



Deres ref.:

Vår ref.:
EMATHIAS
S21/4485

Arkivnr:
GBNR .
L36642/21

Dato:
15.02.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4485

282/178 m.fl Detaljregulering for ROS Arena, 282/178 m.fl. – Referat fra oppstartsmøte

Asker kommune mottok planinitiativ for 282/178 m.fl. ROS Arena/Spikkestad Idrettsanlegg, registrert 28.10.2021. Oppstartsmøte ble avholdt 12.01.2022.

Fremmøtte: Forslagsstiller	Nils Harald Strøm, Alexander Christiansen, Arne Borch, Jens Lillegraven, Frode Berntsen IL ROS
Plankonsulent	Christian Falch Kjellsen, Frida Sandbæk, Linn Rydningen AT Plan & arkitektur AS
Saksbehandler	Elise Voll Mathiassen Regulering, Samfunnsutvikling
Andre	Jørgen Tysseland Avdelingleder Regulering, 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.

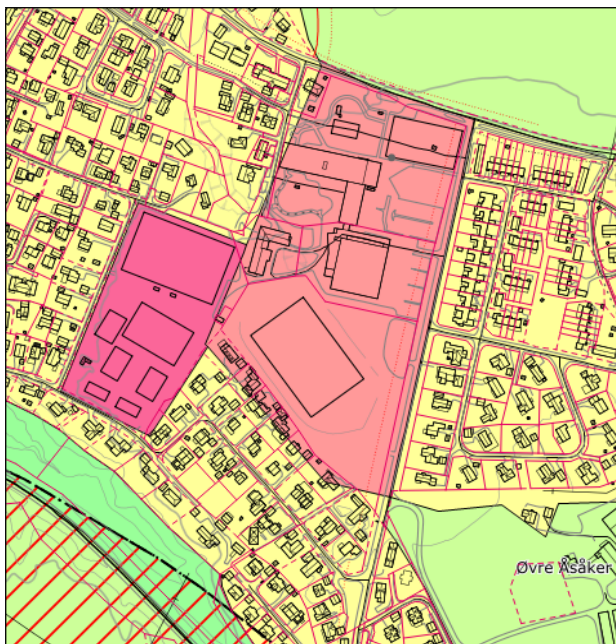
Planstatus

- Kommuneplan

Kommuneplan for Røyken 2015-2027

Formål: Fremtidig offentlig og privat tjenesteyting / Nåværende offentlig og privat tjenesteyting.

Rekkefølgebestemmelse § 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei: Det skal være regulert og etablert/sikret gang-/sykkelveitrasé langs vestsiden av Ovnerudveien før utbygging av området. Plassering av vei løses i plan.



Utsnitt av Kommuneplan for Røyken

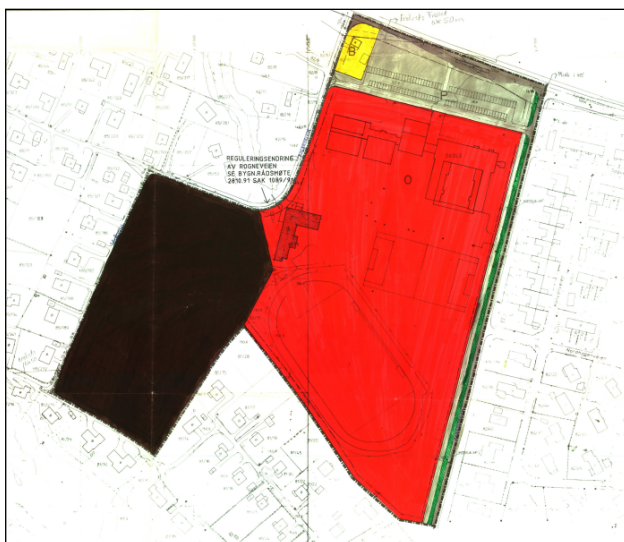
- Reguleringsplan

Reguleringsplan for Spikkestad idrettsanlegg, vedtatt 08.11.1989

Formål: Bolig, offentlig / allmennyttig formål, kjørevei

Boligfelt som skal videreføres i detaljplan:

- På tomt benevnt med B i reguleringsplanen kan oppføres bolighus med inntil 2 etg. Utnyttelsesgraden angis som tillatt bebygd areal (inkl. garasje/uthus) og tomtens areal BYA = 25%



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

- Andre føringer og rammer
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (gjeldende T-1442)
 - Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging, T-2/08
 - Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
 - Kommunal planlegging for idrett og fysisk aktivitet
 - Temaplan for fysisk aktivitet – Asker kommune

- Tilgrensede planer:
 - Åsakerfeltet, vedtatt 25.02.1974
 - Øvre Åsaker, vedtatt 18.04.1975
 - Bråtenfeltet, vedtatt 18.04.1975
 - Spikkestad Øst endring B, vedtatt 16.10.1985
 - Spikkestad Øst, vedtatt 22.03.1977
 - Områderegulering for Oddevald, vedtatt 19.06.2018 (med utsatt rettsvirkning)

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

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

Plantype

Privat detaljregulering. Ordinær planprosess.

Planinitiativet

Det som skal inngå i en detaljplan:

- Tilbygg til idrettshall på 1700 m²
- Etablering av to mindre kunstgressbaner og sandbaner
- Ny parkeringsplass og «støyvoll» mot vei
- Eiendom 282/178 og 282/187 skal slås sammen før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Planavgrensning

Ovnerudveien må tas med i planavgrensningen. Planavgrensningen skal omfatte vei m/gavgrensningen legges inntil Områderegulering for Oddevald, og krysset inntil G-S Spikkestad-Bitehagen i nord. Avgrensningen skal være inntil reguleringsplan for Øvre Åsaker i sør.

Utover det skal avgrensningen for gjeldende reguleringsplan være grunnlag for detaljplanen.

Planavdelingen tar forbehold om at det i planarbeidet kan være behov for å utvide planavgrensningen. Det er derfor viktig at det avsettes stort 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. Planavdelingen vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring**

Det foreslåtte tiltaket er i tråd med Kommuneplanen. Oppgraderinger og utvikling av eksisterende idrettsanlegg vil/skal bidra til ytterligere og variert bruk for innbyggerne i Asker / Spikkestad.

- **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 er enkelte tema som må utredes / analyseres i tråd med planarbeidet. Liste for tema står i pkt. Analyser og utredninger.

Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

- **Rekkefølgekrav**

Det skal være regulert og etablert/sikret en gang-/sykkelveitrasé langs Ovnerudveien før det kan igangsettes utbyggingstiltak, jf. Kommuneplan for Røyken 2015-2027.

Forslagsstiller mener det kan bli trangt med en gang- og sykkevei på strekningen langs Ovnerudveien, siden mye av arealene allerede er bygget ned med parkeringsplass og idrettsanlegg. Kommunen skal ta det opp med avd. Samferdsel ihht hvordan de ser på saken.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bolig**

Samlet sett er tiltakene av slik karakter at det er krav en omregulering av området. Arealformålet videreføres i reguleringsplan.

Område for offentlig formål (øst) skal det oppføres bebyggelse for barn-, ungdoms-, eller skoleformål, med tilknytning til idretts- og skoleanlegg, eller annen offentlig service med tilhørende anlegg.

Område for allmennyttig formål (vest) skal det kun tillates oppført bygninger som har tilknytning til idrettsanlegget.

Gesimshøyde på tilbygg skal være maks 12 meter, men skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Høyde på bebyggelse må oppgis i kotehøyder.

Med nytt tilbygg er maksimalt utnyttelsesgrad oppnådd i området som skal reguleres.

For nytt tilbygg må det utarbeides et sol-/skyggediagram ved vårjevndøgn.

Ingen endring av boligfelt B. Reguleringsbestemmelser for feltet videreføres i detaljplan.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Bedre utnytting av eksisterende anlegg, uten å utvide området ytterligere.

Idrettsanlegget ligger sentalt i Spikkestad, med busskollektivtilbud nord for planområdet. Det vil også gi gode muligheter for ytterligere bruk av sykkel, som også kan dempe presset på veinettet.

- **Samferdsel**

Det må utarbeides en trafikkanalyse for å vurdere om tiltaket vil generere til mer trafikk inn og ut av idrettsparken, og mht krysset Ovnerudveien x Spikkestadveien.

Det bør også undersøkes om det er nok parkeringsdekning i området. Parkering for idrettsanlegg skal sikres iht. kommunens P-norm. Prosjekteringen skal skje i dialog med kommunen ved avdeling Samferdsel.

Det er behov for flere sykkelparkeringer i andre deler av området.

Som et trafiksikkerhetstiltak må det opparbeides en gang-/sykkelvei langs med Ovnerudveien. En G/S-vei må reguleres og opparbeides ihht kommunens veinorm.

Ivareta sykkelruta som går gjennom planområdet, som forbinder områdene i øst og i vest. Dersom sykkelruta blir berørt, er det ønskelig at denne legges om innenfor planområdet.

Bra at det tilrettelegges for veier/forbindelser innenfor planområdet. Må således unngås at forbindelsene ender opp i parkeringsplasser/der det er biltrafikk inn og ut av området.

Planarbeidet må redegjøre for trafikk i rigg- og anleggsperioden. Av sikkerhetsmessige årsaker må det føres opp gjerder i anleggsperioden. Det må lages en plan for hvor det er tillatt å kjøre, parkere, osv.

- **Grønnstruktur**

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares, jf. gjeldende kommuneplan § 13.1. Landskapet vurderes å være flatt.

Vedr. kartlagte friluftsområder: I 2017 ble det registrert et svært viktig friluftslivsområde, grønnkorridor (Åsaker – Høgåsen), øst for planområdet (jf. Miljødirektoratets naturbase). Det er viktig å beskrive hvordan forbindelsen ivaretas i planarbeidet – hvordan binde områdene i nord med områder i sør med grønnkorridor, hvis det for eksempel brukes som skiløyper.

Bør være mer grønne områder (gress) for å unngå at altfor mange grå flater som står tomme/ikke brukes.

- **Naturmangfold**

Eksisterende vegetasjon, som ansamlingen av bjørkelund i området, og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det må vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av detaljplanen.

Foreslått tiltak vil påvirke eksisterende bjørkelunden sørøst i området. Det bør tilstrebes å bevare eventuell eksisterende trær/vegetasjon innenfor planområdet i størst mulig grad. Trær bidrar samtidig til å gi skygge på sterke soldager. Siden bjørk er en allergifremkallende tresort, bør det vurderes å plante andre tresorter.

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Planområdet ligger innenfor et felt som kan ha marin leire (jf. Miljøstatus naturbase/NGU). Stabilitet i byggegrunn må undersøkes. Vurderingen skal inngå i planprosessen.

- **Sosial infrastruktur**

Området brukes av barn og unge. Anlegget og byggene innenfor planområdet er ungdomsskole og idrettshall, og er til bruk for undervisning og aktivitet.

- **Teknisk infrastruktur**

Renovasjon

Renovasjonspunkter må være i områder som er tilgjengelige, slik at renovasjonsbiler kan komme fram, snu og kjøre igjen. Gode snumuligheter gjelder også for transport- og utrykningskjøretøy. Må også være god sikt mht at barn ferdes i området.

VA-ledninger

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

Det ligger i dag kommunale vannledninger innenfor planområdet som blir berørt av planinitiativet og som må kartlegges. Det er ikke tillatt å bygge over eller nær eksisterende vann- og avløpsledninger.

I Ovnerudveien, på privat grunn, ligger det vannledning av materialet asbest. Asbestledninger er ledninger som Asker kommune på sikt prioriterer å sanere/utbedre. Per dags dato er det ikke planlagt noe va prosjekt i dette området.

Planen må vise hvordan sløkkevann skal ivaretas. I tillegg skal koblingen til eksisterende system tydelig framkomme av plantegninger.

Overvannshåndtering

Planen skal inneholde en kort beskrivelse av dagens overvannssituasjon og håndteringen av denne. Eventuelle endrende forutsetninger for avrenningen fra planområdet som følge av nye tiltak, skal beskrives. Videre skal dagens avrenningsmønster og eventuell avrenning fra fotballbanene til eksisterende bekkesystem kartlegges.

Det må i planarbeidet beskrive hensynet til snølagring/-deponi innenfor planområdet.

- **Estetikk**

Bebyggelse, som haller og fotballstadion, plasseres basert på sin funksjonalitet, uterom og landskapstilpasning. Bygningsmassen vil ikke utgjøre betydelig forskjell fra det som er der i dag, både i volum eller utseende. Endelige arkitektoniske utformingen vil bli fastsatt i prosjekteringsfasen før søknad om tillatelse til tiltak.

- **Massehåndtering**

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

- **Forurensing**

Vi ser at det kan bli utfordringer med støy (rop, skrik, dommerfløyter, fot mot ball, brøyting mv.) i forbindelse med fotballaktivitet på kunstgressbanene på ROS Arena, i tillegg til lysforurensning. Det er derfor viktig at avbøtende tiltak allerede vurderes ved reguleringsplanleggingen. F.eks. støyskjerming med

bepantning/voller/tilpasning av landskap som på sikt vil gi støyskjerming, og lys som kan dimmes under treningsaktiviteter, aktivitets og driftstider mv.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. I kapittel 5.4 Planlegging av nærmiljøanlegg i retningslinjene står det:

«Ved etablering av nærmiljøanlegg bør støynivåene ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriene i kapittel 1.2. Kilderettede tiltak bør prioriteres.

Støy fra anleggene skal være utredet i reguleringsplan, eventuelt i byggesaken dersom anlegget etableres uten reguleringsplan. Det kan være hensiktsmessig og konfliktforebyggende å ta inn reguleringsbestemmelser som styrer aktivitet og driftstid».

Anbefaler også se veileder fra Helsedirektoratets nettsider – «Veiledning for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg».

Mht kunstgressbaner og bruk av grummigranulat så gjelder det nye kapittelet i forurensningsforskriften, som hadde ikrafttredelse 01.07.2021:

<https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/miljo-og-klima/nyheter---miljo-og-klima/2021/04/kunstgressbaner-far-strengere-krav/>

Det er viktig at disse kravene overholdes ved etablering av ny kunstgressbane og at det vurderes andre alternative løsninger til grummigranulat.

Forslagsstiller ga i møtet beskjed om at det skal benyttes andre miljøvennlig alternativ til grummigranulat på ny og eksisterende kunstgressbane. Dette må beskrives i plan.

- **Folkehelse**

Tiltaket må vurderes i forhold til folkehelse.

- **Kriminalitetsforebygging**

Må vurderes og ivaretas i planforslaget. Opplevet trygghet er viktig.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Barn og unges bruk av området beskrives i planarbeidet.

Se på mulighetene for barn og unge å bruke anlegget på fritiden, hvis dette ikke allerede er mulig. For eksempel kan deler av området settes av til åpent bruk hele døgnet.

God fremkommelighet. Trafikksikker gang- og sykkelvei langs Ovnerudveien må sikres i planarbeidet.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det skal utarbeides en ROS-analyse etter DSBs veileder.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Skal omtales i planbeskrivelsen. Skal fremme bruken for ulike aldersgrupper, også for seniorer. Dvs. plass for hvilebenker, tilstrekkelig antall p-plasser tilpasset HC, universell utforming av inne- og utearealer, godt med bredde på veier, kontraster, belysning og skilting. Arealer for lek og avfallsløsninger må tilpasses UU, og det må være tilgang til toalett.

Nyttig publikasjon å bruke; Universell utforming av uteområder - Krav og anbefalinger: https://universellutforming.no/uploads/s6zs3bpT/Uteomrder_krav-og-anbefalinger_WEB.pdf

Det skal vises i illustrasjonsplan samt skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivarettatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

- **Energi og klima**

Asker kommune er tuftet på FNs bærekraftsmål. Det bør etterstrebes å ta i bruk bærekraftige materialer, og utnytte muligheter for alternativ energiløsninger vurdert i et livsløpsperspektiv.

Tilbakemelding fra avd. Natur, Miljø og Landbruk er hva som skal hensyntas i miljøprogram og miljøoppfølgingsplan i planarbeidet:

- Klimagassberegning

Det må gjennomføres en klimagassberegning i henhold til NS3720 Metode for klimagassberegning for bygninger.

- Utslippsfri byggeplass

Vi anbefaler at det benyttes elektriske maskiner og kjøretøy på bygge- og anleggsplassen (eller bruke hydrogen eller biogass) for de maskinene/kjøretøyene der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Kommunen anbefaler ikke lenger bruk av biodiesel (se kap 9.2.2 i forslag til kommuneplanens arealdel).

- Vi ber om at det utarbeides transportutredning og mobilitetsplan for å analysere reisemønstret til og fra området.
- Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig indirekte utslipp. Det må lages en plan som beskriver:
 - Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
 - Potensialet for bruk av:
 - Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.)
 - Geoenergi eller energi fra sjøvarme
 - Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plussbus)
- Valg av byggematerialer har stor betydning for utslipp av klimagasser. Vi anmoder om å benytte lavkarbonmaterialer, som lavkarbonbetong og lavkarbonstål, og det bør vurderes materialer med lave utslipp av klimagasser som f.eks. utstrakt bruk av trebaserte materialer. I tillegg blir det et større og større fokus på materialer som er resirkulerte/gjenbrukte. Forsvarlig ombruk av byggevarer_Resirkel 2019 (dibk.no)
- Massebalanse
Planen bør ha størst mulig grad av intern massebalanse.
- Mål om kildesortering
Det bør settes et ambisiøst mål for kildesorteringsgrad for byggeavfall. Flere utbygginger setter nå mål om opptil 85%.

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
	Stedsanalyser	Er aktuelt at strukturer, forbindelser og tilgjengelighet vises i planarbeidet.
	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprosjekt	Gjelder G/S-vei.
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
x	Registrering av naturmangfold	Gjelder hensynet til bjørkelund.
	Flomrapport	
x	Grunnforhold	Vurdere området for marin leire.
	Arkeologisk registrering	
x	Klimavurderinger	Ønsker et overordnet Miljøprogram som tar med seg hele influensområdet. Det er krav til klimaregnskap. Dette kan vurderes nærmere i miljøprogrammet.

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 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 **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 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

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder Regulering

Elise Voll Mathiassen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:

At Plan & Arkitektur AS, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Idrettslaget Ros, Postboks 90, 3430 SPIKKESTAD

