

EVJETUN 2 AS
c/o Asker Eiendom AS Postboks 414
1302 SANDVIKA

Deres ref.

Vår ref.
2024/734-5

Arkivnr.

Dato
02.07.2024

238/14 m.fl. - detaljregulering for Evjetun - referat fra oppstartsmøte

Asker kommune mottok planinitiativ for Evjetun 26.02.2024. Oppstartsmøte ble avholdt 19.06.2024.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Espen Alexander Lindkjølen, Arkitema Architects AS Simon Friis Mortensen, Arkitema Architects AS
	Oppdragsgiver	Roy Tulluan, Asker Eiendom AS Lars-Kristian Bjerk, Bjerk Eiendom AS Petter Christian Nissen-Lie, Asker Eiendom AS
	Saksbehandler Andre	Andreas Kvam Lyngstad, Asker kommune Mathilde Høglund, Asker kommune (medsaksbehandler) Lene Evensen Førde, Asker kommune (konst. Avdelingsleder reguleringsplan)

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 er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til formålet bebyggelse og anlegg, med to større felt; SL 14 og SL11.

For SL14 er det gitt nærmere angivelse i bestemmelse 15.1.4.1. hvor det åpnes for sosiale boformer. Det spesifiseres her at det er aktuelt med offentlig/privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne. Vi viser videre til vedlegg til kommuneplanens arealdel om sosiale boformer, hvor det fremgår mer detaljert om hvordan kommunen ser på sosiale boformer.

SL11 er i dag et næringsområde, og kommuneplanens formål med bebyggelse og anlegg muliggjør en videreføring av dette formålet. I boligbyggeprogrammet legges det imidlertid til grunn at SL11 på lengre sikt utvikles til boligformål, med konsentrert småhusbebyggelse inntil 60 boenheter.

Planområdet omfatter videre et areal langs Bøbekken avsatt til blå/grønnstruktur, og belagt med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Den foreslåtte utnyttelsen i planinitiativet er ikke i henhold til kommuneplanen for dette arealet.

I tillegg er det noe areal avsatt til vegformål, langs Slemmestadveien og Sundbyveien, en hensynssone for høyspentledninger, samt en enkel eneboligtomt avsatt til eksisterende boligformål.

- **Reguleringsplan**
Området omfatter deler av to gjeldende reguleringsplaner; Slemmestad butikkssenter (planID 062762756012) og Bøbekken (planID 062762756003).
- **Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet**
 - Detaljregulering for Rortunet-Slemmestadveien
 - Detaljregulering for del av Fv165 Slemmestadveien, Boligveien og Almedalsveien

Plantype

Privat detaljregulering

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning er ok, men vi bemerker at deler av planområdet overlapper med tilgrensende plan for Rortunet-Slemmestadveien, og det vil være nødvendig å tilpasse grensa når den reguleringsplanen er vedtatt.

Vi 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.

Regulering ihht. eksisterende situasjon – SL11

Det fremgår av planinitiativet, og tidligere dialogmøter, at SL11 i denne reguleringsplanen skal reguleres i tråd med dagens situasjon. Dette er ok for kommunen, men vi vil være tydelige på at det like fullt må gjøres en grundig planprosess også for dette arealet. Det må vurderes virkninger og konsekvenser, hvilke løsninger som fungerer og hva det er behov for å gjøre noe med, og redegjøres for alle relevante tema, på lik linje som for SL14.

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.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

Forslagsstiller har i planinitiativet vurdert behov for konsekvensutredning, og konkludert med at planforslaget ikke vil kreve konsekvensutredning. Kommunen er enig i forslagsstilleres vurdering, så lenge planforslaget innrettes slik at det er i tråd med overordnet plan. Dette forutsetter videre at blå-grønnstruktur og hensynssoner i kommuneplanen ikke omdisponeres til andre formål, ut over areal til krysning av Bøbekken.

Behov for utbyggingsavtale vil bli vurdert underveis i prosessen.

- **Rekkefølgekrav**

Det er flere forhold som vil være aktuelle å sikre gjennom rekkefølgekrav. Noe følger direkte av kommuneplanens bestemmelser, mens andre er hensyn som må ivaretas før utbygging kan skje.

- Bussfremkommelighet Slemmestadveien – følger av KPA pkt. 3.1.3. a.
- Trafikksikkerhetsvurdering skolevei og nærmeste senter – KPA pkt. 3.1.4. a og b
- Mobilitetsanalyse – vurdering opp mot nullvekstmålet
- Kryssløsning Sundbyveien x Slemmestadveien – nytt kryss må være ferdig opparbeidet før utbygging kan igangsettes.
- Kapasitet på spillvannsnett – ny pumpestasjon i Slemmestad som sikrer kapasitet for overføring av spillvann
- Reetablering av kantvegetasjon langs Bøbekken
- Evt. sikringstiltak for beskyttelse av kantvegetasjon og bekke drag

- **Bøbekken**

Vannmiljø

Det aktuelle området ligger tett opp mot Bøbekken, som er et viktig vassdrag som det er investert store ressurser i å restaurere. Ved anleggsarbeid nært vassdrag er et vanlig problem at vann med høyt innhold av partikler renner ut i vassdraget. Dette kan føre til nedslamming av leve- og gyteområder for akvatisk liv og bør derfor unngås.

Utbygging involverer også ofte bruk av sprengstoff eller sprengstein til fyllmasser. Sprengning og bruk av sprengstein kan frigjøre store mengder nitrogen som vil være problematisk med tanke på Oslofjorden. I tillegg kan utslipp av denne typen inneholde så høye konsentrasjoner av nitrogenforbindelsen ammonium at det skaper giftige forhold for akvatisk liv. En bør av disse grunnene unngå sprengning og bruk av sprengstein. Sprengstein kan også inneholde både skarpkantede partikler, som er skadelig for fisk, og forhøyede konsentrasjoner av metaller/tungmetaller. Økt overflate kan gjøre at sistnevnte i større grad lekker ut til nærliggende vannforekomster.

Bruk av betong innebærer også at fare for at stoffer med svært høy pH kan lekke ut i nærområder. Dette kan være skadelig for organismer som lever i vann. I tillegg vil økt pH kunne forverre problematikk med ammonium i vannmasser etter som økt pH gjør at mer ammonium opptrer i den mye giftigere nitrogenforbindelsen "ammoniakk" (NH₃).

I tillegg vil anleggsarbeid alltid innebære en risiko for lekkasjer av oljestoffer og andre miljøgifter f.eks. fra anleggsmaskiner e.l. Denne typen avrenning må behandles på en forsvarlig måte og må ikke slippe ut til nærliggende vassdrag. Etter ferdigstilling av prosjektet må det foreligge en plan for å hindre at forurenset snø og annet søl f.eks. fra parkeringsområder, ikke renner ut i vassdraget. Utslipp til vassdrag er ulovlig og krever evt. tillatelse fra statsforvalter.

Vannkvaliteten i Bøbekken egner seg ikke for bading, og det bør ikke legges til rette for dette gjennom reguleringsplanen.

Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vassdrag har flere viktige funksjoner – det binder massene og beskytter mot erosjon, det motvirker avrenning, det er habitat for en rekke arter og danner en viktig overgang mellom bekk og omgivelsene. Ved Bøbekken er det særlig viktig at kantvegetasjonen ivaretas, både med tanke på tilstanden i bekken og erosjon ift. at grunnforholdene også er høyst usikre.

- **Naturmangfold**

Mye av vegetasjonen i planområdet er fjernet før regulering. Viser til bestemmelse 12.1 om «Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6):

«For områder avsatt til byggeformål, arealformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt.»

Fjerning av vegetasjon før regulering bryter med 12.1, og forholdet er meldt inn for tilsyn hos ulovlighet og oppfølging i kommunen. Fjerning av kantvegetasjon er i strid med § 11 i vannressursloven, og dette er meldt inn til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Det ble i oppstartsmøtet sagt at arbeidet var omsøkt og at det var gitt tillatelser fra kommunen. I etterkant av møtet ble det oversendt dokumentasjon på tillatelse til felling av noe vegetasjon/enkelte trær på kommunal eiendom 238/185, men ikke gyldige tillatelser for hogst eller fjerning av kantvegetasjon på 239/77. Vi opprettholder derfor våre varsler til øvrige myndigheter, og avventer deres behandling av dette.

Selv om mesteparten av vegetasjonen er fjernet mener vi likevel at det i forbindelse med reguleringsplanen må foretas kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Se Miljødirektoratets instruks for kartlegging av Naturtyper etter Natur i Norge (NiN).

Kartlegging av naturmangfold foretas i vekstsesongen. Naturtypekartlegging bør ta hensyn til sesongvariasjoner i naturtypen. Ved kartlegging av naturmangfold må økosystemfunksjon og rødliste kategori vurderes, og avbøtende tiltak beskrives og hensynet ivaretas i reguleringsplanen.

I tillegg ønsker vi at det:

- Kartlegges fremmede arter og framlegges en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet skal unngås
- Kartlegges vegetasjon generelt
- Beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje
- Sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- Føres arealregnskap

Naturtypen flomskogmark er registrert innenfor planområdet. Der er viktig at kantvegetasjon bevares dersom det er noe igjen av den, og ødelagte kantsoner må restaureres.

Fremmede arter

Det er registrert flere fremmede arter innenfor planområdet, bl.a. kjempespringfrø og kanadagullris. Kanadagullris og kjempespringfrø er omfattet av «Forskrift om fremmede organismer»

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-06-19-716>

Dersom det skal gjøres tiltak på dette området, må jord og plantedeler behandles etter regelverket for å hindre videre spredning av artene. 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.

• **Grønnstruktur**

Planområdet omfatter områder langs Bøbekken som i kommuneplanens arealdel er avsatt til blå/grønnstruktur, med hensynssone for bevaring av naturmiljø over.

Dette arealet kan ikke benyttes som uteoppholdsareal, eller som del av grunnlag for utbyggingen.

Ettersom det er regulert en bro over Bøbekken i gjeldende reguleringsplan, og det er en eksisterende, gammel bro over bekken i dag, vil vi tillate at det reguleres én kjørbær krysning. Ut over det skal det ikke planlegges for tiltak

innenfor arealet avsatt til blå/grønnstruktur, og det skal ikke legges opp til flere krysninger.

- **Samferdsel**

Adkomst

Adkomst til planområdet må skje fra Evjetun, med krysning over Bøbekken for SL14, da det ikke er ønskelig med flere avkjørsler fra Slemmestadveien. Det må sees på muligheten for å forlenge veien fra krysning av Bøbekken parallelt med Slemmestadveien, for å kunne fjerne avkjørsler til eksisterende boliger.

For SL11 må det vurderes om det er behov for endringer i adkomst/vegssituasjon for å videreføre eksisterende virksomhet. Gjennom SL11 er det særlig behov for å se på hvordan gang-/sykkeltrafikk fra evt. ny gang-/sykkelvei langs Sundbyveien kan ledes gjennom området til krysning mot ungdomsskolen.

Slemmestadveien og kryss Sundbyveien

Det pågår reguleringsplanarbeid både for utbedring av Slemmestadveien og Sundbyveien, og en egen prosess på utbedring av krysset mellom disse veiene. De tiltakene som blir bestemt gjennom disse planprosessene vil gi viktige rammer for prosjektet på SL14-tomta, og forslagsstiller vil måtte forholde seg til disse i utformingen av prosjektet. Dette betyr at det kan være fornuftig å avvente avklaring på noen vesentlige punkter, før dere går veldig langt videre i prosessen.

- **Utnyttelse og byggehøyder**

Kommunen mener at bygningene som er illustrert i planinitiativet er for høye. Vi mener at det for denne eiendommen må tas utgangspunkt i en bebyggelse på fire etasjer, men for å sikre variasjon i bebyggelsen må det sikres sprang i høyden til både fem og tre etasjer på deler av eiendommen. For å sikre god tilpasning fra Rortunet over til småhusbebyggelse på motsatt side er det naturlig at byggehøydene er høyest mot Rortunet, og lavere mot sør.

Dette ligger helt i ytterkant av det prioriterte vekstområdet, og må ivareta en god overgang til det mer småskala boligområdet som ligger videre oppover langs Bøbekken og Sundbyveien. Det er konsentrert småhusbebyggelse som gjelder for fremtidig utvikling av næringsområdet Evjetun også, og det er derfor riktig å ikke sprengte skalaen for byggehøyder her.

Antallet enheter i SL14 vil måtte reduseres, på grunn av en del begrensende rammeforutsetninger som Bøbekken, nytt kryss i Sundbyveien x Slemmestadveien og byggehøyde.

- **Boligpolitikk**

Sosiale boformer

Vi blir flere eldre, men også flere aleneboende. Samtidig øker behovet for å redusere forbruket for at samfunnet skal bli mer miljømessig bærekraftig. Vi tror at bofellesskap, eller ulike sosiale boformer, kan være en del av løsningen på en rekke utfordringer samfunnet står ovenfor. Med bofellesskap og andre sosiale boformer mener vi boliger som er tilknyttet fellesarealer, slik som felles gjesterom, trimrom, hobbyrom, verksted, lekerom, selskapslokaler, vaskerom og så videre.

Det er et premiss for regulering av SL14 at det legges opp til sosiale boformer, og planinitiativet følger opp dette. Planinitiativet er aktuelt for sosiale boformer med variert aldersgruppe. Planområdet ligger innenfor 1 km til Slemmestad sentrum. Den sentrale beliggenheten med tilgang på handel og service, samt kollektivtransport, gjør det aktuelt for eldre.

Boligsammensetning

Vi støtter en bred boligsammensetning i dette boligfeltet med differensierte boligstørrelser. For bofelleskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

Vi anbefaler flere bofelleskap innenfor området, aldersvennlige boliger og nye boformer for eldre; en differensiert beboersammensetning. Se temaplan leve hele livet, morgendagens generasjonssamfunn.

Rimelige boliger

Det er et behov for rimelige boliger i kommunen både for førstegangskjøpere, seniorer og generelle lav/normalinntektsgrupper. Det er ønskelig å sikre disse gruppene en enklere tilgang til boligmarkedet i Asker kommune. Dere bør utforske alternative finansieringsmodeller som tilgjengeliggjør boligene for en bredere gruppe i samfunnet. Eksempler på finansieringsmodeller; leie, leie til eie, deleie.

Kommunen ønsker at flere med nedsatt funksjonsevne skal innlemmes i ordinære bomiljø. For å få investeringstilskudd fra Husbanken må krav til utforming osv. oppfylles. Derfor viktig å komme tidlig inn i prosjekteringsfasen.

På grunn av nærhet til både Kirkealleen (PHR) og Nyveien (PNF) og er det av interesse å få 8 omsorgsboliger inn i prosjektet. Kommunen vil også vurdere kjøp av en bolig til base for tjenester.

- **Kulturminner**

Det er ingen kjente kulturminnelokaliteter innenfor planområdet. Vi viser til den generelle aktsomhetsplikten som følger av kulturminneloven, og overlater til Akershus Fylkeskommune som kulturminnemyndighet å komme med uttalelse om temaet.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og i et område hvor det er kjent problematikk med marine avsetning/kvikkleire. Ved utbygging av Rortunet på andre siden av Sundbyveien var grunnforholdene et omfattende tema, og det er jevnlig mindre utglidninger lengre opp langs vassdraget. Det er helt avgjørende for prosessen videre at man får undersøkt grunnforholdene grundig, og det skal ikke gjøres noe ytterligere forberedende anleggsarbeid på tomta før dette er avklart.

Det må leveres en geoteknisk utredning ihht. NVEs veileder 1/2019.

Flom

Store deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom. Det må gjøres vurderinger av fare for flom i Bøbekken, hvor det også tas høyde for evt. fare for oppstuvning ved broen over bekken.

- **Sosial infrastruktur**

Kommunen vil foreta en vurdering av hvordan planforslaget spiller inn på kapasiteten i barnehager, skoler og sykehjem/helsetilbud lokalt. Det er kjente utfordringer med begrenset kapasitet på barnehager i dag, og vi tar forbehold om at det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav for utbyggingen ift. barnehagekapasitet.

- **Teknisk infrastruktur**

VA-rammeplan

Det må utarbeides en VA-rammeplan som skal følge planforslaget til første gangs behandling. Planen skal godkjennes av kommunen før planforslaget tas til politisk behandling. Krav til VA-rammeplan finner dere i [planpakken](#) på kommunens nettsider.

Spillvann

Kapasitet på ledningsnett nedstrøm planområdet er sprengt. Det må gjennomføres diverse tiltak for å bedre kapasitet til ledningsnettet. I tillegg skal ny pumpestasjon i sentrum være bygd før planområdet knyttes til. Det må redegjøres i VA rammeplanen for avløpsmengdene som ønskes knyttet til.

Overvann og flom

Det skal utarbeides en overvannsplan som en del av VA-rammeplanen. Håndteringen av overvann skal ta utgangspunkt i prinsippet om trinnvis håndtering, med intern håndtering i planområdet av nedbør <10mm. Sikker avledning til Bøbekken ved større nedbørmengder kan vurderes fremfor intern fordrøyning.

Det er viktig at det reetableres en kantsone mot bekken og at antallet kryssinger minimeres.

VA-rammeplanen skal i tillegg til en overvannsplan også inneholde en flomfarevurdering med vannlinjeberegninger for å sikkerstille tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Renovasjon

Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan i henhold til kommunens renovasjonstekniske norm. Det er særlig viktig at broen over Bøbekken tåler vekten av kranbilen som brukes ved tømning (full bil veier opptil 26 tonn).

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.

Luftstrekk

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftstrekk 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**

Kommunen forventer at det legges opp til bygninger med høy arkitektonisk kvalitet, og med bevisst forhold til valg av materiale og farger.

Bygningsmassen må brytes opp på ulike måter, f.eks. ulike høyder på deler av byggene, sprang i fasaden, ulike farger, materialitet osv. Det blir potensielt et relativt langt sammenhengende bygningsvolum, og det er derfor viktig å sikre variasjon. Det skal leveres IFC-fil med 3D-modell av foreslått bebyggelse og terreng til første gangs behandling av planforslag.

- **Massehåndtering**

Det må tilstrebes massebalanse i prosjektet. Eventuelle overskuddsmasser må leveres til godkjent mottak. Ved tilkjøring av masser er det viktig at det sikres at avrenning fra evt. sprengstein ikke fører til utslipp i Bøbekken. Det må utføres masseberegninger som en del av plansaken, og vil kreves ført masseregnskap i anleggsfasen.

- **Forurensing**

Vegtrafikkstøy

Planområdet ligger svært utsatt til i krysset mellom to trafikkerte veier i Sundbyveien og Slemmestadveien. Det må leveres en støyfaglig utredning iht. T-1442, hvor det også tas hensyn til refleksjonsstøy fra bergveggen på motsatt side av Slemmestadveien og eventuelle uheldige effekter med interferens på grunn av dette.

Utredningen må vise støysituasjonen for uteoppholdsarealer og utenfor vinduer på fasader, det må foreslås tiltak og effekten av tiltakene synliggjøres i støykart. Eventuelle tiltak må sikres gjennom bestemmelser, og støyskjerm inntegnes i plankart.

Luftforurensning

Det må redegjøres for hvordan planforslaget oppfyller krav og anbefalinger i retningslinje T-1520 *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Det må gjøres en barnerettighetsvurdering, hvor konsekvenser og virkninger for barn og unge som følge av planforslaget belyses. Dette bør gjøres tidlig i prosessen, slik at mulige konflikter med barn- og unges interesser kan unngås. Det må gjøres en trafiksikkerhetsvurdering av skolevei, og sikres eventuelle tiltak for å oppnå trafiksikker helårs skolevei til både barneskole og ungdomsskole, jf. kommuneplanen pkt.3.1.4.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)*.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Det bør tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger.

Universell utforming er et viktig verktøy for å oppnå dette.

Det bør være døråpnerautomatikk i alle dører man må gjennom for å komme seg til leiligheten, og til ulike funksjoner i bygget, derunder fellesareal. Mangel på døråpnerautomatikk er en stor barriere ved nedsatt funksjonsevne, og er kostbart å ettermontere.

I planinitiativet er det lagt opp til særlig aldersvennlige boliger sentrert i den sørvestlige delen av bebyggelsen. Dette er boligene som ligger lengst unna Rortunet og kollektivholdeplassen. Det bør vurderes om dette er det mest egnede stedet for denne gruppen. Boliger spesielt beregnet på eldre bør lokaliseres nærmere handel-, service og kollektivtransport.

- **Energi og klima**

Klimautvalget 2050 sin nye NOU Omstilling til lavutslipp all politikk må ta utgangspunkt i at Norge skal være et lavutslippssamfunn innen 2050. Dette betyr at alle byggeprosjekter framover må søke å minimere sine utslipp fra byggefasen og fra transport og energibruk i driftsfasen.

Det er positivt at det i planinitiativet er fokus på delingsøkonomi og bærekraftig forbruk, som felles arealer, dyrking, bildelingsordninger og andre deleløsninger. Områdene som skal utbygges ligger gunstig til med tanke på å minimere transportbehovet, da det er gode gangforbindelser til de fleste daglige gjøremål.

Vi har følgende innspill til prosessene videre:

1. *Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. 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. *Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen i henhold til NS3720. Dersom utbyggingen påvirker flommarksskogen, må klimagassutslippet knyttet til nedbyggingen av skog være med som et eget punkt i klimagassberegningene.*
3. *Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi vurderes.*
4. *Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer i bygg og infrastruktur*

5. *Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.*
6. *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.*
7. *Det skal redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.*
8. *Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.*
9. *Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres*
10. *Det må etableres en bildelingsordninger jmf. kommuneplanens bestemmelser, der det står at i prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres. Dette kan med fordel utvides til også å gjelde elsykler eller annen mikromobilitet.*
11. *Det bør planlegges for felles oppholdsarealer og deleløsninger*
12. *Planforslagene er svært tynne når det gjelder miljøambisjoner. Det bør være klare miljø- og klimaambisjoner i planen, og det bør vises hvordan utbyggingen støtter opp om Norges mål om å bli et lavutslippssamfunn i 2050*
13. *Det anbefales at prosjektene sertifiseres ihht. Minimum BREEAM NOR – Very good, Svanemerket eller tilsvarende*
14. *Vi viser ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, der kapittelet «Framtidsrettede bygg og anlegg» er spesielt relevant.*

Analysér 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	
	Landskapsanalyse	
X	Trafikkanalyse	
X	Veiprosjekt	
X	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
X	Registrering av naturmangfold	
X	Flomrapport	
X	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	
X	Klimavurderinger	
X	3D-modell IFC	Bebyggelse og terreng
X	VA-rammeplan	Se planpakken

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

Til orientering ser kommunen at det kan bli behov for nytt veinavn. Det er navnerådet som foreslår nye veinavn.

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

Gebyr

Grunnlag for beregning

Planområdets grunnareal: ca. 38 daa – hentet fra planinitativ

Anslått bruksareal: 14.200 m² – hentet fra planinitativ

Antall hovedformål i planforslaget: boligformål, vegformål og næringsformål

For detaljer rundt gebyrberegning vises det til [gjeldende gebyrregulativ](#) på vår hjemmeside.

2.3 Gebyrsatser for planer

<i>Oppstartsmøte § 3.2.3 a.</i>	kr 67 200
<i>Arealgebyr, grunnareal § 3.4.3.f.</i>	kr 241 900
<i>Arealgebyr, bruksareal § 3.4.4.d.</i>	kr 226 800
<i>Gebyr pr. hovedformål § 3.4.6.a.</i>	kr 115 800 (3stk á 38 600)
<i>Foreløpig beregnet sum</i>	<i>kr 651 700</i>

I tillegg vil det faktureres gebyr for dialogmøter underveis i planprosessen, i henhold til § 3.2.4. Unntak fra dette gjelder for de første fem møtene, jf. § 3.1.4.

Vi gjør oppmerksom på at det pr. 18.06.2024 er avholdt ett dialogmøte høsten 2023, som regnes inn som ett av de fem.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Andreas Kvam Lyngstad, tlf. 489 55 096, epost andreas.kvam.lyngstad@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

Lene Evensen Førde

konstituert avdelingsleder reguleringsplan Planlegger

Andreas Kvam Lyngstad

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

EVJETUN 2 AS

Kopi til

ARKITEMA AS