

**Fjord Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A**

0172 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
KHJERMAN
S20/5400

Arkivnr:
GBNR 38/109, 38/326
L30996/20

Dato:
28.10.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/5400

Planinitiativ Åstadveien 10 og 12. Oppstartsmøte – referat

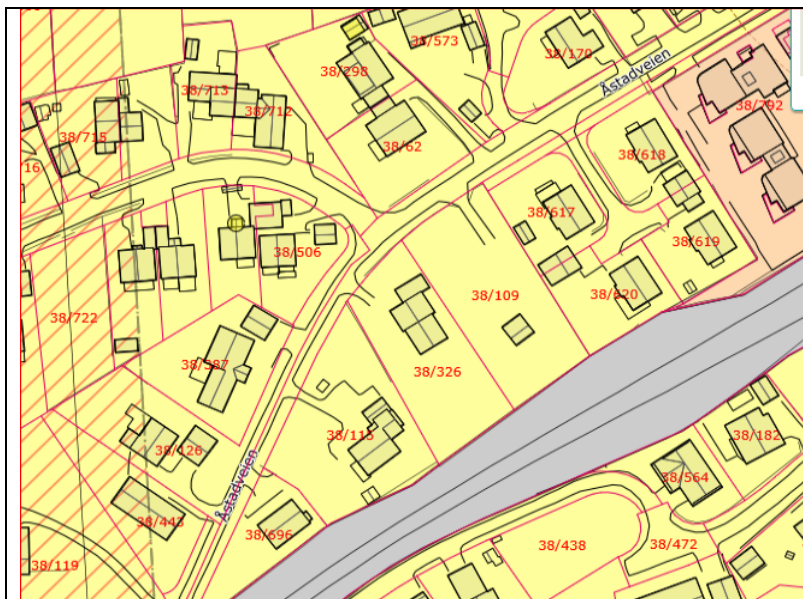
Asker kommune mottok planinitiativ for Åstadveien 10 og 12, registrert i ESA 8. august 2020. Oppstartsmøte ble avholdt 27. oktober 2020.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Finn Rasmussen, Fjord Arkitekter
	Oppdragsgiver	Per Heyerdahl, Tristein Eiendom AS Marius F Orvin, Tristein Eiendom Olav Overskott, Tristein eiendom
	Saksbehandler	Kari Hjermann, Reguleringsplan
	Andre	Jørgen Tysseland, konst. leder, reguleringsavd.

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen. I samrådsmøtet avklarer vi aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og i referatet nedenfor

Planstatus

- Kommuneplan



Kommuneplan for Asker 2018-2030. Boligkartet, kategori B: Tillates kun småhusbebyggelse. Boligkartet, kat. B: Enebolig eller en tomannsbolig, BYA = 20 %. Høyde 5,5 m og ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt. Flatt tak: Mak 7,5.

1.2 i kommuneplanens bestemmelser: Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering. Småhusbebyggelse er definert i kommuneplanens bestemmelser, vedlegg 3. Sammenbygde kjeder eller rekker er her definert som konsentrert småhusbebyggelse.

Pkt 16.1 «Det er krav om estetisk utforming. Bebyggelse og anlegg skal «ha plassering, form, volum, skala og materiale og fargevalg tilpasset omgivelsene»

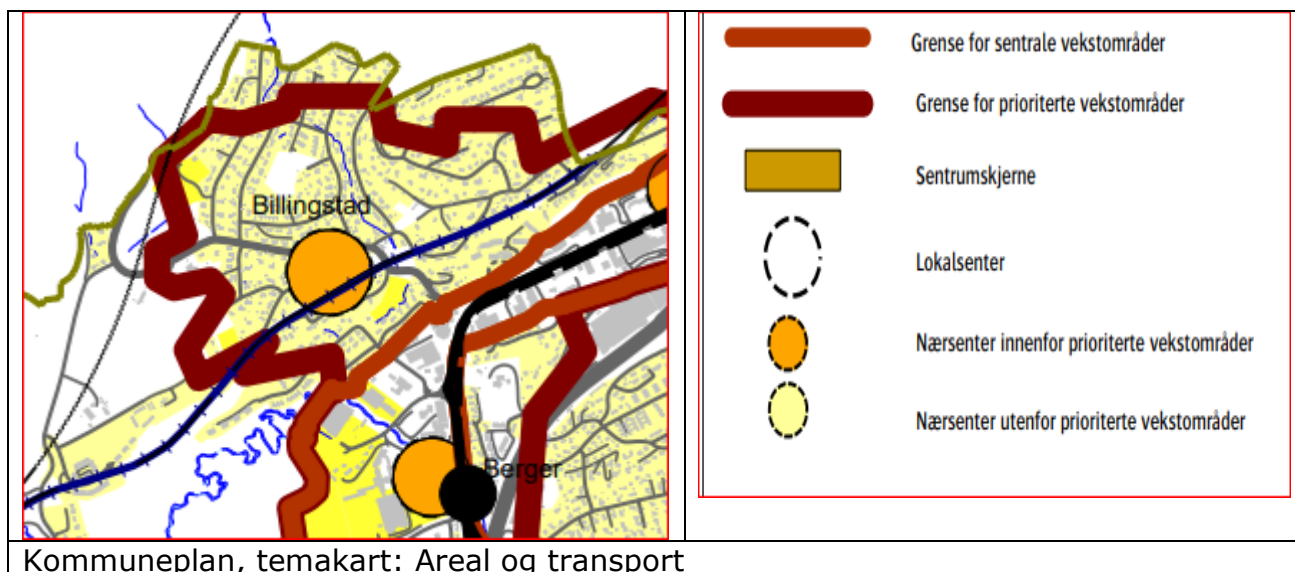


Kommuneplanen, samfunnsdel, vedtatt 9. juni 2020.

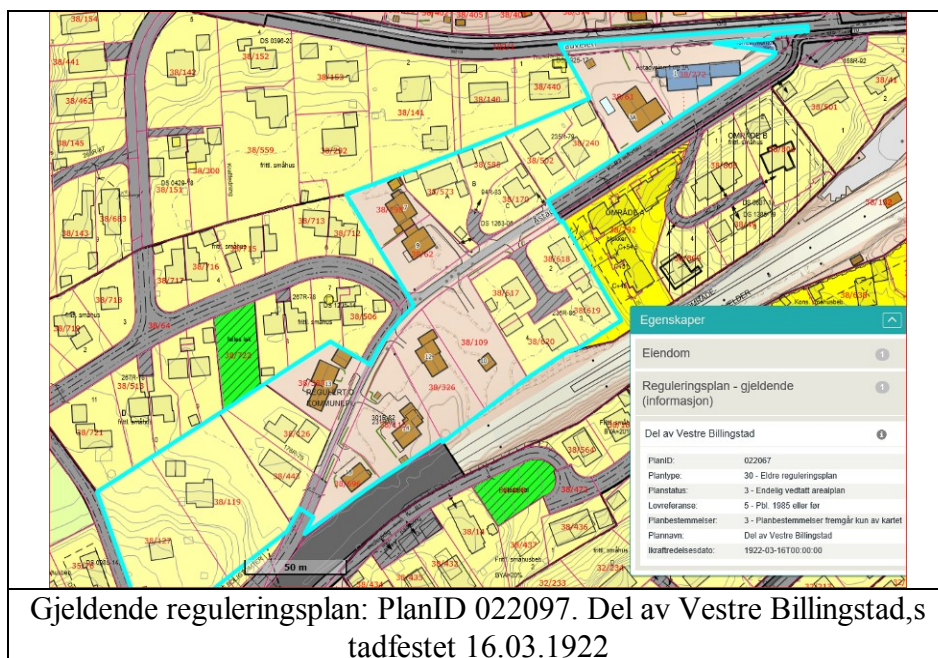
Billingstad = Lokalt senter
Gult felt = Prioritert vekstområde
— = Jernbane

Samfunnsdelen har *bærekraftige byer og samfunn* som ett av seks satsingsområde. Strategier som vil bidra til å oppnå dette, er som følger:

- høy arealutnyttelse i tettstedene
- tilrettelegge for tilfredsstillende veier, gang- og sykkeltraséer som bidrar til en økt andel syklende og gående, og
- tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer og ivaretar boligsosiale hensyn.



• Gjeldende reguleringsplan



Planavgrensning

Innsendt planavgrensning må utvides til også å gjelde fortau fra det etablerte fortauet ved Åstadveien 6 og til og med planområdet. Det må sendes inn nytt kart med planavgrensning i SOSI-format.

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 og 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.*)

Planinitiativet synes å samsvare med overordnede planer, kommuneplanen hvor det åpnes for fortetting i nærsenter, - fra planområdet er det kort vei til Billingstad stasjon. Vi vil imidlertid minne om kravet om stedstilpasning, dvs. at bygningstype, volum, høyder og materiale skal tilpasses omgivelsene.

- **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**

Skolekapasitet: Det vil i rekkefølgesbestemmelsene bli stilt krav om tilstrekkelig barneskolekapasitet før det gis rammetillatelse for boligene. Området tilhører skolekrets nr. 5 – Billingstad skolekrets.

Opparbeidelse av fortau: Fortauet må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til leilighetene/rekkehusene. Fortauet skal opparbeides i henhold til kommunens vei- og gatenormal. Når fortauet er ferdig opparbeidet, overdras dette vederlagsfritt av kommunen. Asker kommune vil deretter ha ansvaret for vedlikehold.

Asker kommune anbefaler at en snarest mulig kontakter grunneierne av arealet som trengs til fortau for å avklare mulighet for kjøp av grunn.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Stedstilpasning: Det vises til kommuneplanen, samfunnsdelen, vedtatt 9. juni 2020 der strategien er å tilrettelegge for variert boligsammensetning. I Asker er det pr. i dag underdekning på mindre leiligheter. Rekkehus som bygningstype, og med moderate høyde, synes å passe i dette område. Men planavdelingen mener en bør forsøke å endre et par av rekkehusene til mindre leiligheter, slik at kravene i kommuneplanen om variert boligsammensetning delvis blir oppfylt.

Dersom det tilrettelegges for noen mindre leiligheter (= ca. 50 m²), vil planavdelingen kunne vurdere å anbefaler lavere krav til parkeringsplasser for disse leilighetene enn parkeringsnormen tilsier. Begrunnelsen for dette er kort vei til Billingstad stasjon.

Det er viktig at bebyggelsen får god terrengtilpasning for å ivareta noe av stedets opprinnelige preg, samt redusere sprengning på tomten og masseforflytning. Det er en liten kolle sydvest på tomten, inn mot jernbanen. Denne bør en bevare, f.eks. kan felles lekeareal ligge her. Når terreng og viktige uteoppholdsarealer er avklart, kan en plasseres bebyggelsen. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget – ikke motsatt.

Byggeavstand – jernbane

Bane Nor må kontaktes for å avklare byggeavstand fra jernbane. Byggeavstanden måles fra midten, nærmeste spor.

Bokvalitet: Det må lages plan for uteoppholdsareal: Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes).

I henhold til kommuneplanens pkt. 19 skal det avsettes minimum 50 m² pr. bolig i sentrale vekstområder. Uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå og egnet for lek, aktivitet og uteopphold for beboerne. Minimum 25 m² pr. boenhet skal opparbeides som lekeplass. Dette arealet skal være felles.

Det skal i planbeskrivelsen redegjøres for størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal. Det vises for øvrig til veileder i bokvalitet s. 42

<https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/regelverk/veileder-i-bokvalitet.pdf>

- **Samferdsel**

Beboerne bør få trafiksikker vei til barneskolen.

Jr. punktet ovenfor om planavgrensning og rekkefølgekrav, fortausopparbeidelse. Det må lages en detaljplan av veien som grunnlag for reguleringen. Vi viser til kommunens vei- og gatenormal:

<https://www.asker.kommune.no/globalassets/vei-trafikk-og-parkering/vei-og-gatenormal.pdf>

Adkomst: Adkomst til tomten er vist i innsendt utomhusplan. Skissen er ikke målsatt, men bebyggelsen synes å være plassert for nær adkomstveien. Byggegrense skal være min. 4 meter fra adkomstvei.

Parkering: Parkering for bil og sykkel må vises i planen.

- **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. 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.

Verdifulle naturelement, f. eks. større trær og kolle skal registreres, eventuelt målsettes på kart og beskrives i planbeskrivelsen. I tillegg tas det med i utomhusplanen, eventuelt også i plankartet.

- **Kulturminner**

Det er ei hytte på eiendom 38/109. Hytta er fra før 1950, trolig fra 1939, og er av kommunens kulturminneavdelingen ikke vurdert som bevaringsverdig. Det skal heller ikke være automatisk fredede kulturminner i planområder, det henvises til brev fra fylkeskommunen datert 27.02.2020.

- **Grunnforhold**

Vibrasjonsulempere som følge av togtrafikk må dokumenteres.

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

Dette bør etableres felles avfallsløsning for alle boenhetene og det skal etableres beholdere. Renovasjonsløsning må vises i utomhusplaner eller fellesanlegg innomhus og fremgå i vei- og trafikkplaner.

Krav til plassering er nærmere forklart i renovasjonsteknisk norm, men bør også avklares konkret med kommunalteknisk avdeling:

<https://www.asker.kommune.no/globalassets/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsteknisk-norm---asker-kommune-oppdateret-26.05.2020.pdf>

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med Asker kommune, samferdsel, vann- og vannmiljø.

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. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

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.*)

Planavdelingen har erfart fra tidligere plansaker, at de folkevalgte er opptatt av

fasademateriale. Vi vil be fagkonsulent gi en redegjørelse og vise illustrasjoner over planlagte materiale i byggene. Endelig fastsettelse av materialbruken blir trolig gjort ved detaljprosjekteringen og dokumentert i byggesaken, men bestemmelser om materialbruk bør likevel tas inn i reguleringsplanen.

- **Massehåndtering**

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

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

Det må derfor utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid,
- omtale strukturlyd og vibrasjon
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

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.

- **Folkehelse**

Støy: Bygging i rød sone bør unngås. Bygninger og uteoppholdsarealer bør utformes/plasseres med tanke på minst mulig støy, f.eks. støyisolerende vinduer.

Miljørettet helsevern: En må overhold støykrav i gul sone fra E18 og miljørettet helsevern ønsker beskjed om når igangsettingstillatelse blir gitt. Ansvarlig søker må orienteres om at de må søke om tillatelse i henhold til støyretningslinjene T-1442.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Asker kommune har utarbeidet en sjekklister over temaer som skal vurderes, jf. vedlagt skjema: <https://www.aker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planpakken/ros-analyse/>

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**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

Uttalelse angående universell utforming, se vedlegg eller i ESA 20/5400-4. Vi gjør spesielt oppmerksom på at det her også er forslag til reguleringsbestemmelser.

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

Fossilfri byggeplass er et tiltak de folkevalgte i andre plansaker har ønsket å gjennomføre. Planavdelingen vil anbefalte at følgende setning tas inn i reguleringsbestemmelsene: *Ved utbygging av bygg og anlegg skal det tilstrebes fossilfri byggeplass.*

Dette bør også omtales i planbeskrivelsen

Analysar og utredningar

Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser, utredninger og/eller rapporter, gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
	Stedsanalyser	Denne kan tas inn i planbeskrivelsen
	Landskapsanalyse	Inngår i stedsanalysen/planbeskrivelsen
	Trafikkanalyse	
	Veiprosjekt	Fortau må detaljprosjektertes.
	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støyrapport
	Registrering av naturmangfold	
	Grunnforhold	Vibrasjonsulemper fra jernbane.

Kvalitet - plangrunnlag

Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Varsling

Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggjerservice.

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillerens annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til [gjeldende gebyrregulativ](#) på vår hjemmeside.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
grunnareal inntil 1 999 m ²	24 M
grunnareal over 2 000 m ² og inntil 4 999 m ²	54 M
grunnareal over 5 000 m ² og inntil 9 999 m ²	72 M
grunnareal over 10 000 m ² og inntil 19 999 m ²	90 M
grunnareal over 20 000 m ² og inntil 29 999 m ²	108 M
grunnareal over 30 000 m ² og inntil 49 999 m ²	119 M
grunnareal over 50 000 m ²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m ²	18 M
bebyggelse over 1 000 m ² men inntil 2 999 m ²	30 M
bebyggelse over 3 000 m ² men inntil 4 999 m ²	48 M
bebyggelse over 5 000 m ² men inntil 9 999 m ²	60 M
bebyggelse over 10 000 m ² men inntil 19 999 m ²	72 M
bebyggelse over 20 000 m ² men inntil 29 999 m ²	84 M
bebyggelse over 30 000 m ² men inntil 49 999 m ²	90 M
bebyggelse over 50 000 m ²	96 M

Minstegebyret (M) er for 2020 fastsatt til kr. 3100.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Kari Stuvøy Hjermann, tlf. 90 93 62 07, epost kari.hjermann@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

Jørgen Tysseland

Konstituert leder av reguleringsavdelingen
Samfunnutvikling, plan

Kari Stuvøy Hjermann
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tristein Eiendom AS, Skogstikollen 7B, 1446 DRØBAK
Fjord Arkitekter AS, Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Vedlegg:

- 1 Universell utforming
- 2 Varslingsliste