensutredning

Det må vurderes behov for konsekvensutredning, eventuelt en kort redegjørelse hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1988, og den kunnskapen vi har om planområdet er utdatert. Planavdelingen vurderer derfor at det behov for nye kartlegginger av utvalgte tema innenfor planområdet.

Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Utbyggingsavtale

Omfanget av det foreslåtte utbyggingstiltaket utløser et behov for utbedring av krysset Borgenveien x Jutemyrveien. Kommunen ser at det ikke er nødvendig med en utbyggingsavtale.

Er det andre forhold som gjør det nødvendig å inngå en utbyggingsavtale kan forslagsstiller ta kontakt med kommunens Juridisk og administrativ avdeling v/ Silje Østgård Storeli.

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunens planmyndighet eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det skal inngås avtale om utbyggingsavtale i forkant eller senest parallelt med reguleringsplanarbeid i de planene hvor kommunen finner dette nødvendig. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging iht vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsettes bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som vist som offentlig reguleringsformål i reguleringsplan og som følge av bestemmelser til planen (jf. pbl. §17-3).

Generelt bør arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig med varsel om oppstart.

- **Rekkefølgekrav**

Tekniske planer for vann og avløp, overvann og utomhusplan skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Krysset Jutemyrveien x Borgenbråten og vei skal opparbeides før det gis igangsettelsestillatelse.

Flere rekkefølgekrav utarbeides i planarbeidet.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Forslaget i planinitiativet er å oppføre ca. 22 boenheter i lavblokker på Borgenbråten, med parkeringskjeller. Foreslått høyde på bebyggelse er 2-3 etasjer. Gesimshøyde på bebyggelse varierer fra 6,5 m til 9,5 m fra ferdig planert terreng. Mønehøyde vil variere på byggene da bebyggelsen skal ha ulik takvinkel.

Kommunens kommentarer:

Tilrettelegge for variert sett av leilighetstyper. Leilighetene skal være i ulike størrelser for å dekke ulike behov.

Del av bygningsfasaden på Hus A som vender mot Borgenveien må trekkes noe tilbake for å dempe opplevelsen av bygningsstrukturen.

Det må tilstrebes en høy bokvalitet og kvalitet på fellesarealene.

Endelig utnyttelsesgrad vurderes i planarbeidet, som vil bli maksimal utnyttelsesgrad for tomte.

Møne-/gesimshøyder skal i planen oppgis i koter.

Det skal utarbeides en enkel stedsanalyse i tråd med planarbeidet.

Uteoppholdsareal

For lavblokker innenfor prioriterte vekstområder skal minimum 12 m² være privat uteoppholdsareal. Dette kan legges til balkong, terrasse osv. MUA fellesareal skal være på 25 m² per boenhet.

Uteoppholdsarealet skal være egnet og ikke brattere enn 1:3 – man skal bestrebe seg på å tilgjengeliggjøre fellesarealene for alle, men uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering / oppfylling av terreng.

Minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende soltilgang ved vår- og høstjevndøgn. Dette må dokumenteres i planforslaget.

Felles lekeareal

For mindre enn 50 boenheter skal det opparbeides nærlekeplass som skal være min. 25 m² per boenhet, jf. ny kommuneplan. Den skal bestå av lekeapparater som huske, sklie, klatrestativ, sandlekeplass, og ha benker og bord.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal. Hvis ikke annet tillater det, må lekearealet skjermes med hekk eller gjerde mot vei.

Lekeareal skal bidra til variert aktivitet og skal være til bruk både i sommer- og vinterstid.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

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

Lekeareal skal vises i illustrasjonsplan og utomhusplan. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Kommunens syn på løsning for MUA og plassering av lekeplass er tema det er nødvendig å komme tilbake til senere.

Viktig at det utarbeides illustrasjoner/terrengsnitt som legges ved planforslaget.

• **Boligpolitikk**

Kommunen har behov for å bygge sosiale boformer som er for alle i alle aldersgrupper. Hensikten er at flest mulig skal bo lengst mulig hjemme. Utvikling av nye boformer underbygger målet i ny kommuneplan om å skape attraktive og helsefremmende bomiljøer i kommunen.

Det må vurderes å tilrettelegge for felles møteplasser både ute og inne, med ulikt innhold utover den enkelte boenhet. Dette kan for eksempel ivaretas ved å tilrettelegge for felles verksted, utstyrsrom, hobbyrom, m.m.

• **Samordnet areal- og transportplanlegging**

I forslag til ny kommuneplan ligger planområdet innenfor prioritert vekstområde og nord for nullvekstlinjen. Fra planområdet er det kort vei til kollektivtilbud, nærsenter, ulike aktivitetsarena og ulike offentlige tjenestetilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger i overkant av 100 meter fra planområdet, med busser som går 2 – 6 ganger i timen. Det er ca. 1,5 km gang- og sykkelavstand til Asker sentrum, togstasjon og bussterimal.

- **Samferdsel**

Adkomstvei

Atkomst til planområdet skal være fra Borgenveien og inn på Jutemyrveien. Dagens utkjøring fra Jutemyrveien til Borgenveien er svært utflytende og ikke ihht til vei- og gatenormal. Et nytt opparbeidet kryss skal ha en 90° vinkel slik som vist i gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget må samtidig vise hvordan adkomstvei til eiendommene Gbnr. 6/25 og 6/267 skal løses. Dette må vises med pil i plankartet.

Kommunal og privat Jutemyrveien skal også reguleres ihht gjeldende vei- og gatenormal. Kommunal Jutemyrveien er regulert 8 meter bred, som tilsvarer veiklasse B2. Dette er stort nok for å ta ca. 22 nye boenheter. Ved detaljplanen kan det tas utgangspunkt i det som er regulert.

Private Jutemyrveien må også reguleres til veiklasse B2 med dreneringsgrøfter på hver side av veien. Adkomst til eksisterende boligtomter langs privat Jutemyrveien må opprettholdes. Dette må vises med pil i plankartet.

Eksisterende Jutemyrveien er smal, og det er utfordringer med møtende personbiler og myke trafikanter grunnet bredden. For at situasjonen ikke skal forverres for boende eller de som benytter veien som gjennomgående turvei skal veien og ny kryssløsning være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis til byggeprosjektet.

Vei må være dimensjonert med snøopplagringsplass innenfor planområdet.

Det skal gjennomføres en trafikkanalyse for å vurdere kapasiteten i krysset. Trafikkanalysen vil avgjøre om det er behov for G/S-vei innenfor gbnr. 6/446 mot Borgenbråten.

Det må også redegjøres for trygg skolevei.

Nedkjøring til parkeringskjeller

Ved opparbeiding av nedkjøring vil det føre til boregrop, spunting m.m. Planforslaget må utrede og beskrive hvordan dette vil berøre Borgenveien, med tilhørende bestemmelser. Det vil være nødvendig med dialog med Samferdsel.

Parkering

Innenfor prioritert vekstområde kan det tilrettelegges for 1 – 1,2 p-plasser, og tilrettelegges for min. 3 sykkeloppstillingsplasser, jf. parkeringsnorm i ny arealdel.

Det må avsettes min. 2 HC-parkeringsplasser.

Det må tilrettelegges for el-billading.

Det må tilrettelegges for gjesteparkering innenfor planområdet. Hvordan dette skal løses avgjøres i planarbeidet.

Jernbanetunnel

Det må gjøres nødvendig utsjekking mot Bane NOR vedr. jernbanetunnel, og eventuelle retningslinjer i fbm. grunnarbeider skal følges.

Trafikk i rigg- og anleggsperioden

Planarbeidet må redegjøre for trafikk i rigg- og anleggsperioden. Av sikkerhetsmessige årsaker må det føres opp gjerder i anleggsperioden og det må utredes hvordan anleggsfasen skal gjennomføres med minst mulig belastning for nabotomtene. Det må lages en plan for hvor det er tillatt å kjøre, parkere osv.

• **Grønnstruktur**

Planområdet består av en slak bakke som skråner mot øst. Øst for planområdet og Borgenveien er det et stort flatt jordbruksområde. Det må i planarbeidet ses på og beskrives hvordan bebyggelsen vil stå ift landskapet og omgivelsene.

Deler av tomt 189 og 191 består av skog med høy bonitet, jf. Miljødirektoratets kartbase.

I Miljødirektoratets naturbase for kartlagte friluftslivsområder er det registrert en grønnkorridor sørvest for planområdet. Jutemyrveien og grønnkorridoren er et veifar som går mot Vardåsen, et svært viktig friluftsområde. I planarbeidet må det sørges for at korridoren holdes åpen for allmennheten.

• **Naturmangfold**

Tilbakemeldingen fra avd. Natur, Miljø og Landbruk er hva som skal hensyntas i planarbeidet (se tilbakemeldingen i vedlegg 1):

Med referanse til kommende retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2022-2034 ber vi om at punktene under gjennomføres:

- Det skal foretas en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper og arter. Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen.
- Beskrive hvordan eventuelle naturverdier skal ivaretas.
- Kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås.

Det er registrert fremmede arter 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.

Noen av bergknappartene som brukes på grønne tak har stor risiko for etablering i sårbare økosystem der de fortrenger truede stedegne arter. Dette gjelder spesielt sibirbergknapp og gravbergknapp som sprer seg på grunnlendt

kalkmark. For grønne tak bør en søke løsninger uten bruk av innførte arter som har en svært høy og økologisk høy risiko.

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.

- **Kulturminner**

Det er registrert automatisk fredete kulturminner like sør for planområdet. Det er registrert gravhauger og bosetningsspor i nærheten av planområdet, som ble registrert i forbindelse med utredning av tomt til nye Vardåsen kirke. Området ble kontrollregistrert i 2017. Potensialet for at det finnes automatisk fredete kulturminner i området er til stede. I den forbindelse må det gjøres arkeologiske registreringer innenfor planområdet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Området ligger under marin grense. Selv om muligheten minimal å påtreffe hav- og fjordavsetninger, må det gjøres en utsjekk av temaet.

- **Sosial infrastruktur**

Planområdet ligger sentralt til skoler og barnehager. Borgen barneskole ligger i ganske nærheten av planområdet. Det er under 1 km til Rønningen og Hagaløkka barneskole, og 1,4 km til Drengsrud barneskole. Det finnes også flere barnehager i området.

Vedr. skolekapasitet er dette noe kommunen skal komme tilbake til.

- **Teknisk infrastruktur**

Renovasjon

For planlegging av 20 boenheter eller mer skal det være nedgravde avfallskontainere. For færre boenheter skal det være beholderløsning. Hvis det er beholderløsning, er det i utgangspunktet ikke ønskelig med avfallsrom i p-kjeller.

Tilbakemelding fra Samferdsel er at det ikke er tillatt med renovasjonsbiler stående på kommunal vei ved tømning. Det er krav til 5 meter bredde på oppstillingsplass for renovasjonsbil med støttelabber som ikke skal hindre ferdsel på den kommunale veien. Adkomst, manøvreringsareal/snuplass for renovasjonsbil og andre store kjøretøy må avklares.

Kravene til renovasjonsløsning er beskrevet i renovasjonsteknisk norm.

VA-ledninger

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann, avløp og overvann utformet etter Asker kommunes VA-norm for hele det regulerte arealet. Planen skal vise prinsipløsning for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system.

Det er ikke ønskelig at vannledning langs Borgenveien skal bli ytterligere belastet av tiltaket. Overvannshåndteringen skal derfor løses innenfor planområdet. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen.

Ved bruk av sedumtak må ikke jorddekket være for tynt, ellers så vil ikke ha noe fordrøyingsmulighet.

Det skal også dokumenteres om tilfredsstillende ytelser for brannsløkkevann og sprinkleranlegg opp mot forskriftskrav.

Se veileder for utarbeidelse av VA-rammeplan med sjekkliste her:

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

Hvis nettstasjon i planområdet skal flyttes må dette gjøres i samarbeid med nettverksleverandør. Det er ikke tillatt å oppføre nettstasjon i områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass). Ny plassering av nettstasjon vises i plankartet.

- **Estetikk**

Redegjør og vurder tiltakets estetiske sider, mht bygget i seg selv og til omgivelsene og til fjernvirkning. Bebyggelsen skal i stor grad tilpasses i terrenget og med eksisterende bebyggelse. Det må også redegjøres for boligtyper.

Panelet trekkes ned over 1. etasje på alle hus. Bebyggelsen må harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Må redegjøres om bebyggelsen skal ha en miljøprofil, ved å få til gode energi- / miljøløsninger i arkitekturen / bebyggelsen. Vurder valg av byggematerialer som gir lave klimagassutslipp. Se pkt. Energi og klima.

Det skal utarbeides beskrivelse og tegninger av planlagt bebyggelse.

- **Massehåndtering**

Energi- og klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse innenfor planområdet. Hvis masser skal benyttes til oppfylling for å bidra til en redusert utkjøring av masser, er det behov for en grundig redegjørelse / dokumentasjon av dette.

- **Forurensing**

Støy

Støyforholdet skal vurderes i tråd med reguleringsplanarbeidet. Ihht Asker kommunes støykart fra 2016 er hele østsiden av planområdet innenfor gul og oransje støysone, med støy fra Borgenveien.

Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge med planforslaget. Utredningen skal utarbeides av fagkyndig støykonsulent. En støyutredning skal bl.a. inneholde fremskrivninger 10 år fram i tid, ha omtale om strukturlyd og vibrasjon, vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene og vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Dersom resultatet viser at det er behov for

støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene og støyskjerm vises på plankartet.

- **Folkehelse**

Det må gis mulighet for bevegelse innenfor hele planområdet. Det gjelder også muligheten for å ferdes over inngangspartiet til parkeringskjeller. Det må sørges for at det blir et tykt nok jorddekke på dette partiet.

Jutemyrveien er viktig da den brukes som turvei til friluftsområdet Vardåsen.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Området må utvikles og evt. gjerder eller støyskjerm settes opp slik at kryssing av Borgenveien kan unngås.

Det er ikke registrert snarveier eller lignende over boligområdet. Ingen friområder blir berørt av prosjektet.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

ROS-analyse er obligatorisk i alle plansaker. Utføres i tråd med DSBs veileder.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Asker kommune krever tilgjengelige boenheter i alle nybygg som er flerleilighetsbygg uansett størrelse på prosjekt. Ny kommuneplan legger opp til at innbyggere skal bo og klare seg hjemme lengre. Hensynet til universell utforming må derfor innarbeides allerede på dette stadiet for å sikre gjennomarbeidede løsninger i prosjektet.

Det er tegnet inn heis, som er en mangelvare på Borgen. Det må derfor det stilles krav til tilgjengelige boenheter for eldre/funksjonshemmede.

I dag er det kun krav til dørautomatikk for rømningsveier. Det er også nødvendig med dørautomatikk på alle fellesdører med dørpumpe.

TEK17 tar ikke tilstrekkelig hensyn til rullestol. At snuarealet ikke må overlappes slagarealet til dører tar ikke hensyn til bevegelse og møblering på balkonger.

Plassering av dører i garasje til trappe-/heisrom i alle hus bør ikke legges i rett vinkel mot heisdør (vanskelig å snu med barnevogn og rullestol).

For el-lading må det også være plasser for lading av el-scooter/rullestol.

Bredde på korridor 1.etasje bør være minimum 140 cm dersom leilighetsdør i korridor har lysåpning 87 (100 cm dør).

Løsninger må vises i illustrasjonsplan og innarbeides i plankart med tilhørende bestemmelser.

- **Energi og klima**

Tilbakemelding fra avd. Natur, Miljø og Landbruk er hva som skal hensyntas i planarbeidet (se vedlegg 1):

Klima

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.
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.
7. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.
8. Det bør legges til rette for bildelingsordning og sykkeldelingsordning i parkeringskjeller, slik at det ikke er nødvendig for alle å eie sin egen bil eller sykkel.
9. Angående tilrettelegging for lading av elbiler så må det være et ladepunkt pr parkeringsplass. Dvs. 100% dekning.
10. Det bør settes et mål for kildesorteringsgrad i rive- og byggeprosessen. Myndighetenes krav til kildesorteringsgrad for bygge- og riveavfall er nå 60 prosent. Vi har sett andre utbygginger der målet er 85 %. Dette bør følgelig også kunne være et mål for denne utbyggingen.
11. Dersom det er bygg som skal rives anbefaler vi at det vurderes om byggene eller bygningskomponentene i byggene har et ombrukspotensial og at det eventuelt bestilles en ombrukskartlegging. Mer informasjon her: [Ombrukskartlegging og bestilling - slik gjør du det](https://statsbygg.no) (statsbygg.no)
12. Det anbefales også å legge til rette for delingskultur og sirkulære løsninger hos de kommende beboerne, slik OBOS har gjort i en del utbygginger. F.eks. med verksted og systue med felles utstyr og plass for reparasjoner, eventuelt også med andre felles arealer.
13. Utendørsbeplantning bør være pollinatorvennlig og det anmodes om å vurdere tilrettelegging for urban dyrking på fellesarealer.

Vedr. pkt. 2:

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>

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 (i Asker og Bærum Budstikke) 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.

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 Elise Voll Mathiassen, tlf. 94 99 16 11, e-post elise.voll.mathiassen@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om [hvordan en planprosess foregår](#), og [Planpakken](#) - kommunens hjelpeside for utarbeiding av planer.

Med vennlig hilsen

Lene Evensen Førde
Team koodinator Reguleringsplan

Elise Voll Mathiassen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Hartmann Arkitekter AS, Knud Askers vei 28A, 1383 ASKER
Borghagen AS, c/o Elementum Asset Management AS, 0112 OSLO

Vedlegg:
1 Uttalelse fra NML til Jutemyrveien