



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2024/10-12		23.08.2024

**Referat oppstartsmøte - Planinitiativ for forslag til Gnr. 335 bnr. 127 (ev. mfl.) –
Detaljregulering for Tofte + «Maudheim» / Marmorveien, 3482 Tofte**

Asker kommune mottok planinitiativ for Detaljregulering for Tofte + «Maudheim» /
Marmorveien, 3482 Tofte -24.1.202. Oppstartsmøte ble avholdt 15.04.2024.

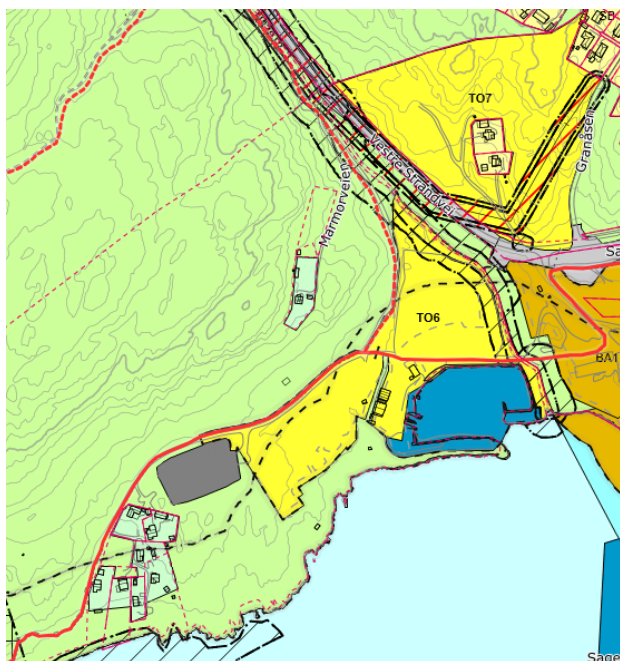
Fremmøtte:	Forslagsstiller	Tandberg Eiendom AS Kontaktperson: Espen Tandberg
	Plankonsulent	Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter Kontaktperson: Ane Groven Sebastian J. Øvrebø Håkon Vigsnæs
	Saksbehandler	Thomas Andersen Asker kommune, Reguleringsplan/Samfunnsutvikling
	Saksbehandler	Dag Jørgen Klemmetsen Asker kommune, Reguleringsplan/Samfunnsutvikling

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

Planstatus

- Kommuneplan

Tiltaket reguleres ihht. ny kommuneplan for Asker Kommune 2023 – 2034



Arealformål:

- Framtidig boligbebyggelse
- Småbåthavn
- Parkering
- LNFR
- Veg

Hensynssone:

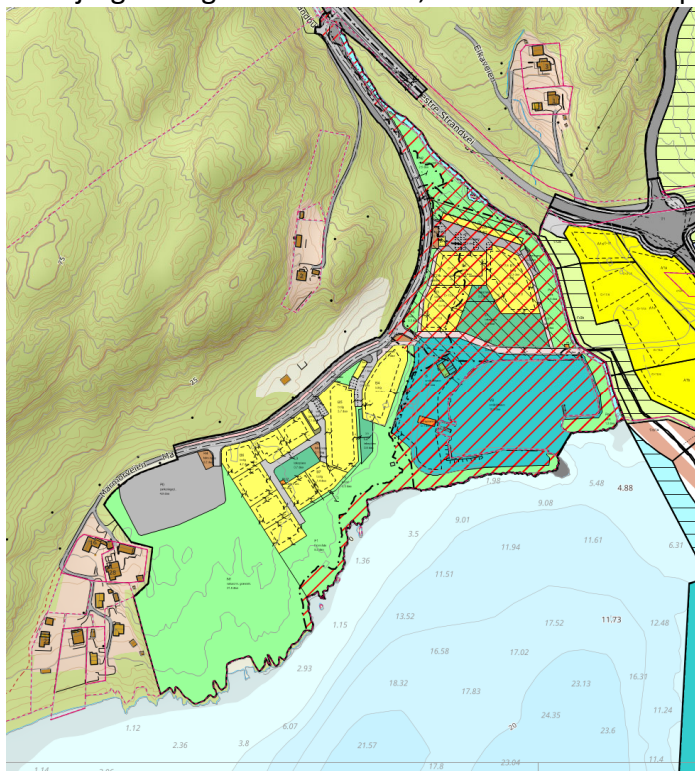
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg

Bestemmelsesområde:

- #9 Nullvekst sør
- #6-100m b. langs sjø
- #7 Prio. vekstområde

- Reguleringsplan

Detaljregulering - Marmorveien, i kraft: 27.09.2016 plan ID 0628_5076



- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Garasje
 - Lekeplass
 - Pumpestasjon
 - Vaskeplass
 - Samferdsel og tekn.
- Veg
- Gatetun/gågate
- Annen veggrunn
- Gang/sykkelvei
- Parkering
- Renovasjon
- Fortau
- Grønstruktur
- Naturområde
- Park
- Friområde
- Turvei
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Naturområde av sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Hensynssone:
 - Frisikt
 - Støysoner
 - Flomfare
 - Ras- og skredfare

Oppheving/erstatning av planer

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: Marmorveien – Plan ID 0628_5076

IKRAFTTREDELSESDATO: 27.09.2016

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet: Reguleringsplan for Tofte Strand. Plan ID 0628_5075

Planområdet ligger i prioriterte vekstområder iht. [Kommuneplanens samfunnsdel](#).

- Illustrasjonsplan

Vi anbefaler at det utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises på illustrasjonsplanen.

- **Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering**

Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring** (*Overordnede planer, stedsutvikling.*)

Planområdet ligger innenfor prioriterte vekstområdet.

[Hoveddokumenter til kommuneplanens arealde](#)

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens bestemmelser
- Retningslinjer
- Parkeringsnorm
- Boligbyggeprogrammet
- A-lista Hurum
- Vegnormal
- Renovasjonsteknisk norm

mfl.

[Temaplaner for Asker kommune | Asker kommune](#)

Temaplan for næringsliv (Næringsplanen)

Temaplanen "Handling mot klimaendringene"

[Temaplan for vann og vannmiljø](#)

[Temaplan Leve hele livet - i et aldersvennlig Asker](#)

[Temaplan for naturmangfold](#)

[Temaplan Samferdsel og mobilitet \(under arbeid\)](#)

[Temaplan bærekraftig boligutvikling \(under arbeid\)](#)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv. Klima- og miljødepartementet 2021.

- **Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale**

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

Det bes om at vurderingen synliggjøres i planbeskrivelsen, og kompletteres ved å kvittere ut «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Medvirkning i planprosessen

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. (pbl § 5-1)

Planadministrasjonen oppfordrer til at berørte parter involveres tidlig i planarbeidet og at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet, både i varslingsperioden og i perioden med høring og offentlig ettersyn.

Alle merknader må dokumenteres og svares ut.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn forslagsstiller skal det dokumenteres skriftlig i planforslaget hvordan andre berørte grunneiere har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillerens ansvar å sørge for at alle grunneiere innenfor planområdet involveres i planarbeidet.

- **Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav skal stå samlet i begynnelsen av planens bestemmelser. Rekkefølgekrav skal henvise til et konkret tidspunkt i byggesaksprosessen.

Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og vann/avløps kapasitet følger av kommuneplan. Se kommuneplanen bestemmelse punkt 3.

Det kan være behov for rekkefølgekrav i forbindelse med opparbeiding av adkomst og utearealer.

Det skal stilles krav om godkjent trafikkaviklingsplan for anleggsperioden før det gis rammetillatelse for tiltak i planområdet. Det skal stilles krav om at sikringstiltak for naturtyper og vassdrag gjennomføres før andre tiltak i planen. Dokumentasjon på bekjempelse av fremmede arter.

- **Stedstilpassning/utnyttelse/bokvalitet**

Man skal tilføre området vesentlig økt kvalitet, gjennom gode grøntområder og lekeplasser, oppgradering av båthavn, bedre tilkomst samt tilknytning til sjø. Utforming skal ha fokus på variasjon, bokvalitet, utsikt og solforhold.

Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 12 og 13

Bevegelsesmønsteret for beboere innad i området og tilkomst til grønne lunger, smett/snarveier, lekeplasser, nærmiljøanlegg, kyststi skal vektlegges.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Transportutvikling mot 2040

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

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

Reguleres iht. vei- og gatenormal for Asker kommune. Prosjekteres og bygges etter kommunens retningslinjer for veibygging. Der man grenser til fylkesvei er det Statens vegvesens håndbøker som gjelder, og fylkeskommunen er høringspart.

Samferdsel ønsker å være involvert i reguleringsplan og særlig regulering av offentlige trafikkområder.

Det legges opp til økt trafikk i området. Det må beskrives hvordan beboere vil kunne få et godt alternativ til bilen ved å tenke kollektiv, sykkel og gange. Det er også viktig å sikre at det er nok manøvreringsareal for brøytebiler og renovasjonsbiler.

Det er positivt at målsetting for prosjektet er å bevare mest mulig at naturområder, og å sikre en kontinuerlig bevaring av kyststi samt at beboere i boligfeltet har lett tilgang til rekreasjonsområder og natur. Det bør planlegges for god tilgang til møteplasser for innbyggerne og sett i sammenheng med tilgrensende områder.

Det skal legges til rette for utfartsparkering i området for friluftslivet.

- **Grønnstruktur** (*Landskap og overordnet grønnstruktur.*)

Arealene avsatt til grønne formål i planen er ikke nødvendigvis grønne i dag. Det blir viktig å lage gode bestemmelser for revegetering, slik at arealene ikke bare blir tilsådd med gress. Det må skilles mellom revegetering i LNF og friområder (arter som finnes i nærområdene) og beplantning på lekearealer, møteplasser og nærmiljøanlegg. Det må sikres med rekkefølgebestemmelse av revegeteringen i bestemmelsene.

- **Naturmangfold**

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. Ved registreringer i marint miljø, benyttes DN håndbok 19-2001 revidert 2007 - Kartlegging av marint biologisk mangfold. Ved registreringer i ferskvann benyttes DN håndbok 15 - Kartlegging av ferskvannslokaliteter. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen og en eventuell buffersone reguleres med eget formål. Det er registrert flere *ansvarsarter* og *truede arter* innenfor planområdet.

Med referanse til retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2023-2035 ber vi derfor om at reguleringsplanen bør:

Ved regulering foretas det 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.

Reguleringsplan bør:

- *ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer*
- *kartlegge vegetasjonen*
- *kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås*
- *beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje*
- *sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres*
- *føre arealregnskap*

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. Det skal legges inn rekkefølgekrav om at planområdet er dokumentert fritt for fremmede arter før igangsettelsestillatelse kan gis.

Sageneelva (elvid 010-13-1) anses som spesielt sårbar i anleggsfasen. Kantsonen er en kritisk for bekkens miljøtilstand, det er derfor viktig at også kantsonen gis tilstrekkelig vern mot skade og inngrep. Elva er også en viktig gytebekk for sjøørret. Når det skal etableres midlertidig bygg og anleggsområde i dette området, må det holdes god avstand fra bekkens eksisterende vegetasjon langs bekkens kant. Tiltak må foregå utenom gytesesongen.

Det må sikres en tilstrekkelig hensynssone mellom parkering, bebyggelse og Sageneelva.

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for naturtypene i planområdet.

Asker kommune har vedtatt temaplan for naturmangfold og temaplan for handling mot klimaendringene. Disse bør omtales i planbeskrivelsen som førende overordnede planer.

• **Kulturminner**

Det er ikke registret automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Det er flere viktige kulturmiljøer i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det er viktig at planforslaget tar hensyn til kulturminner og viktige kulturmiljøer i nærområdet. Det skal gjennomføres en stedsanalyse. Stedsanalysen skal beskrive og vurdere hvilke landskapskvaliteter som er på stedet i dag og hvordan ny bebyggelse kan tilpasses disse.

Viken fylkeskommune er ansvarlig for automatisk fredete kulturminner og regionalt viktige kulturminner, og vil gi egen uttalelse.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Redegjørelse for nødvendighet flomtiltak, flomvoll eller stabilisering må redegjøres for i planprosessen.

Planområdet ligger under marin grense. Det skal gjøres en vurdering av risiko for områdeskred i henhold til NVEs siste veileder.

Grunnforholdene må vurderes som del av reguleringsfasen slik at bebyggelse og andre tiltak plasseres der det er hensiktsmessig.

- **Strandsone**

Kyststien gjennom området må avsettes med eget formål i plan eller som del av friområde. Den må kobles på eksisterende kyststi og gis en hensiktsmessig avslutning mot øst og vest, slik at den lett kan videreføres. Det må inn rekkefølgebestemmelse om at kyststien gjennom planområdet skal opparbeides før det gis brukstillatelser innenfor planen.

Byggegrense mot sjø innreguleres. Strandsonen er svært attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. Boligene som ligger i strandsonen vurderes tatt ut av planen og området skal drøftes i videre planprosessen. Fordelingen mellom boliger/fritidsboliger bør komme tydeligere frem.

Store deler av området der turstien er tegnet inn består av svaberg. Stien over Rabbene bør beholdes naturlig og ikke opparbeides. Drift/vedlikehold av kyststien må avklares.

Friluftsliv og havn

- Utfartsparkering. Plassering av utfartsparkering bør legges i tilknytning til kyststien. Plasseringen av parkering og trasé bør legge til rette for man ikke må ferdes gjennom boligområder for å nå kyststien.
- Beskrivelse av gjestehavn ønskes.
- Gjestehavn/ båthavn. Ladestasjon for el-båter? Septiktømmestasjon for båter? Hvis det skal være gjestehavn bør det etableres Septiktømmestasjon for båter med tanke på mulig forbud mot utslipp av septik i sjøen. Med tanke på utviklingen som tilsier at flere og flere båter blir el-drevet bør det etableres ladepunkter for el-båter.
- illustrasjon på båthavna. Antall båtplasser, lm. Brygge osv. Vil det bli konflikt mellom båttrafikk og myke trafikanter (kajakk)?

- **Sosial infrastruktur**

Det er ikke dokumentert skolekapasitet m.m for dette området. I kommuneplan er det krav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være sikret. Forholdet må avklares i videre planprosess. Dette er viktig for kommunen med tanke på eldrebølgen vi har foran oss, at flest mulig skal bo hjemme lengst mulig, og det å legge til rette for at generasjoner kan bo tett på hverandre og hjelpe hverandre i hverdagen. Kommunen oppfordrer til at det opparbeides offentlige møteplasser og utearealer for området.

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

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. Det vil være en fordel med felles

renovasjonsløsning. Løsning bør avklares konkret med kommunalteknisk avdeling og i henhold til Asker kommunens renovasjonstekniske norm.

- Med flere enn 20 boenheter er det krav om nedgravde containere som renovasjonsløsning for de fem avfallstypene: matavfall, restavfall, plastemballasje, glass- og metallemballasje og papp, papir og drikkekartong. Det er gangavstandskrav (UU) på maks. 100 meter fra hver inngangsdør til boligene til renovasjonsløsningen.
- Planen må blant annet inneholde informasjon om adkomst og snumulighet for renovasjonsbilen (lastebil, 12 meter) med sporingskurve, samt stigningsforhold på kjøreveien og standplassen ved tømning.

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp.

Håndtering av overvann skal løses lokalt, evt. ved fordrøynings tiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg. 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 lufts strekk 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».

Dersom planen utløser behov for ny trafostasjon skal det avsettes eget formål til denne i plankartet.

• **VA rammeplan**

Det må utarbeides et notat etter krav og sjekklister for VA-rammeplan.

Konsekvenser for overflateavrenning og avbøtende tiltak som følge av tiltaket må beskrives. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann, avløp og overvann. Det settes krav om VA-rammeplan som skal leveres med planforslaget til førstegangsbehandling.

Avløp:

Avløpshåndtering på Tofte er utfordrende som tidligere informert. Planen skal vise prinsipppløsning for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i VA rammeplanen. Planen skal godkjennes av Asker kommune Vann og vannmiljø.

Veileder for utarbeidelse av VA rammeplan finner man [her](#) og på kommunen nettside under [planpakken](#).

Vann:

Vannforsyningen i Tofte er privat, Filtvet vannverk SA. Vannverket må kontaktes og redegjøre om vannforsyningen i Tofte er robust nok til å møte fremtidig vekst i henhold til kommuneplanen.

Asker Kommune har gjennom tidligere planarbeid i Tofte opparbeidet kunnskap om følgende:

- Manglende kildekapasitet og reservevann
- Manglende kapasitet på vannbehandlingsanlegg
- Manglende kapasitet på overføringsnett i deler av området

- **Estetikk**

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet, arkitektur, byggeskikk/ bygningsmiljø, formspråk/egenart, vegetasjon, terrengtilpassning og stedstilpassning.

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

- **Massehåndtering**

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

Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.

- **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.

Ved fare for forurensning grunn/forurensede masser er det aktuelt å stille krav i reguleringsbestemmelsene om nærmere undersøkelser inkl. anbefaling om tiltak.

Redegjørelse for vannforskriften, Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden og Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion.

For tiltakshaver vil det være en fordel å få avklart så tidlig som mulig om grunnen er forurensning, dette bl.a. for å få oversikt over kostnader ved utbygging.

Oppfylld til molo: her må man søke til Statsforvalteren og en konsekvensutredning for natur og miljø i sjøen må gjøres. Det må også undersøkes om det finnes forurensede masser i sjøen? Hvis ja, må det lages en tiltaksplan for det. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen.

- **Folkehelse**

Friluftslivet og kyststi blir påvirket, det er derfor viktig å sikre forholdene i planområdet slik at dette ikke blir svekket, men styrket. Det bør planlegges for god tilgang til møteplasser for innbyggerne. Det må vises hvordan dette skal sikres i planen. I henhold til planinitiativet vil en betydelig andel av boligene være lokalisert i etasjene over nærings- og parkeringsbygg. Dette stiller krav til god planlegging for å sikre at næringsvirksomhet ikke medfører risiko for helseulempe for beboere i boliger i samme bygg, f.eks. ved lokalisering av støyende virksomhet, varemottak etc. i forhold til boligens beliggenhet, og ved trafiksikkerhetsspørsmål knyttet til utforming av adkomst og næringsrelatert transport.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Tilstrekkelige leke og oppholdsarealer skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Området har i dag ingen opparbeidet GS og sammen med økt trafikk i området må det redegjøres for forholdene. Det må etablering trafiksikre veier til skoler/barnehager og kollektivtransport.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes, jf. vedlagt skjema/link. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes. Link til mal for utarbeidelse av ROS analyse ligger i planpakken.

Metodikk, struktur og oppbygging skal følge veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Planadministrasjonen anbefaler at ROS-analysen brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser.

- **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 er spesielt viktig at UU adkomst til arealer utearealer som følger av krav fra kommuneplan (lekearealer) sikres i planen.

Det må sikres tilstrekkelig antall HC parkeringsplasser i planen.

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

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

Det skal utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Så skal det senere (til detaljregulering) utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram og etter prinsippene i NS 3466. Det skal utarbeides klimagassberegninger for utbyggingen i henhold til NS3720

- Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres.
- Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.
- Dersom planen innebærer forflytning av masser, skal det redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.
- 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.
- Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer
- Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer
- Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi bør vurderes.

Det vises ellers til temaplan Handling mot klimaendringene, som ble vedtatt i juni 2021, der kapittelet «Framtidsrettede bygg og anlegg» er spesielt relevant.

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 med forbehold om flere:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	<i>I henhold til gjeldene krav</i>
x	Veiprosjektering/GS	<i>Det må opparbeides en helhetlig gang- og sykkelvegforbindelse i området.</i>
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	<i>I henhold til gjeldene krav</i>
x	Registrering av naturmangfold	<i>naturtyperegistreringen iht. naturmangfoldloven</i>
x	Flomrapport Vurdering av skred, flom risiko	<i>Flomvurdering/NVE VA rammeplan NB. Elv i planområdet. Når det skal etableres midlertidig bygg og anleggsområde i dette området, må det holdes god avstand fra bekken og</i>

		<i>eksisterende vegetasjon langs elven skal ikke fjernes.</i>
x	Grunnforhold	<i>Grunnundersøkelser og utredning av områdestabilitet</i>
x	Arkeologisk registrering	<i>Kulturminneloven</i>
x	Klimavurderinger/regnskap	<i>Temaplanen «Handling mot klimaendringene» «klimamessige ambisjoner og mål, innom strategier og tiltak gjennom økt kunnskapsgrunnlag i utredningsfasen, til utforming av planbestemmelser og miljøoppfølgingsplan»</i>
x	Energiplan	<i>Redegjørelse for alternative energikilder og anbefaling</i>
x	Skjøtselsplan	
x	Konsekvenser for naturtyper	
x	ROS-analyse	<i>Veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»</i>
x	Strandsonehensyn Friluftsliv Naturmangfold	<i>Viktige fokusområder og anbefalinger for planarbeidet</i>

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. Hva som inngår i et komplett planforslag, fremgår av kommunens planpakke.

Det skal leveres en 3D-modell (IFC format) ved innsendelse av planforslag til 1. gangs behandling, og ved behov skal den oppdateres ved sluttbehandling.

- **Kartgrunnlag**

Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra *nettbutikken for digitale kart og byggesakstjenester* til Asker kommune.

Plankartet skal godkjennes av kommunen (Analyse og geodata) før førstegangsbehandling av planforslaget. Planforslaget er ikke komplett før SOSI-fil er levert og godkjent.

- **Veinavn**

Behov for nytt/nye veinavn, avklares nærmere.

- **Varsling**

Veiledende adresseliste med offentlige myndigheter og andre interessenter for varslingsfinnes på kommunes nettside. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering av hvilke aktører som skal varsles for dette planarbeidet. Liste over berørte grunneiere og festere kan bestilles her: <https://e-torg.no/asker/produktoversikt>

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

- **Gebyr**

Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget.

Gebyrer for møter underveis/dialogmøter:

En planprosess forutsetter normalt å innbefatte 5 dialogmøter med saksbehandler i kommunen. Dialogmøter ved detaljregulering eller endring av reguleringsplan etter ordinær prosess utover dette faktureres iht. gebyrregulativ.

For detaljer vises det til gjeldende [gebyrregulativ](#) på kommunens hjemmeside.

Konklusjon og foreløpig vurdering av planinitiativet

Asker kommune anbefaler at det kan igangsettes oppstart av planarbeid.

Bekreftelse og forbehold

Dette dokumentet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt.

Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Konklusjonene er derfor foreløpige.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og /eller endring av fremdriften i planarbeidet. Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Framdrift for planarbeidet

- *Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet (avklar i møtet)*

Avtalt fremdrift, betinger at forslagsstiller overholder avtalt dato for innsendelse, og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Hvis materialet ikke har nødvendig kvalitet og/eller ikke er entydig, må ny fremdrift avtales.

Det er ønskelig med en tett dialog mellom saksbehandler og plankonsulent, spesielt om de planfaglige fokusområdene. Plankonsulent tar kontakt med saksbehandler når det er ønske

om møte. Det skal oversendes underlagsmateriale for diskusjon i dialogmøtet minimum 2 uker før avtalt møtetidspunkt.

Før det kan sendes inn et komplett planforslag skal det sendes inn et utkast til planforslag. Utkastet skal være tilnærmet komplett, og inneholde all nødvendig dokumentasjon. Utkastet vil være grunnlag for en intern avklaring, og samlet tilbakemelding vil bli gitt plankonsulent i møte.

Etter plankonsulentens justeringer/rettelser/suppleringer av utkast til plan, sendes komplett planforslag til 1.gangs behandling til kommunen.

Iht. pbl. § 12-11 har kommunen en frist på tolv uker (eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller) til å avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Thomas Andersen

Epost: thomas.andersen@asker.kommune.no

Henvendelser i tilknytning til saken skal gå til post@asker.kommune.no, sett gjerne saksbehandler og med-saksbehandler på kopi. Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

Ellers vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om «hvordan foregår planarbeid» og [kommunens planpakke](#).

Med vennlig hilsen

Thomas Andersen
teamkoordinator reguleringsplan

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS