



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

2020/309-19

Arkivnr.

///

Dato

20.11.2024Error! Reference source not found.

79/171 Vikingjordet - tilbakemelding fra oppstartsmøte 15.11.24

Asker kommune har mottatt planinitiativ for Vikingjordet 11, datert 01.08.23. Oppstartsmøte ble avholdt 15.11.24.

Fremmøtte: Forslagsstiller
Oppdragsgiver
Saksbehandler
Andre

Bernt Sønsterød, Ing.E.Sønsterød AS
Tor Sønsterød
Lene Evensen Førde
Mikael Erik Lye - 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; planområdet avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen inngår i hensynsone H570_1 Bevaring av kulturmiljø. Prioritert vekstområdet og nord for nullvekstlinjen.
- Reguleringsplan; omfattes av reguleringsplan; Heggedal sentrum planid 0220171C og er regulert til boligformål. Fra 1978.
- Deler av gjeldende reguleringsplan som blir erstattet av denne planen må oppheves. Det må tas med i varsel om oppstart.

Planområdet:

Planområdet ligger i Heggedal. Det er ca 400 meter til Heggedal togstasjon og 450 meter til Heggedal Torg.

Eiendommen 79/171 er i dag bebygd med en 2-mannsbolig og tilhørende garasje. Boligen ble opprinnelig oppført ved forrige århundreskifte, men ble betydelig skadet som følge av brann på 1960-tallet. Boligen ble delvis gjenoppbygd med utgangspunkt i 60-tallets eksteriør og noe tilpasset interiør i boligens 2.etasje. Boligens 1.etasje innehar mye av sin opprinnelige rominndeling.

Planinitiativet

Planen legger til rette for 8 leiligheter som planlegges som konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende avkjørsel skal opprustes og benyttes som adkomstvei, gbnr 79/619. Leilighetene planlegges oppført i to etasjer med varierende størrelser på 63-99 m2.

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Ikke behov for avklaring i plan- og næringsutvalget.
- Ikke behov for utbyggingsavtale.

Plantype

Privat detaljregulering.

Planavgrensning

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.

Planomrisset må tilpasses eiendomsgrensene. Veien bør tas med for å ikke stå igjen med en tarm fra gammel plan.

Vi må ha SOSI-fil før varsling, det skal legges inn i kartet.

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** (*Overordnede planer, stedsutvikling.*)

Planområdet er innenfor prioritert vekstområdet og nord for nullvekstlinjen.

- **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**

Mulig aktuelt med rekkefølgekrav om anleggs- og byggeperiode for å spare naboer for støy og støv over lang tid.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Omgivelsene;

Området preges av en variert bebyggelse. I nord og vest ligger et tett småhusområde med boliger og garasjer i ulike mindre størrelser. Mot øst finner vi et boligblokk-område med store bygninger med flate tak, men disse byggene har store grønne utearealer rundt seg, noe som demper voluminstrykket. Blokkene har i all hovedsak flate tak, men ved fasadene vinkles taket nedover, noe som er med på å dempe høydevirkningen. Et tilsvarende grep kan vurderes i dette prosjektet.

Sør for tomten ligger en barnehage i én etasje med lekne takoppbygg. Barnehagens volum er godt tilpasset tomtens størrelse og omgitt av mye grønt. Den ligger lavere enn veien, noe som gjør bygget mindre dominerende.

Terrengtilpasning:

Tomten skråner mot øst og Kistefosssdammen, dette er områdets høyeste punkt og det stilles særlige strenge krav til god arkitektonisk utforming. Tomtens høyeste punkt bør sikres som grøntområde, f.eks. felles uteoppholdsareal for beboerne i Vikingjordet 11. Vi vil anbefale en bebyggelse som tilpasser seg terrenget med en nedtrappet mot øst. Med dempet fargebruk og god terrengtilpasning, vil en kunne få et fint prosjekt som ikke dominerer for mye.

Uteoppholdsareal:

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.

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

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

Avkjørsel/adkomst må være privat. Trenger ikke så høy standard på adkomstveien som beskrevet, men det er positivt.

Siktforhold fra avkjørsel og ut på Vikingjordet må ivaretas.

Gjesteparkering må være på eget areal og ikke tilknyttet offentlig vei.

- **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.

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.

Ifølge planbeskrivelsen er eiendommen i sin helhet opparbeidet med plen og annen beplantning. Området ble kartlagt for naturtypelokaliteter i en større heldekkende kartlegging på oppdrag fra Miljødirektoratet i 2019. Det ble ikke avgrenset noen naturtyper på eiendommen. Søk i databaser viser ingen funn av rødlistearter eller annet viktig naturmangfold.

Fremmede arter

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensing foretas før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av anleggsområdet. Dette vil lette etterfølgende håndtering av løsmasser i planområdet.

Frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg. Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Det bør stilles krav til at fremmede arter i planområdet bør følges opp i minst tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

For mer informasjon om håndtering av masser med fremmede arter, henvises det til Miljødirektoratets/Multiconsult sin veileder for håndtering av masser med skadelige fremmede arter [M-982](#).

- **Kulturminner**

Vikingjordet 11 inngår i:

- Et mindre KULTURMILJØ 215) TIDLIGERE INDUSTRI/ARBEIDERSTRØK, HEGGEDAL
- Et Større KULTURMILJØ 28) HEGGEDAL
- Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1 i kommuneplanen.

Det er kulturmiljø 28, som omfatter Heggedal sentrum og Heggedal fabrikk, som er grunnlaget for avgrensningen av hensynssonen i kommuneplanen. Her lå det mot slutten av 1800-tallet, begynnelsen av 1900-tallet, foruten fabrikk og bestyrerboligen, flere arbeiderboliger/arbeiderkaserner. Det er i dette området registrert fabrikk (gjenreist 1917 etter brann), bestyrerbolig med rester av hageanlegg, en arbeiderbolig, Åmotstua. Mange av arbeiderboligene er revet, autentisiteten varierer. Heggedal var fra slutten av 1800-tallet, Askers viktigste industristed. Her var den største befolkningsskonsentrasjonen og her var sentrum for arbeiderbevegelsen i bygda. Miljøet har tross endringer bevart hoveddelen av sine næringshistoriske enkeltelementer, som den store fabrikkbygningen og beliggenheten ved den kraftgivende Kistedammen. Det sosiale spennet i et slikt miljø er bevart ved at både bestyrerboligen i nyklassisistisk stil og arbeiderbolig er bevart. Miljøet har en viktig beliggenhet ved Heggedal Hovedgård og Heggedal sentrum.

Det mindre kulturmiljøet 215, er for en stor del tapt. Det er bare et par bygninger igjen av den opprinnelige arbeiderbebyggelsen. Resten er revet og erstattet med leilighetsbygg.

Det er derfor ikke vesentlige kulturmiljøverdier i nærområdet til Vikingjordet 11. Nærheten til Heggedal sentrum, og det større kulturmiljøet knyttet til det, gjør det likevel relevant å vurdere om tiltak på Vikingjordet 11 vil innvirke kulturmiljøet, og eventuelt hvordan det det vil innvirke.

Det bør vurderes synlighet av tiltaket og om hvordan det tilpasser seg terreng og omkringliggende bebyggelse. Høyde, takform, farge- og material-valg på eksteriør har også en betydning. Synlighet fra Heggedal Hovedgård, Heggedal kirke, Heggedal sentrum og stasjon er relevante steder og vurdere synlighet fra.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Ikke flomutsatt.

- **Sosial infrastruktur**

Det er krav i kommuneplanen at barneskolekapasitet for Heggedal skal sikres ved utbygging av flere enn 10 enheter. Dette bør omtales i planen og kapasitet for skole og barnehage bør sjekkes ut.

Trygg skoleveien må også omtales og sikres i planen.

- **Teknisk infrastruktur** (*Renovasjon, vann og avløp, overvanns-håndtering, fjernvarme, luftsstrekk.*)

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner.

Det må leveres en renovasjonsteknisk plan til planforslaget. Se:

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

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.

VA-plan som foreligger kan benyttes videre, men må oppdateres med hensyn til overvann. Planen tar utgangspunkt i at overvannet skal fordrøyes internt og dimensjoneres etter et klimajustert 50årsregn. Med tanke på nærhet til Kistefosdammen og naturlig avrenning i den retning kan dette virke lite hensiktsmessig. Normal nedbør håndteres internt, men er det mulighet for å lede videre overvannet mot kistefosdammen ved mer intens nedbør.

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, hvilke kvaliteter prosjektet har og materialet.

Vi ønsker IFC-fil slik at vi kan se modellen og terrenget mot naboene. Alle nabobygg må vises i illustrasjoner.

Forslaget har et firkantet og nokså monotont uttrykk, og fasadene blir lange og ensformige. Vi ønsker at fasaden brytes opp i større grad, noe som er spesielt viktig da bygget plasseres høyt i forhold til omgivelsene. Dette kan for eksempel gjøres ved at de ulike volumene justeres noe i høyde/plassering, og har ulik material- og/eller fargebruk. Det er viktig at de ulike volumene må ha en estetisk sammenkobling, slik at det oppfattes som et helhetlig miljø. Bygget må tilpasses nabobebyggelse og gjerne knyttet opp mot Heggedal sin identitet.

Sol-skygge i forhold til naboen må vises. Og tetthet og høyde i forhold til nabobebyggelse.

- **Massehåndtering**

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

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

Statens Vegvesen utarbeidet støyvarslingskart i henhold til T-1442 i desember 2009 basert på trafikk for år 2009 og beregnet i 4 m høyde. Denne viser at området ikke er støyutsatt.

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**

Sykkelparkeringen må også tilpasses større sykler som el-sykkel og lastesykler. Positivt dersom det blir mulighet for ladning av el-sykkel ved sykkeloppstillingsplass. Det bør også tilrettelegges for sykkelparkering utenfor parkeringskjeller, som er til beboere og sykkel gjesteparkering.

Det bør legges opp til parkering for elektriske rullestoler

- **Konsekvenser for barn og unge**

Viktig at lekeplassen utformes med god variasjon i lekeapparater som stimulerer til lek for ulike aldersgrupper og at det er lagt opp til aktiviteter i alle sesonger, også vinter. Ønskelig med benker i tilknytning til lekearealene.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

ROS-analyse må utarbeides. 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**

Temaet skal omtales i planbeskrivelsen, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

Det skal sendes inn utomhusplan med kotehøyder og stigningsforhold for å vise om hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1.gangsbehandling av planforslaget.

Kommunen oppfordrer til livsløpsstandard på leilighetene. Ved å planlegge for leiligheter med livsløpsstandard vil man sikre at beboerne kan bo i leilighetene gjennom hele livsløpet, også ved endret funksjon, samt å kunne ta imot besøk av alle uavhengig av funksjon og mobilitet. Nærheten til sentrum, kollektivtilbud, og at det er innenfor prioritert vekstområde underbygger dette.

Vi mener det må legges opp til universell utforming av leilighetene, med blant annet heis fra parkeringskjeller. Med andelen eldre som øker i samfunnet og et mål om at flest mulig skal bo hjemme lengst mulig, bør leilighetene utformes med livsløpsstandard/universelt utformet. Dette gjelder også uteoppholdsarealene.

- **Energi og klima** (*Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt.*)

I bestemmelsene om energi og klima i kommuneplanens arealdel står det at klimagassberegninger skal utarbeides ved nybygg større enn samlet 1000 m² BRA og ved rivning av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.

Det må utarbeides klimagassberegninger dersom eksisterende tomannsbolig med garasje er på over 200 m². Klimagassberegninger skal i så fall utarbeides i henhold til NS 3720.

Ellers skal/bør følgende klimahensyn tas i prosjektet:

1. Til detaljreguleringen skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466.
2. Krav om energiplan gjelder kun for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA. Det anbefales likevel å vurdere energibehov, alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi og tiltak for å optimalisere energieffektiviteten i bygningen.
3. Det er positivt at utbygger vurderer mulighetene for ombruk av byggematerialer. Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.
4. 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.
5. Dersom planen innebærer forflytning av masser, skal det redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.
6. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.

7. Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres
8. Vi gjør oppmerksom på at sykkelstrategi og energi- og klimaplan for Asker, som det vises til i planinitiativet ikke lenger gjelder. Gjeldende planer er temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, og temaplan Samferdsel og mobilitet, vedtatt i september 2024.

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	Som del av planbeskrivelse
	Landskapsanalyse	
	Trafikkanalyse	
	Veiprosjekt	
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
x	Registrering av naturmangfold	
	Flomrapport	
x	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	Opp til fylkeskommunen
x	Klimavurderinger	

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 oversendes før varsling. 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) og gjennom elektroniske medier. Kommunen ønsker å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider.

Varslingsannonse og varslingsbrev skal godkjennes av kommunen før det sendes ut. Vi må ha godkjent SOSI-fil av planavgrensningen før varsling, som skal legges inn i kartet.

Gebyr

For detaljer vises det til [Gebyr for behandling av plan- og byggesøknader | Asker kommune](#) på vår hjemmeside.

Kommunen fakturerer for oppstartsmøter, se pkt. §3.2.3. Oppstartsmøter etter pbl. § 12-8. Gebyret beregnes når referat fra møte er journalført.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Lene Evensen Førde tlf.48 13 52 12
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

Fridtjof Denneche
avdelingsleder

Lene Evensen Førde
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

Ingeniør E Sønsterød AS
Tor Sønsterød