

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 238/14, 238/136, 239/35, 230/36, 239/37, 239/40 og 239/77

Evjetun



Fagkyndig: *Arkitema*

Forslagsstiller: *Asker Eiendom og Bjerk Eiendom*

Utarbeidet: *21.02.2024*

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet	5
1.3 Tilgrensende områder	12
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	13
1.5 Økonomi	26
2. Varsling og planavgrensning	26
2.1 Foreslått plangrense	26
2.2 Hvem skal varsles	26
2.3 Medvirkning	27
3. Gjeldende planstatus	27
3.1 Kommuneplanens arealdel	27
3.2 Kommunedelplan	28
3.3 Områdeplan	28
3.4 Reguleringsplan	28
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	29
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	31
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	31
5. Vedlegg	32

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Evjetun 2 AS
Kontaktperson: Petter Christian Nissen-Lie
Adresse: Sandviksveien 143, 1337 Sandvika
Telefon: 99 73 73 04
E-post: petter@askereiendom.com

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Arkitema AS
Kontaktperson: Simon Friis Mortensen
Adresse: Cort Adelers gate 30
Telefon: 451 83 031
E-post: sifm@arkitema.com

Fakturaadresse:

Asker Eiendom AS
Sandviksveien 143
1337 Sandvika

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Petter Christian Nissen-Lie	99 73 73 04	petter@askereiendom.com
Roy Tulluan	95 00 12 34	roy@askereiendom.com
Lars Kristian Bjerk	95 40 82 56	Lars-kristian@bjerkeiendom.no
Simon Friis Mortensen	451 83 031	sifm@arkitema.com
Espen Alexander Lindkjølen	90 68 12 46	ealn@arkitema.com

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr for oppstartsmøte utgjør kr:
kr. 67.200,- (uten KU og planprogram)

Beregning fremgår av gebyrforskrift 2024 kapittel 3.2.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

1.1.1 Bakgrunn

Evjetun har som mål å skape et bærekraftig nabolag og bidra til innovasjon av sosiale boformer. Setter vi Evjetun i sammenheng med utviklingen av Asker får vi flere scenarier. Det første er «the wicked problem»; en økning av flere eldre frem mot 2050 på 500%, samtidig som sykepleierindeksen er helt nede på 1,8. Asker er ikke attraktivt for de som skal møte eldres behov for omsorgstjenester, og demografikostnadene kan i verste fall bli enorme. Det positive scenariet er fødselsoverskudd, netto tilflytting og vekst i arbeidsplasser. Dette er det gode kortet Asker kan spille på: Å skape bostedsattraktivitet for å øke veksten, styrke kommunens økonomi og skape en livsløpsvennlig kommune.

Evjetun ønsker å svare på Askers ønske om innovasjon. I det ligger det å legge til rette for aktivitet, generasjonsmøter og leiligheter som møter ulike behov og ulik økonomi. Funnene i «Leve hele livet»-reformen er at boformen kan ha stor innvirkning på folkehelsen gjennom å forhindre isolasjon og utsette helsetap ved å fremme sosiale bånd og aktivitet. Evjetun ønsker å lykkes med dette. Som et ledd for å lykkes ser vi for oss en medvirkningsprosess etter 1. gangsbehandling der vi vil høre på berørt nabolag og næringsliv, men ikke minst fremtidige kjøpere og beboere, unge, eldre, de midt i livet og barn, for å skape sann innovasjon ut fra medvirkernes behov og visjoner.

Dette planinitiativet må også leses i lys av at det er i dag et misforhold mellom boligsammensetningen og husholdningstypene. Det er totalt cirka 40.600 boliger i Asker. Av disse er over 50% eneboliger, mens cirka 77% av boligene er småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus). Samtidig er nesten 60% av husholdningene i Asker enten aleneboende eller par uten hjemmeboende barn (tall fra SSB for år 2023, se også vedlagte mulighetsstudie s. 16). Dette er målgrupper som ofte etterspør alternative boformer. Samtidig er en stor andel av disse også eldre personer. Mange av de har et ønske om å flytte til en mindre bolig i nærområdet og på den måten legge til rette for en god alderdom i egen bolig hele livet.

Evjetun vil være med på å utvikle Slemmestad som lokalsenter med dens nærhet til næring, service og kollektivtransport. Det å øke Slemmestads attraktivitet gjennom et bærekraftig, sosialt og universelt boligprosjekt som Evjetun, er å øke Askers attraktivitet som bosteds- og næringskommune.

Felt SL14 er i gjeldende kommuneplanens arealdel (vedtatt 13.6.2023) avsatt til bebyggelse og anleggsformål, med krav om at det skal tilrettelegges for sosiale boformer. Felt SL14 ligger mellom Slemmestadveien og Evjetun og er eiet av Evjetun 2 AS. Evjetun 2 AS ønsker med dette å igangsette arbeidet med detaljreguleringsplan for utvikling av tomtene innenfor felt SL14 i tråd med gjeldende kommuneplan.

1.1.2 Hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen for Evjetun-tomtene (SL14) er å etablere et boligtilbud hvor felleskap mellom barn, unge, voksne og eldre kan blomstre. Prosjektet har som mål at de fysiske rammene skal understøtte *møter mellom mennesker og fellesskap på tvers av generasjoner*. Dette gjøres gjennom fire tilnærminger til deling:

1. Arkitektonisk deling – fellesskapets bygg

De fysiske rammene skal tilrettelegge for funksjonsblanding og varierte botilbud. Det skal være romslige fellesarealer, aktivitetstilbud og lokale serviser og tjenester. Boligene skal være i ulike størrelser og prisklasser, tilrettelagt for alle livets faser. Bygningene skal være en god ramme for utviklingen av et sterkt fellesskap.

2. Sosial deling – generasjonene møtes

Den arkitektoniske delingen muliggjør at mennesker på tvers av generasjoner og sosiale- og økonomiske forskjeller kan møtes, sosialisere og hjelpe hverandre. Beboerne skal være en ressurs for hverandre. Gjennom fellesskap skapes det merverdi for alle.

3. Miljømessig deling – et bærekraftig bygg

Et bærekraftig bygg: Bygningene skal være bærekraftige både i etablerings- og driftsfasen og det skal være enkel adgang til grønne uteoppholdsarealer og møteplasser. Med romslige fellesarealer minimeres hver enkel beboers arealbehov. Med bildelingsordninger, fellesspisning og lokal dyrkning minimeres hver enkel beboers CO₂-avtrykk.

4. Økonomisk deling – et økonomisk bygg

Ved å dele på transportmidler, verktøy og arealer muliggjøres et mindre forbruk for hver enkelt beboer, samtidig som det oppnås en økonomisk gevinst for alle. Beboernes ulike livsfaser muliggjør at de kan hjelpe hverandre i hverdagen. De eldre hjelper barnefamiliene med barnepass, og barnefamiliene sikrer at ungdommene får sunne middager også i stressende eksamensperiode. Ved å stimulere til sosiale felleskaper minimeres det offentlige pleiebehovet for de eldre beboerne.

Asker kommune har ønsket at detaljreguleringsplanen for felt SL14 i kommuneplanens arealdel også regulerer kommuneplanens felt SL11. Felt SL11 består i dag primært av kontor-, lager- og næringsvirksomheter, primært for plasskrevende varer. Deler av dagens aktiviteter drives i dag basert på en midlertidig dispensasjon. Den midlertidige dispensasjonen er utløpt, og det er derfor et behov for å få regulert felt SL11 i henhold til dagens bruk. Samtidig er felt SL11 også avsatt til fremtidig utviklingsområde i gjeldende kommuneplan, med mulighet for bolig, kontor og forretning. Hensikten med å inkludere felt SL11 i denne reguleringsplanen er sålede todelt:

- 1) Det ønskes at gjeldende regulering blir i henhold til dagens bruk, slik at det unngås ytterligere dispensasjonssøknader.
- 2) Det ønskes tilrettelagt for en langsiktig fremtidig utvikling av feltet, som er i tråd med intensjonene i nylig vedtatte kommuneplanens arealdel.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ved Slemmestadveien, cirka 1 kilometer sørvest for Slemmestad sentrum. Planområdet avgrenses av Slemmestadveien i vest, Sundbyveien i nord og øst, samt boligområdet ved Prestenga i syd. Planområdet utgjør et areal på cirka 38 daa.



 Asker kommune	Kartutsnitt	 N

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Planområdet består av syv «hovedtomter» samt et par mindre tomter bestående av omkringliggende vei- og grøntarealer. Planområdet omfatter tre tomter mellom Evjetun og Slemmestadveien. De to sydligste tomtene (238/14 og 238/136) består i dag av to eneboliger (Slemmestadveien 618 og 620), mens tomten i nord (239/77) er regulert til industriformål. Denne eiendommen er imidlertid aldri bygget ut. Bøbekken renner gjennom begge tomtene. Tomtene er i kommuneplanen benevnt felt SL14.

Planområdets fire øvrige tomter ligger øst for Bøbekken, mellom Evjetun og Sundbyveien. Tomtene benyttes i dag til diverse kontor-, lager- og næringsvirksomheter, primært for plasskrevende varer. Byggmax, Asker fysioterapi, Asker Bil & MC AS, samt Lykkespill holder til i den nordligste av disse fire tomtene (239/35). Lengre mot syd finnes blant annet Slemmestad Karosseri og Lakk AS (239/40), Koolart bilforhandler (239/37) og Bil-guss AS (239/36). Tomtene er i kommuneplanen benevnt felt SL11.



Figur 2: Oversikt over de syv «hovedtomtene».

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Sosiale boformer

Det er i kommuneplanens arealdel stilt krav om at det skal tilrettelegges for sosiale boformer

innenfor felt SL14 (eiendommene 238/14 og 239/77). Kravet fremgår av bestemmelsenes punkt 15.1.4.1 hvori det står at det innenfor feltet «*kan etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer, eller personer med nedsatt funksjonsevne*».

Bestemmelsenes punkt 13.2 definerer sosiale boformer som «*Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe*».

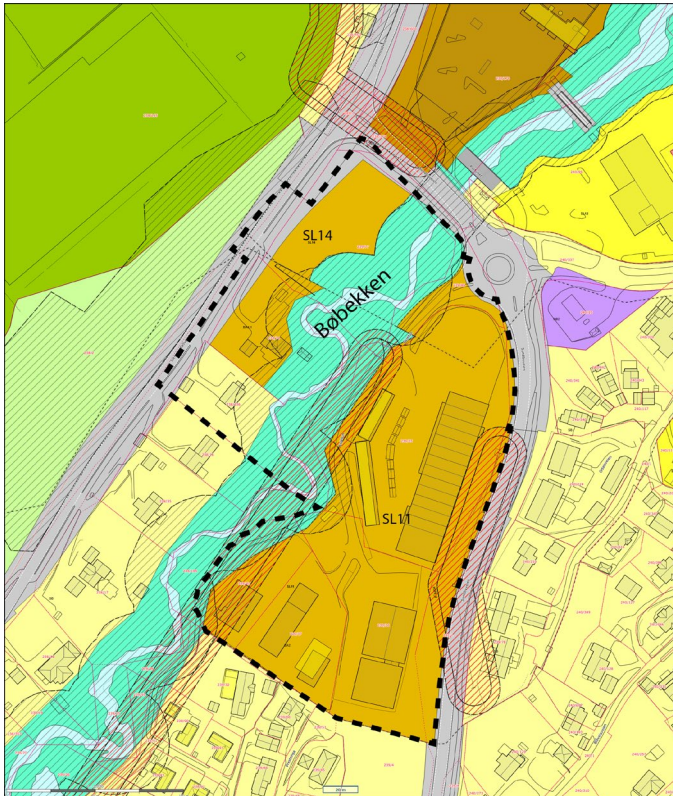
Forhold omkring sosiale boformer er også ytterligere utdypet i retningslinje 13.2 samt i et eget notat om Sosiale boformer (kommuneplanens vedlegg 5).



Figur 3: Notat om sosiale boformer, vedlegg 5 til kommuneplanen.

Bekk og vassdrag

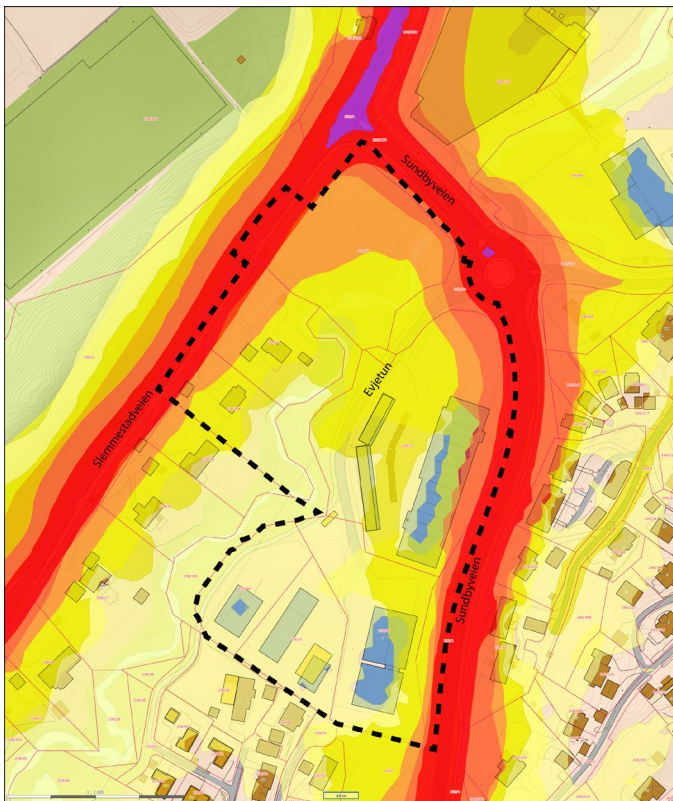
Bøbekken renner fra Bødalen, sydvest for planområdet, til Slemmestad sentrum. Bøbekken snirkler seg gjennom planområdet. Bekken er i dag lite tilgjengelig og utgjør en barriere i planområdet. Bekken har imidlertid et stort potensial som et viktig område for rekreasjon. Det er i dag etablert en bilbro over bekken, men broen er gammel og benyttes ikke i dag. I kommuneplanen er det avsatt en buffersone med grøntareal langs bekken samt lagt inn en hensynssone for «bevaring naturmiljø» (H560_1).



Figur 4: Bøbekken med buffersone er vist i kommuneplanens arealdel.

Støy

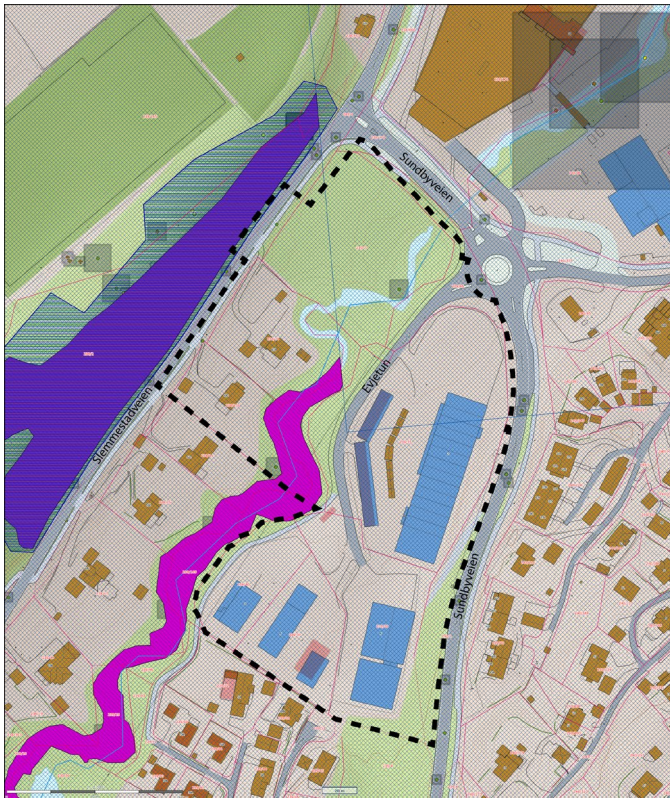
Planområdet er relativt støyutsatt fra trafikkstøy fra Slemmestadveien og Sundbyveien.



Figur 5: Støysonekart fra kommunens kartportal.

Naturtyper

Det er i forbindelse med naturkartlegging i august 2020 (utført av Norconsult) registrert flomskogmark med stor verdi langs Bøbekken. Flomskogmark består av «skogsmarksarealer i flomsone, der marka er utsatt for forstyrrelse hver gang elver og innsjøer når sine flomtopper, under snøsmeltning eller ved store nedbørmengder» (Artsdatabanken2023). Det ligger altså i denne naturtypens definisjon at den henger sammen med vannforekomster og har en viktig funksjon blant annet i forbindelse med flom.

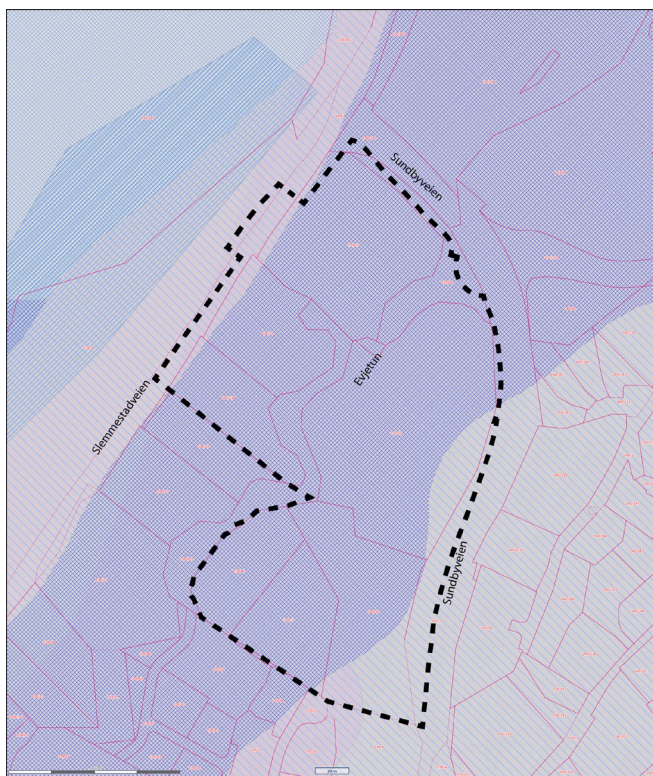


Figur 6: Temakart for natur fra kommunens kartportal. Området for flommarkskog er vist med den rosa sonen langs Bøbekken.

Grunnforhold

Kommunens temakart for geologi viser at planområdet har svært stor mulighet for marin leire. NGUs kvartærgeologiske kart viser at løsmassene i planområdet hovedsakelig består av et tykt dekke med hav- og fjordavsetninger, noe som tilsier at det kan forventes å finne finkornede marine avsetninger i de øvre lagene.

Foreløpige grunnundersøkelser utført av Terraplan viser at et topplag av friksjonsmasser med mektighet ca. 0-2 m. Derunder viser totalsonderingene en tilnærmet konstant/avtagende bormotstand, noe som indikerer tilstedeværelsen av bløt leire med kvikk/sprøbruddegenskaper. Under dette laget er det faste masser av antatt sand/morene. Dybde til berg/antatt berg varierer mellom 4,2 – 24,7 meter i utførte borpunkter.



Figur 7: Temakart for geologi fra kommunens kartportal. Mørkeblått område består av «hav og fjordavsetninger».

Veier og byggegrenser

Planområdet avgrenses av Slemmestadveien og Sundbyveien. Begge er fylkeskommunale veier. I reguleringsplanen for Rortunet er det lagt til grunn 20 meters byggegrense til Slemmestadveien. Tilsvarende byggegrenser foreslås lagt til grunn mot Slemmestadveien og Sundbyveien.

Terreng og landskap

Terrenget stiger fra nord mot syd, samtidig som terrenget faller ned mot Bøbekken. Langs Slemmestadveien stiger terrenget cirka 4 meter, mens terrenget faller cirka 9 meter ned til Bøbekken fra både Slemmestadveien og tomtene for Byggmax mfl. Sundbyveien stiger fra rundkjøringen Sundbyveien/Evjetun/Odalsveien mot syd langs plangrensen.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
239/77	Ingen adresse	Evjetun 2 AS
238/14	Slemmestadveien 618	Evjetun 2 AS
238/136	Slemmestadveien 620	Ranvei Wang
239/86	Ingen adresse	Asker kommune
Deler av 238/185	Ingen adresse	Asker kommune

239/35	Evjetun 2	Evjetun 2 AS
239/36	Evjetun 4	Evjetun 4 AS
239/37	Evjetun 6	Ulf Hans Schwarz og Solveig Schwarz
239/40	Evjetun 8	Meek Eiendom AS

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger cirka 1 kilometer fra Slemmestad sentrum. Planområdet omkranses av Slemmestadveien og Sundbyveien. Begge er fylkeskommunale veier og sentrale veier i- og forbi Slemmestad.

Planområdet ligger i et område med blandet bebyggelse. Syd og øst for planområdet består bebyggelsen primært av småhusbebyggelse med innslag av blokkbebyggelse. Denne bebyggelsen er sammenhengende ned til Slemmestad sentrum. Bebyggelsen mot nord og vest består av større næringsbebyggelse, institusjons- og skolebygg, samt blokkbebyggelse.



Figur 8: Kartet viser de mest sentrale funksjonene i området.

Det ligger flere sentrale funksjoner i umiddelbar nærhet til planområdet. Rortunet kjøpesenter med tilhørende blokkbebyggelse grenser til planområdet i nord. Nye Rortunet kjøpesenter åpnet i 2021, og består av cirka 34 forretninger samt tannklinikk, legesenter og treningssenter. På taket er det etablert 121 leiligheter med tilhørende lekeplass og utearealer. Ved Rortunet kjøpesenter ligger også Kiwi Rortunet samt Hjemmetjenesten i Slemmestad sin base.

På vestsiden av Slemmestadveien ligger Slemmestad ungdomsskole, Slemmestadhallen og Slemmestad stadion. Området ligger på en høyde, og knyttes til østsiden av Slemmestadveien via Skolebakken nord for Rortunet kjøpesenter.

Slemmestad barnehage og Slemmestad barneskole ligger cirka 500-600 meter nordøst for planområdet. Fra planområdet er det gangvei langs Bøbekken til barneskolen og barnehagen. Også Slemmestad kirke, Slemmestad bo- og aktivitetssenter samt en privat Kanvas-barnehage ligger innenfor 500 meter fra planområdet mot nordøst.

Det er flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste bussholdeplass ligger få meter fra planområdet i Sundbyveien. Herfra går seks busslinjer med avganger til blant annet Sætre, Asker og Oslo bussterminal. I tillegg er det bussholdeplasser i Slemmestadveien, med samme seks busslinjer.

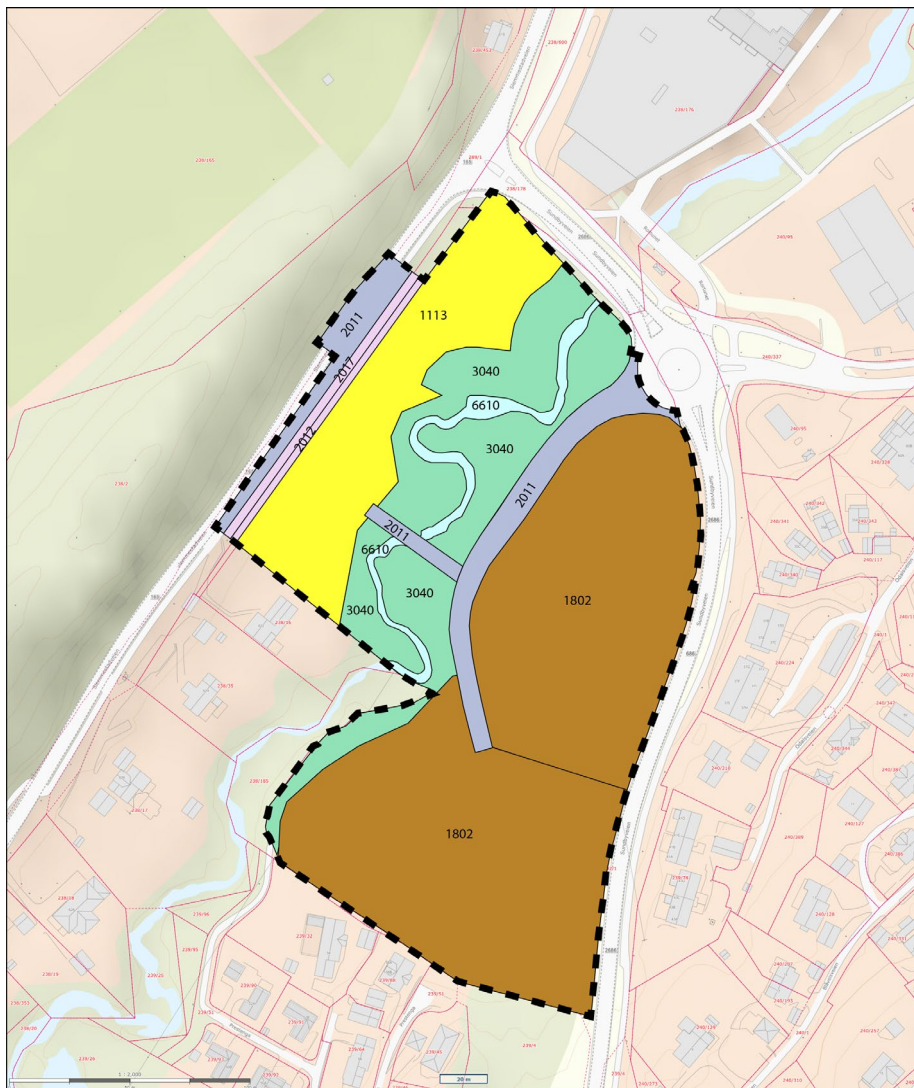
1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Arealbruken i området må endelig fastsettes gjennom reguleringsplanen. Foreløpig foreslås området regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (med krav om sosiale boformer og offentlig/privat tjenesteyting)	1113	Privat
Bolig/forretning/kontor	1802	Privat
Kjøreveg	2011	Offentlig og felles
Fortau	2012	Offentlig
Sykkelanlegg	2017	Offentlig
Friområde	3040	Offentlig
Naturområde i sjø og vassdrag	6610	Offentlig

En foreløpig skjematisk inndeling av reguleringsformålene kan se slik ut:



Figur 9: Foreløpig skjematisk oversikt over reguleringsformål. Tall angir SOSI-kode.

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Det er som en del av planinitiativet utarbeidet en mulighetsstudie for ny bebyggelse på tomtene mellom Slemmestadveien og Evjetun. Mulighetsstudien viser et foreløpig konsept for etablering av sosiale boformer. Mulighetsstudien tar utgangspunkt i tidligere arealinnspill til kommuneplanens arealdel, samt i byggehøyder for omkringliggende bebyggelse, herunder boligbebyggelsen på Rortunet. Mulighetsstudien viser en bebyggelse med følgende utnyttelse og byggehøyder:

Byggehøyder

Tomtene er avgrenset av større veier mot vest og nord samt av Bøbekken mot øst. Tomtene grenser til større bebyggelse og konstruksjoner i form av Rortunet kjøpesenter og lager og næringsbyggene ved Evjetun. Bare mot syd grenser tomtene til eksisterende boligbebyggelse. Mot vest er det i tillegg fjell som stiger bratt opp mer enn 20 meter, til cirka kote +36 rett overfor tomtene, med høyeste punkt på kote +46 rett overfor Slemmestadveien 620. Det er derfor vurdert at tomtene kan tåle byggehøyder som noenlunde tilsvarer ny bebyggelse på Rortunet, som er regulert med byggehøyder på inntil 27 meter.

Ny bebyggelse er som en følge av dette vist med variasjon i høyder fra 3-8 etasjer. Bebyggelsen trappes ned både mot nord og syd. Den laveste bebyggelsen på 3 etasjer blir mot syd, dette for å sikre gode solforhold, samt for best mulig å tilpasse prosjektet til eksisterende småhusbebyggelse.

Mot nord trappes bebyggelsen ned mot krysset Slemmestadveien/Sundbyveien. Dette for å speile nedtrappingen på Rortunet, samt for å skape en tilpasset skala mot gårdsrommet, Sundbyveien og Bøbekken.

Maksimalt byggehøyder vil tilsvare cirka 26 meter (kote +38), hvilket er cirka én meter lavere enn byggehøydene for Rortunet.

Bebyggelsen foreslås plassert som et «halvt kvartal» som følger Slemmestadveien, mens det åpner seg mot Bøbekken, slik at det sikres et stort felles grønt gårdsrom omkring bekkeløpet. Bebyggelsen følger hensynssoner og regulert grønnstruktur langs Bøbekken, noe som vil skape en fin buffer til bekkeløpet.

Utnyttelse

Mulighetsstudien viser et fotavtrykk på cirka 2.300 m² og en utnyttelse på cirka 16.600 m² BTA, herunder cirka 200 m² næring samt romslige fellesarealer. Dette vil tilsvare cirka 100 boliger med varierte størrelser, samt fellesarealer og oppholdssoner.

Foreløpig BTA kan tilsvare en BRA på cirka 14.200 m².

Arealet markert med gult i figur 9 (SOSI-kode 1113) er på cirka 6.100 m². %-BYA for formålsområdet vil med dette tilsvare cirka 38%.

1.4.3 Trafikk

Det er gode gangforbindelser fra planområdet til viktige målpunkt. Langs Slemmestadveien er det opparbeidet fortau og sykkelforbindelse forbi Rortunet kjøpesenter. Dette vil være naturlig skolevei til Slemmestad ungdomsskole. Det legges opp til at det i denne planen reguleres fortau og sykkelvei langs Slemmestadveien, i tråd med reguleringsplan for Rortunet.

Turstien langs Bøbekken knytter området til Slemmestad barneskole med nærliggende barnehager og videre til Slemmestad sentrum. Turstien ønskes forlenget langs bekkeløpet gjennom planområdet.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst

Biladkomst til planområdet foreslås fra dagens vei «Evjetun». Adkomst til tomtene 238/14, 238/136 og 239/77 (felt SL14) foreslås fra ny bru over Bøbekken fra Evjetun i øst, mens øvrige tomter tenkes å få adkomst fra dagens vei.

Med ny bru over Bøbekken skapes det en egen adkomst til tomtene i felt SL14, i god avstand fra eksisterende rundkjøring ved Rortunet x Sundbyveien. Biltrafikken ledes herfra direkte inn i en parkeringskjeller under terreng. I tillegg etableres det en kjørbar rampe sør for bygget. Dette gir adkomst for nød- og nyttekjøretøy langs med vestfasaden mot Slemmestadveien.

Fortau og sykkelvei langs Slemmestadveien er delvis regulert i reguleringsplan for Rortunet. Både fortau og sykkelvei forlenges forbi tomten. Fortauet foreslås trukket ned langs med fasaden slik at det etableres en ny bygate langs ny fasade. Heis- og trappetårn legges mot Slemmestadveien, slik at det muliggjøres etablering av gjennomgående leiligheter. Inngangspartier blir både fra gården og fra Slemmestadveien. Dette bidrar til at det også skapes noe liv mot Slemmestadveien, som i dag er en lite attraktiv bilvei.

Parkering

Planområdet ligger på grensen for prioritert vekstområde. I og med at mesteparten av

planområdet ligger innenfor grensen, er det foreløpig lagt til grunn krav i henhold til dette. For områder innenfor prioritert vekstområde gjelder krav i henhold til nedenstående tabell:

Arealformål	Sentrumsformål	Prioritert vekstområde	Kollektivnære områder	Kommunen for øvrig
Nord for nullvekstlinjen ¹				
Frittliggende småhus-bebyggelse <i>Pr. boenhet (U)</i>	Avsatt areal til minimum 2 garasjeplasser for bil pr. hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet			
Konsentrert småhus-bebyggelse <i>Pr. boenhet (U)</i>	1,2 - 2,2 biloppstillingsplass og min. 3 sykkeloppstillingsplass 10 % av p-plassene til bil skal være gjesteparkering og min. 1 p-plass skal være HC-parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal.			
Blokker Bestemmelser i punkt 4 gjelder.	Maks 1,0 biloppstillingsplass	1 - 1,2 biloppstillingsplass	1 - 1,5 biloppstillingsplass	1 - 2 biloppstillingsplass
	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser	Min. 3 sykkeloppstillingsplasser
Kontor Bestemmelser i punkt 2 gjelder.	maks 0,5 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass	maks 1 biloppstillingsplass
	Min. 2 sykkeloppstillingsplasser	Min. 1 sykkeloppstillingsplass	Min. 1 sykkeloppstillingsplass	Min. 1 sykkeloppstillingsplass
Forretning Bestemmelser i punkt 1 gjelder.	Maks 3 biloppstillingsplasser	Maks 2 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillingsplasser	Maks 1,5 biloppstillingsplasser
	Min. 1,2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass	Min. 2 sykkeloppstillingsplass

Tabell fra kommuneplanens arealdel som viser krav til parkering.

Basert på kommuneplanens krav, er det foreløpig lagt til grunn cirka én biloppstillingsplass per boenhet.

Slemmestadveien stiger cirka tre meter fra nord til sør. Dette betyr at den sørligste delen av bygningsvolumet vil være under terreng. Dette utnyttes til at det i 1. etasje etableres et halvt parkeringsplan med 21 plasser. Fra ny kjørebue over Bøbekken etableres det to ramper - én til kjelleretasjen som er et fullt parkeringsplan, og én opp en halv etasje til det halve parkeringsplan. Den nordlige delen av bygningsvolumet ligger på samme kotehøyde som Sundbyveien og Slemmestadveien. Her etableres leiligheter med direkte utgang til den grønne hagen.

1.4.5 Lekearealer

Krav til lekearealer følger av kommuneplanens bestemmelser pkt. 12.3 med tilhørende retningslinjer. Bestemmelsene stiller generelle krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for lekearealer. For kategorien «blokkbebyggelse med sosiale boformer innenfor prioritert vekstområder», stilles det krav om 25 m² lekeareal per boenhet, fordelt på «nærlekeplass» på minimum 250 m², «strøkslekeplass» på minimum 250 m² og «aktivitetsareal» på minimum 250 m². Kravene med beskrivelser av de ulike typene av lekeareal er gjengitt i nedenstående:

Særskilte krav til minste uteoppholdsareal					
De 3 typene MUA er ikke overlappende:	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholds-areal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholds-areal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitets-areal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m ² Kan være balkong, terrasse etc.	15 m ² MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer, med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjørearealer).	15 m ² *		
Sosiale boformer		20 m ² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m ² *		
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk					
Innenfor prioritert vekstområde, med unntak av sentrumsformål					
Blokker	12 m ²	25 m ²	25 m ² *		
	Kan være balkong, terrasse etc.		min. 250 m ²	Min. 1000 m ² ved mer enn 50 boenheter	Min. 2000 m ² ved mer enn 150 boenheter
Konsentrert småhus-bebyggelse	125m ² Minimum 65 m ² skal være sammenhengende areal	25 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Sosiale boformer		25 m ² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Utenfor prioritert vekstområde					
Blokker	12 m ² Kan være balkong, terrasse etc.	55 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Konsentrert småhus-bebyggelse	150m ² Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal	55 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²

Tabell fra retningslinje R12.3. Tillegg 1 til kommuneplanens bestemmelser. Relevante krav er markert.

R 12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Nærlekeplass

Nærlekeplasser bør være synlig fra den enkelte leilighet og skal ha lekeapparater som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.

Strøkslekeplass

Strøkslekeplasser bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder. Ved regulering må det vurderes om planlagt strøkslekeplass bli å anse som et nærmiljøanlegg, det må da reguleres til arealformålet nærmiljøanlegg (Idrett)

Aktivitetsareal

Aktivitetsarealer: bør ha ballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/apparat, sitteplasser med bord og benker, skatelandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Aktivitetsarealer kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende. Aktiviteter og utforming av aktivitetsareal skal tilrettelegges for barn i alle aldre. Ved regulering bør aktivitetsareal reguleres som arealformål nærmiljøanlegg (Idrett)

Beskrivelse av hhv. «nærlekeplass», «strøkslekeplass» og «aktivitetsareal». Fra retningslinje R12.3. Tillegg 1 til kommuneplanens bestemmelser.

Prosjektet er foreløpig vist med et potensial for inntil 100 boliger. Dette vil medføre et krav om 2.500 m² lekeareal fordelt på «nærlekeplass», «strøkslekeplass» og «aktivitetsareal». Det er foreløpig foreslått at det plasseres en nærlekeplass i gårdsrommet. Nærlekeplassen tilpasses aktiviteter som er henvendt til flere aldersgrupper enn bare barn, slik at det i tillegg til husker, sklie og klatrestativ også foreslås etablert eksempelvis boulebane, bordtennis og flere oppholdssoner med bord og benker.

Kombinert strøkslekeplass og aktivitetsareal foreslås lagt enten i tilknytning til gårdsrommet, langs Bøbekken.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal følger av kommuneplanens bestemmelser pkt. 12.3 med tilhørende retningslinjer. Bestemmelsene stiller generelle krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for private arealer og for fellesarealer. For kategorien «blokkbebyggelse med sosiale boformer innenfor prioritert vekstområder», stilles det krav om 12 m² privat MUA per boenhet og 25 m² felles MUA per boenhet. Kravene er gjengitt i nedenstående:

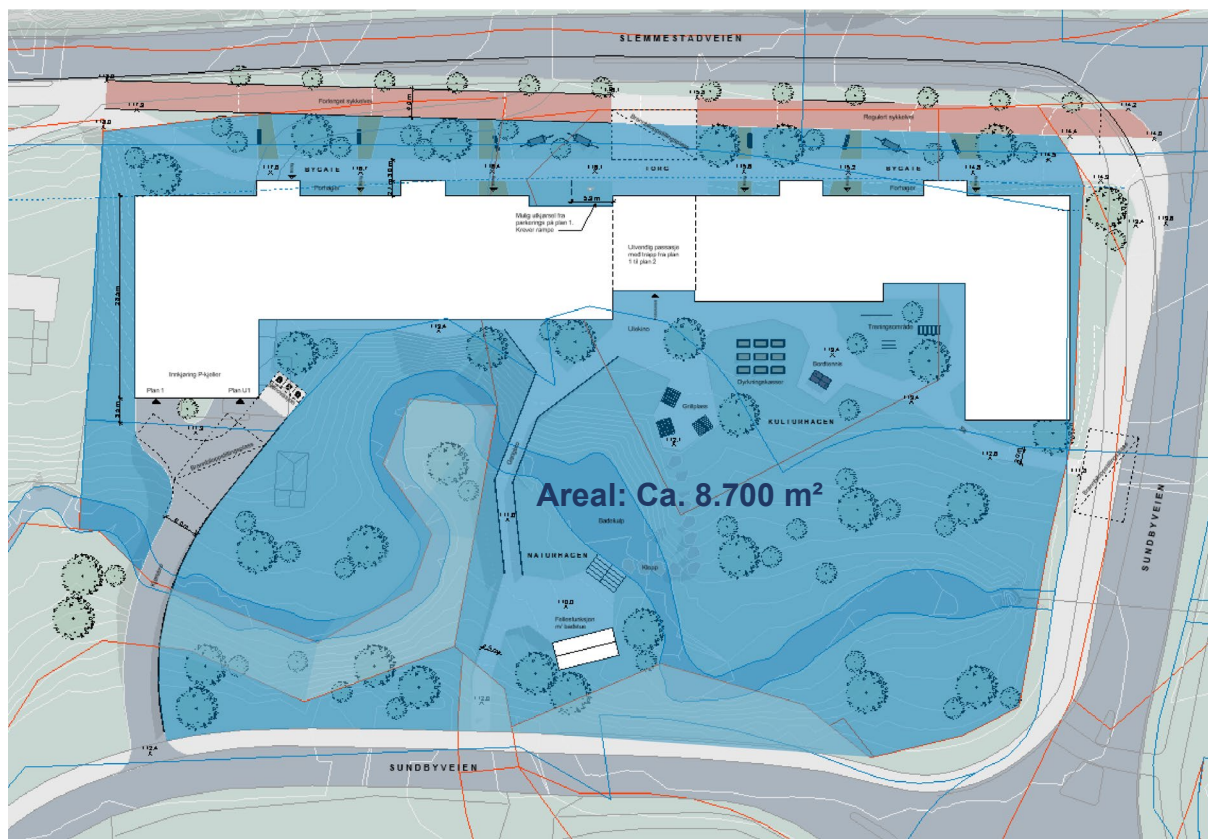
Særskilte krav til minste uteoppholdsareal					
De 3 typene MUA er ikke overlappende:	MUA privat, kvm per boenhet	MUA fellesareal, kvm per boenhet	MUA lekeareal, *kvm per boenhet		
			Nærleke-plass	Strøksleke-plass	Aktivitets-areal
Generelt	Privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.	Felles uteoppholdsareal skal være egnet til opphold og aktivitet for beboere.	Nærleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 50 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Strøksleke-plass skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 200 meter fra hver boenhet i boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.	Aktivitetsareal skal ha sentral beliggenhet og maksimal gangavstand på 400 meter fra hver bolig i en boliggate/-gruppe lekeplassen skal betjene.
Sentrumsformål					
Blokker	12 m ² Kan være balkong, terrasse etc.	15 m ² MUA felles i sentrumsområder kan omfatte offentlig arealer, med unntak av ferdselsårer (fortau, gangsykkelveier og kjørearealer).	15 m ² *		
Sosiale boformer		20 m ² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	15 m ² *		
Konsentrert småhusbebyggelse og blokk					
Innenfor prioritert vekstområde, med unntak av sentrumsformål					
Blokker	12 m ²	25 m ²	25 m ² *		
	Kan være balkong, terrasse etc.		min. 250 m ²	Min. 1000 m ² ved mer enn 50 boenheter	Min. 2000 m ² ved mer enn 150 boenheter
Konsentrert småhus-bebyggelse	125m ² Minimum 65 m ² skal være sammenhengende areal	25 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Sosiale boformer		25 m ² Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal.	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Utenfor prioritert vekstområde					
Blokker	12 m ² Kan være balkong, terrasse etc.	55 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²
Konsentrert småhus-bebyggelse	150m ² Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal	55 m ²	25 m ² *	min. 250 m ²	min. 250 m ²

Tabell fra retningslinje R12.3. Tillegg 1 til kommuneplanens bestemmelser. Relevante krav er markert.

“Det halve kvartalet” skaper et stort felles grønt hagerom, henvendt mot Bøbekken. Utearealene ligger med gode solforhold og skjermet for støy og innsyn. Hagerommet er langt og relativt smalt. For å skape et forløp av oppholdssoner, opplevelser og aktiviteter etableres det belegnings- og vegetasjonsfelter langsmed fasaden.

Utendørs fellesfunksjoner etableres sentralt i gårdsrommet. Funksjonene må være varierte og henvendt ulike aldersgrupper og interesser. Dyrkningskasser, boulebane, bordtennis og grillplass danner rammen om sosiale utendørs aktiviteter. Benker og mindre oppholdssoner gir solrike plasser for opphold og avslapning.

Det er ønskelig at prosjektet bidrar til at området omkring Bøbekken opparbeides som et felles rekreasjonsareal for nye beboere, samtidig området også tilgjengeliggjøres for offentligheten gjennom etablering av en offentlig tursti på østsiden av Bøbekken. Inkluderes arealene omkring Bøbekken i område for rekreasjon og felles uteoppholdsareal vil det totalt være mulighet for cirka 8.700 m² kombinert til felles MUA og offentlig rekreasjonsareal.



Figur 10: Oversikt over uteoppholdsarealer i gårdsrom og langs Bøbekken. Arealene foreslås benyttet til felles MUA og offentlig rekreasjonsarealer.

1.4.7 Landskap

Dagens bru over Bøbekken erstattes av en ny gangbru som forbinder gårdsrommet med gangveien langs Evjetun-veien. Gangbruen bidrar til å åpne Bøbekken opp for offentligheten, og det etableres en badstue og en liten paviljong som en ny offentlig nabolagsfunksjon for hele området.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Relevante temaer for samfunnssikkerhet som knytter seg til planarbeidet må kartlegges gjennom planarbeidet. Foreløpig er temaene vurdert hovedsakelig å knytte seg til grunnforhold, trafikk, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, miljømessige aspekter så som støy og flom samt utforming av ny bebyggelse.

1.4.9 Illustrasjon

Hensikten med prosjektet på Evjetun er å skape et moderne og sosialt boligprosjekt. Visjonen er at prosjektet skal bidra til å skape "bru mellom generasjoner" og stimulere til nye fellesskap, samhandling og et godt naboskap. Prosjektet oppnår dette gjennom tre sentrale grep:

1. Det etableres varierte boliger for alle aldre og livsfaser.
2. Det opparbeides en stor andel fellesarealer med høy kvalitet og varierte funksjoner.
3. Det etableres en stor andel aldersvennlige leiligheter som er særlig tilrettelagt for eldre.

Strukturen for "halvt kvartal" bygger videre på kommuneplaninnspillet fra 2019. Strukturen følger Slemmestadveien, men byggene trekkes inn på tomten i nord og sør, slik at det skapes et halvt kvartal omkring et stort sammenhengende gårdsrom mot Bøbekken. Strukturen skjermer for støy, og følger naturlig byggegrensene mot øst og vest.

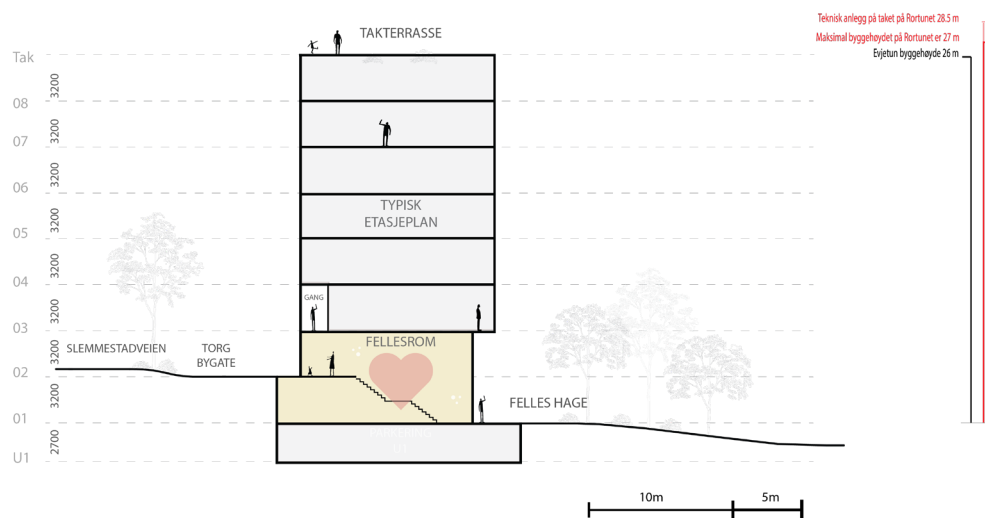
Det opparbeides leiligheter fra mindre 2-roms leiligheter til større familieleiligheter. De minste leilighetene henvender seg både til førstegangskjøperen og eldre. En andel av de mindre leilighetene opparbeides med særlig tilrettelegging i form av aldersvennlig design. Disse leilighetene er eksempelvis opparbeidet med ekstra romslige bad og soverom og med bruk av kontraster, lave vindusterskler og bruk av "gjenkjennelighet" i form av materialer og møblering. Alle leiligheter etableres med minimum ett soverom mot gårdsrommets stille side.

Biladkomst legges fra øst fra Evjetun. Med dette skapes det en egen adkomst til tomten i god avstand fra eksisterende rundkjøring ved Rortunet x Sundbyveien. Biltrafikk føres over Bøbekken via en ny bro. Biltrafikken ledes herfra direkte inn i en parkeringskjeller under terreng.

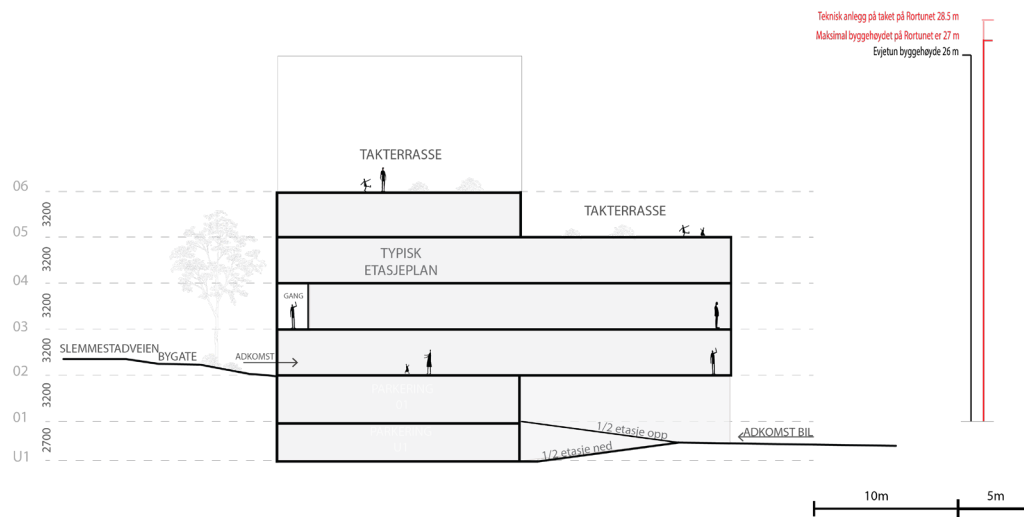
Fortau og sykkelvei langs Slemmestadveien er delvis regulert i reguleringsplan for Rortunet. Både fortau og sykkelvei forlenges forbi tomten. Fortauet trekkes ned langs med fasaden slik at det etableres en ny bygate langs ny fasade.



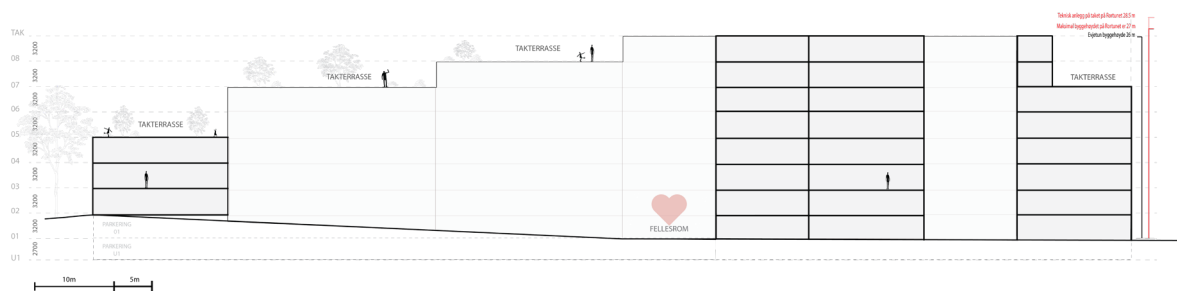
Illustrasjonsplan



Tverrsnitt AA



Tverrsnitt BB



Lengdesnitt CC



Perspektiv fra sydøst



Perspektiv fra vest



Perspektiv fra nordøst

Figur 10: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Delområdet felt SL14 for sosiale boformer ønskes utviklet samlet i ett byggetrinn. Det legges opp til at planforslaget utarbeides i løpet av 2024 med endelig vedtak i løpet av sommeren 2025.

Delområde SL11 vil sannsynligvis bli utviklet over en lengre årrekke. Foreløpig er det ikke planlagt igangsatt videreutvikling basert på detaljreguleringsplanen.

Forslag til fremdriftsplan er vist i nedenstående skjema:

Milepæl	Aktivitet	Dato
1	Innsendelse av planinitiativ	Uke 7 2024
2	Oppstartsmøte	Uke 9 2024
3	Varsel om oppstart	Uke 11 2024
4	Dialogmøter med kommunen	Løpende
5	Innsendelse av førsteutkast til planforslag	Primo august 2024
6	Kart- og bestemmelsesmøte	August 2024
7	Innsendelse av endelig planforslag	September 2024
8	1. gangsbehandling	Desember 2024
9	Offentlig ettersyn (6 uker)	Januar og februar 2025

10	Informasjons/medvirkningsmøte	Januar/februar 2025
11	Vurdering av merknader	Februar 2025
12	Justering av planforslag	Mars 2025
13	Innsendelse til sluttbehandling	April/mai 2025
14	2. gangsbehandling og vedtak i kommunestyret	August 2025

1.4.11 Miljø

Bygningene skal være bærekraftige både i etablerings - og driftsfasen og det skal være enkel adgang til grønne uteoppholdsarealer og møteplasser. Med romslige fellesarealer minimeres hver enkelte beboers arealbehov. Med bildelingsordninger, fellesspisning og lokal dyrkning minimeres hver enkelte beboers CO₂-avtrykk.

1.5 Økonomi

Prosjektet ønskes realisert av privat utbygger. Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtaler knyttet til opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Foreløpig utregning av gebyr i henhold til kommunens gebyrforskrift 2024, kapittel 3.2 fremgår av nedenstående:

- Foreløpig beregnet gebyr baserer seg på et planområde på cirka 38 daa samt bruksareal på cirka 14.200 m².
- Arealgebyr i henhold til § 3.4.3.e.: kr. 211.700,-
- Arealgebyr i henhold til § 3.4.4.d.: kr. 226.800,-

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Det er i forslag til planavgrensning forsøkt å ta hensyn til eksisterende reguleringsgrenser/formålsgrenser, slik at ny plan i størst mulig grad erstatter eldre reguleringsplaner. Mot sør og øst følger plangrensen reguleringsplanen for Bøbekken. Mot nord følger plangrensen reguleringsplan for Slemmestad butikkssenter og grensen til reguleringsplan for Rortunet. Plangrensen omfatter også den delen av Slemmestadveien som i dag er regulert i reguleringsplan for Slemmestad butikkssenter. Med dette muliggjøres regulering av fortau og sykkelvei langs Slemmestadveien. Mot vest følger plangrensen hovedsakelig eiendomsgrensene, men det er mot Bøbekken tatt med areal som er regulert til byggeformål, men som ikke er i tråd med eiendomsgrensene.

Plangrense i 1:1000 er vist med grunnkart, kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner i vedlegg 1.

2.2 Hvem skal varsles

Det vil være aktuelt å varsle:

- Nærmeste naboer.
- Relevante lag og foreninger.

- Offentlige organer: Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, NVE Region øst.

2.3 Medvirkning

Krav til medvirkning følger av plan- og bygningsloven. Berørte parter vil ha mulighet for å uttale seg i forbindelse med varsling om oppstart samt når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det vil være hensiktsmessig at det arrangeres et åpent informasjonsmøte for berørte parter i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Det kan bli aktuelt med et dialogmøte med naboer i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

For å få til en god prosess og en best mulig detaljreguleringsplan, vil det være viktig med tett dialog med kommunen. På oppstartsmøtet vil rammer, krav og forventninger til planprosessen bli avklart. I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget vil det være hensiktsmessig med løpende dialog med kommunen. For øvrig legges det opp til at det før innsendelse av planforslaget avholdes et kart- og bestemmelsesmøte med kommunen.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser angir en rekke sentrale føringer for tomten. Planinitiativet er vurdert å samsvare med kommuneplanens føringer og bestemmelser for overordnet arealbruk.

Formål

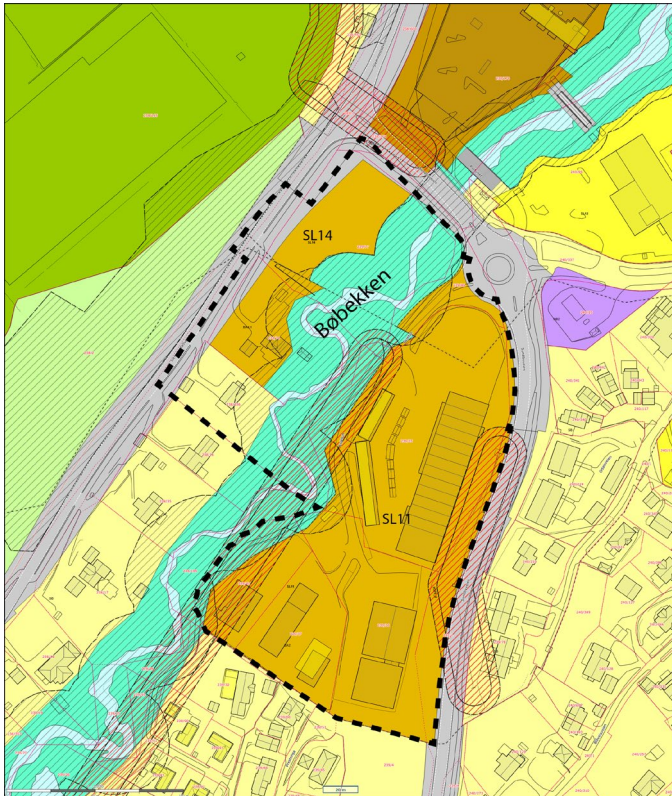
Planområdet er primært avsatt til "bebyggelse og anlegg" (framtidig), noe som innebærer områder for fremtidig utvikling. For felt SL14 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne. For felt SL11 er det spesifisert at kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel. Slemmestadveien 620 er avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Bøbekken med omkringliggende arealer er avsatt til "blå/grønnstruktur".

Hensynssoner

Langs Bøbekken er det tegnet inn en hensynssone for «bevaring naturmiljø» (H560_1). Hensynssonen er lagt som en buffersone med 20 meters avstand til bekkeløpet.

Planområdet omfatter også deler av to hensynssoner benevnt H370_1. Hensynssonene omfatter «høyspenninganlegg (inkl. høyspentkabler)». Én sone er angitt langs Bøbekken i grensen til felt SL11, mens den andre er markert øst i planområdet ved Sundbyveien.



Figur 11: Kommuneplanens areadel.

3.2 Kommunedelplan

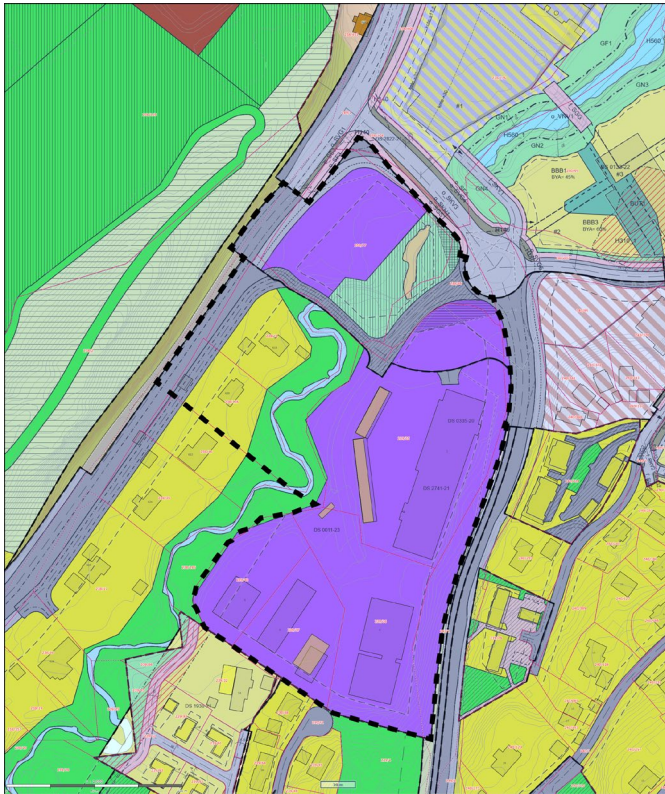
Planområdet omfattes ikke av kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Planområdet omfattes ikke av områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Planområdet omfattes i dag av to reguleringsplaner, "Slemmestad Butikksenter" (vedtatt 27.11.1997) og "Bøbekken" (vedtatt 17.08.1978). Planområdet er i disse planene hovedsakelig regulert til industriområde, mens eiendommene i Slemmestadveien 618 og 620 (238/14 og 238/136) er regulert til boligbebyggelse. Bøbekken er regulert i reguleringsplan for Bøbekken, men er ikke markert i plankartet for Slemmestad butikksenter. Arealene langs bekken er regulert til parkbelte og friområde.



Figur 11: Gjeldende detaljreguleringsplaner.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

I direkte nærhet til planområdet er det to pågående planprosesser:

Detaljregulering for Rortunet – Slemmestadveien

Detaljreguleringen er knyttet til nåværende reguleringsplan for Rortunet (vedtatt 17.12.2015), som omfatter nytt kjøpesenter med boliger på taket vest for bekken og et rent boligprosjekt øst for bekken. Utbyggingen av det nye Rortunet har ført til forhold som gjør det nødvendig og ønskelig med enkelte justeringer av den vedtatte planen. Hensikten er å legge til rette for en rekke infrastrukturtiltak.



Figur 12: Planavgrensning for detaljregulering for Rortunet – Slemmestadveien.

Detaljregulering for planskilt kryssing av Slemmestadveien - qbnr 38/176 med flere

Detaljreguleringen har som hensikt å regulere for planskilt kryssing (undergang) i krysset Slemmestadveien x Kirkealléen x Skolebakken. Alternativ adkomstvei til skolen via Snipeveien vil også utredes. Deler av planområdet inngår i «Detaljregulering for Rortunet», «Områderegulering for Slemmestad» og «Slemmestad idrettspark».



Figur 13: Planavgrensning for detaljreguleringsplan for planskilt kryssing av Slemmestadveien.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planleggingen, slik at kommunen får et godt grunnlag for å ivareta og innlemme dette hensynet. Viktige forhold er bl.a. å sikre områder for lek og opphold.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene har som mål at planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Dette skal skje gjennom å utvikle kompakte byer og tettsteder tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur rundt kollektivknutepunkt.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Planen er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Det er tre felles overordnede mål som ligger til grunn for planen: 1) Oslo-regionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, 2) utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur og 3) transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernete regionen sammen, til resten av landet og til utlandet og som skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med retningslinjene er at kommunene, fylkeskommunene og staten bl.a. gjennom planlegging skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Videre skal retningslinjene bidra til at samfunnet forberedes på- og tilpasses klimaendringene gjennom tiltak for klimatilpasning. Hensikten med retningslinjene er at klimatilpasning og utslippsreduksjon sees i sammenheng og at det planlegges for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringene.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Nasjonale forventninger beskriver fem overordnede perspektiver: 1) samordning og samarbeid i planleggingen, 2) trygge og inkluderende lokalsamfunn, 3) velferd og bærekraftig verdiskaping, 4) klima, natur og miljø for framtida og 5) samfunnssikkerhet og beredskap. Disse fem perspektiver er basert på 2030-agendaen og hensikten er å vise sammenhengen mellom bærekraftmålene, den nasjonale politikken og regional og kommunal planlegging.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

I henhold til § 6 første ledd bokstav b skal detaljreguleringer som omfattes av vedlegg I i forskriften konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Det er aktuelt å vurdere denne planen opp mot vedlegg I, punkt 24. Heri fremgår det at «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*» er omfattet av krav om konsekvensutredning og planprogram.

Delområdet SL14 foreslås regulert til private boliger som er tilrettelagt spesielt for eldre og for sosiale boformer med en stor andel fellesarealer. Ettersom at tomtene ikke foreslås regulert til *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål* er det ikke vurdert at dette tiltaket faller inn under dette punktet i forskriften. Delområde SL11 ønskes regulert i henhold til dagens bruk som næringsbygg, med mulighet for fremtidig utvikling til boligformål. Dagens næringsbygg har til sammen et bruksareal på cirka 5.600 m², hvilket altså er vesentlig mindre enn 15.000 m².

I henhold til forskriftens § 8 første ledd bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding. Det er her aktuelt å vurdere formålet med planen opp imot vedlegg II 11 bokstav j): «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*».

Planforslaget har ikke til hensikt å åpne opp for ytterligere næringsbebyggelse enn den som er etablert i dag. Hensikten med regulering av dagens næringsbebyggelse er å få regulert området i henhold til dagens situasjon, samtidig som det tilrettelegges for en fremtidig boligutvikling. Det er derfor vurdert at formålet med planen ikke faller inn under forskriftens vedlegg II.

Det er vurdert at planforslaget ikke omfattes av kriterier for vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn ihht. forskriftens § 10.

I sum tilsier dette at planinitiativet ikke faller inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000.
2. Mulighetsstudie med illustrasjoner, snitt og terrengprofiler.