

**Planinitiativ for forslag til detaljregulering for
Fusdalskogen: F1, o_GN3 og o_G4.
Gnr/bnr 50/105 og deler av 50/263 i Asker**



Figur 1 - Foreslått planavgrensning for detaljregulering

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	5
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	5
1.2 Planområdet.....	5
1.3 Tilgrensende områder.....	7
1.4 Gjeldende områderegulering.....	9
1.5 Bebyggelse og utnyttelse	13
1.6 Økonomi	33
2. Varsling og planavgrensning.....	34
2.1 Foreslått plangrense	34
2.2 Hvem skal varsles.....	35
2.3 Medvirkning	37
3. Gjeldende planstatus	37
3.1 Kommuneplanens arealdel	37
3.2 Kommunedelplan	38
3.3 Områdeplan	39
3.4 Reguleringsplan	39
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	39
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	40
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning.....	42
5. Vedlegg	42

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: JM Norge AS / Region Oslo
Kontaktperson: Svein Prytz
Adresse: Mustads vei 1, 0283 Oslo
Telefon: 934 18 528
E-post: svein.prytz@jm.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: JM Norge AS / Region Oslo
Kontaktperson: Oddveig Foss
Adresse: Mustads vei 1, 0283 Oslo
Telefon: 917 64 631
E-post: oddveig.foss@jm.no

Faktura adresse

JM Norge AS
Postboks 453, 1327 Lysaker
Faktura kan sendes på e-post til faktura@jm.no og merkes med
P.111596.1.3

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Svein Prytz v/ JM Norge AS	934 18 528	svein.prytz@jm.no
Oddveig Foss v/ JM Norge AS	917 64 631	oddveig.foss@jm.no
Karoline Bergholt v/ JM Norge AS	478 61 075	karoline.bergholt@jm.no
Peter Linnerud v/ Estatec	908 92 096	peter@estatec.net

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

Illustrasjonsgrunnlaget for felt F1 i områdereguleringsplan for Høn-Landås er på et forenklet og overordnet nivå. Siden flere forhold ikke er løst i områdereguleringen, er det behov for at det i detaljreguleringen gjøres enkelte justeringer av områdereguleringen. Forslagsstiller ønsker gjennom planinitiativet å få tilbakemelding på forslag til justeringer av områdereguleringens rammer innenfor følgende tema:

- Antall soltimer på privat uteplass
- Kjøreadkomst
- Tillatelse til tiltak på felt F2 (skjerme for støy)
- Næringsareal i områdereguleringen
- Størrelse på lekeplasser

I tillegg ønsker vi tilbakemelding på:

- Forholdet til pågående kommuneplanarbeid
- Planavgrensning
- Foreslåtte trafikk tall som underlag for utredning av støy og luft
- Forslag til varslingsliste
- Konsekvensutredning

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør: 267 300,-.

Beregning fremgår av Asker kommunes gebyrregulativ for 2023 for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven. Se kap. 1.6.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Forslagsstiller JM Norge AS ønsker å fremme detaljregulering for felt F1, o_GN3 og o_G4 i områderegulering for Høn-Landås (se foreslått planavgrensning under kap. 2.1). Det er i planforhåndskonferanse avklart at områdereguleringens felt F2 ikke skal medtas i plan.

Planområdet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting), grønnstruktur og naturområde i områdereguleringen, og ligger innenfor sentrumssonen i kommuneplanen. I områdereguleringen legges det til rette for sentrumsboliger som bygger opp om fortetting av Asker sentrum, tilrettelegging for redusert transportbehov, økt bruk av kollektive reisemidler samt sykkel og gange.

Områdereguleringen krever at det utarbeides detaljregulering før området kan bygges ut.

Intensjonene bak planen er å tilrettelegge for sentrumsboliger som del av en helhetlig utvikling innenfor sentrumssonen, med interne forbindelser som knytter seg på eksisterende forbindelser på og ved planområdet, samt ivaretagelse av blågrønne kvaliteter. I første omgang ønskes en avklaring av rammene for videre planarbeid, spesielt med hensyn til justeringer av rammene i områdereguleringen.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Fusdalskogen ligger øst for Asker sentrum, på nordsiden av avkjøringsrampene fra E18 mot Asker sentrum. Området ligger i overgangen mellom urban bebyggelse på Erteløkka og småhusbebyggelse langs Vipeveien/Trollhaugen.

Planområdet avgrenses av Askerveien i sør, Vipeveien i øst, en liten bekk og et småhusområde langs Trollhaugen i nord samt gang-/sykkelvei mot Asker sentrum i nordvest. Mot vest grenser planområdet til en nylig vedtatt detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen (saksnummer 2017/15821).

Planområdet utgjør ca. 17 daa.



Figur 2 - Dagens situasjon (rød stiplet linje viser foreslått planavgrensning)

1.2.2 Dagens arealbruk

Planområdet består i dag hovedsakelig av ubebygd skogsmark. Langs nordsiden av området går et bekke drag. Nordøstre del av planområdet har en viktig funksjon for håndtering av overvann.

Det er opparbeidet fortau langs Vipeveien og Askerveien i dag. I vest finnes en enkel gangsti som forbinder Askerveien til Trollhaugen og en gangsti i bekkedalen som forbindelse til Asker sentrum.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

- Støy: Planområdet er utsatt for støy fra trafikken på Askerveien og E18.
- Overvannshåndtering/flom: Innenfor planområdet finnes vannveier ned til bekken og til et lavpunkt i nordøst som håndterer overvann fra planområdet og tilliggende områder.

- Høydeforskjeller: Terrenget skråner sterkt fra Askerveien i sør og ned mot bekken i nord med et fall fra Askerveien på ca. kote +104 i sørvest til ca. kote +83,5 i nordøst, dvs. høydeforskjell på ca. 20 meter.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
50/105	Eiendommen har ingen adresse	Asker Bolig AS <i>(JM Norge har inngått avtale om kjøp av eiendommen)</i>
50/263	Eiendommen har ingen adresse	Asker kommune

Se også stedsanalyse (vedlagt) for beskrivelse av planområdet.

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er sentrumsnært med en gangavstand på ca. 300 meter til Asker sentrum og kollektivknutepunkt ved Asker stasjon, handel og servicetilbud i sentrumskjernen. Småhusbebyggelsen langs Trollhaugen som grenser til planområdet i nord, er med på å gi området et grønt preg. Sørvest for området, langsmed Askerveien, ligger Erteløkka med bymessig bebyggelse bestående av hotell, kontorer og boliger. Rett sør for planområdet ligger noe lavere bebyggelse som inkluderer McDonalds og Circle K.

Mot øst grenser planområdet til andre utviklingsområder innenfor samme områderegulering. I vest grenser planområdet til detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen, hvor det er gitt rammetillatelse for bolig- og næringsbebyggelse langs Askerveien, som nå er under bygging.

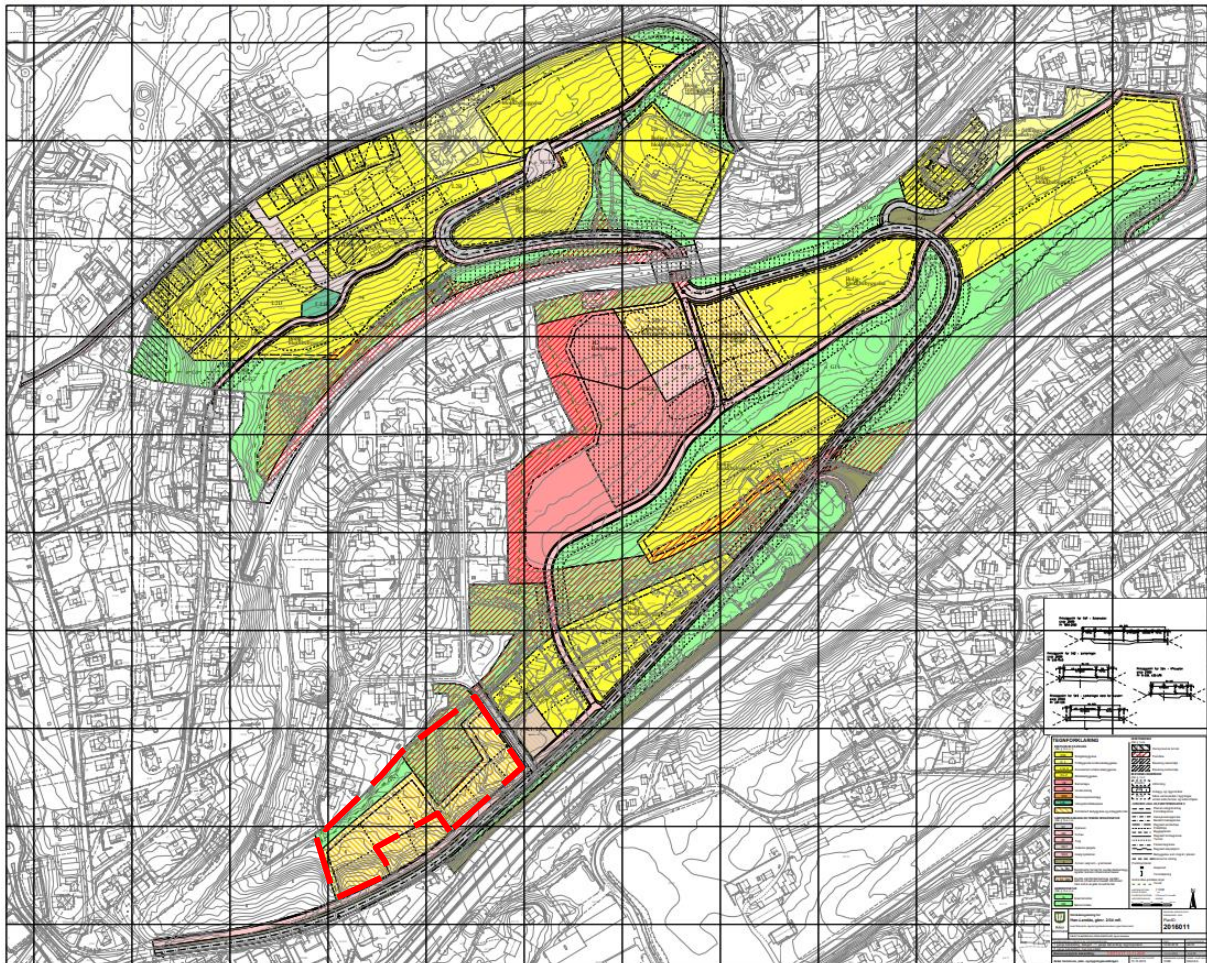
Planområdet ligger 550 meter fra Leikestua barnehage, og sogner i dag til Jansløkka barneskole (2,3 km) og Solvang ungdomsskole (1,5 km). Asker videregående skole ligger 650 meter fra planområdet. Det forutsettes oppført en ny 4-parallell barneskole innenfor områdeplanen som skal løse barneskolebehovet.



Figur 3 - Ca. plassering av ny sentrumsskole i henhold til områderegulering for Høn-Landås, samt skolene planområdet sogner til i dag

1.4 Gjeldende områderegulering

Planområdet inngår i områderegulering for Høn-Landås.



Figur 4 - Planområdet (stiplet rødt) i kontekst til områderegulering for Høn-Landås

1.4.1 Felt F1, o_GN3 og o_G4

Felt F1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsområde (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting), med maks BRA bolig (blokkbebyggelse) på 15.400 m² og maks BRA forretning og offentlig/privat tjenesteyting på 400 m². Leilighetsfordelingen skal etter områdereguleringen bestå av 20% boenheter under 50 m² og 20% boenheter over 80 m². Under følger relevante krav til planområdet.

Forutsetning for uteoppholdsareal

- Det skal etableres minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- Uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt og direkte tiliggende naturområder/grønnstruktur, hvilket betyr at felt o_GN3 og o_G4 kan inngå i felles uteoppholdsareal.

- Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.
- Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres lekeplasser. Størrelsen på disse skal avklares i detaljreguleringen.

Private uteplasser

- Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m².

Sol

- Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

Støy

- Områdereguleringen angir at T-1442/2016 skal legges til grunn. Alle boenheter skal ha en stille side og minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ikke overstige Lden = 55 dB.

Avkjørsler

- Områdereguleringen viser kjøreadkomst til felt F1 fra Vipeveien.
- Innenfor tilliggende detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen er det regulert en avkjørsel (f_SV1) innenfor felt F1 i områdereguleringen, som der omtales som *fellesavkjørsel* og *avkjørsel til framtidig boligbebyggelse i felt F1 og F2*.

Høyder

- Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Grønnstruktur o_G4 og hensynssone flomfare

- I felt o_G4 tillates tiltak for å sikre god håndtering av overvann. Eksisterende bekkeløp og vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

Naturområde felt o_GN3

- Eksisterende bekk skal holdes åpen og eksisterende vegetasjon skal bevares.

Turveier

- Turveier er markert på plankartet langs bekken og som to tverrforbindelser gjennom planområdet fra Askerveien og ned til bekken.

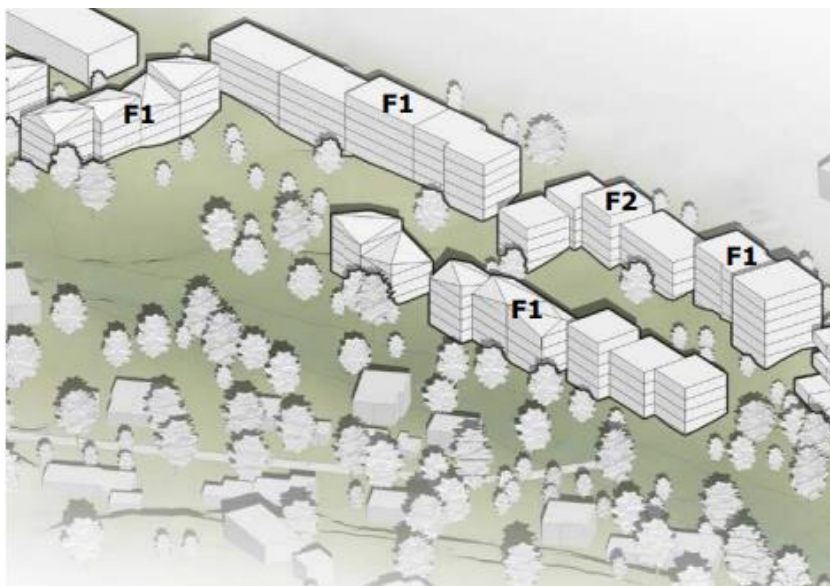
Rekkefølgekrav

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt F1 skal eksisterende fortau langs Askerveien oppgraderes med gang- og sykkelvei. Ettersom dette allerede er regulert, tas det ikke inn i planavgrensningen for denne detaljreguleringen.

1.4.2 Krav til bebyggelse stilt i områdereguleringen



Figur 5 – Illustrasjon fra områderegulering for Høn-Landås.



Figur 6 - Illustrasjon fra områderegulering for Høn-Landås

Det er ikke utarbeidet et fullstendig illustrasjonsprosjekt i områdereguleringen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at for eksempel MUA, sol på privat uteplass, universell utforming, støy på fasade og felles uteoppholdsarealer, samt at kjøreadkomst til parkeringskjellere kan løses innenfor tomten og områdereguleringens medtatte rammeforutsetninger.

Gjennom analyser av flere plangrep i tillegg til skisserte plangrep i områdeplanen, (se figur 5 og 6) har det vist seg at områdereguleringens rammeforutsetninger har flere utfordringer.

- Støy på felles uteoppholdsarealer og private uteplasser
Bebyggelsen i det skisserte plangrepet i områdereguleringen er lagt som en skjerm mot Askerveien for å løse støysituasjonen, dette gjelder både felt F1 og F2. Det er behov for å gjennomføre tiltak på F2 som hindrer støy på uteareal.
- Sol på privat uteplass
Støy fra E18 og Askerveien gjør at balkonger ikke bør ligge mot sør, og dette innebærer at mange boliger vil få balkonger mot nordvest. Mange balkonger mot nordvest vil ikke oppfylle kravet om 3 timer sol.
- Kjøreadkomst til parkeringskjellere
Det er krevende å løse kjøreadkomst til nordvestre del av planområdet (hus 4-6) med utgangspunkt i de regulerte avkjørslene fra Askerveien og Vipeveien. Terrenget fra regulert avkjørsel i Askerveien faller fra ca. kote +104 til ca. kote +90 i Trollhaugen, en høydeforskjell på 14 meter. Det er videre utfordrende å finne en god trase på akomstvei fra Vipeveien i området mellom felt F2 og grøntområde o_G4 (som ikke skal berøres), her er det trangt og store høydeforskjeller. Bør grense for o_G4 vurderes i dette punktet?

I kapittel 1.5 er det redegjort for forslag til justeringer av enkelte av områdereguleringens rammer.

1.5 Bebyggelse og utnyttelse

1.5.1 Arealbruk

Planområdet foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	SOSI-kode	Offentlig/felles/ annen eierform (privat)
Bolig, blokkbebyggelse	BB (1113) Tilsvare felt F1 i områdereguleringen	Privat
Naturområde, inkludert turvei (tilsvare kantsonen langs bekken). Ihht. områdereguleringen kan feltet også benyttes til MUA for boligene, og reguleringsformål må tilpasses dette.	GN (3020) Tilsvare felt o_GN3 i områdereguleringen	Avklares gjennom planprosessen
Blå/grønnstruktur, inkludert turvei. Ihht. områdereguleringen kan feltet også benyttes til MUA for boligene, og reguleringsformål må tilpasses dette.	G (3002) Tilsvare hoveddelen av felt o_G4 i områdereguleringen	Avklares gjennom planprosessen

Områdereguleringen åpner for at det kan etableres inntil 400 m² BRA forretning og offentlig/privat tjenesteyting i felt F1. Forslagsstiller oppfatter at dette er en mulighet, men ikke et krav. Siden planområdet ikke er en del av forretningsstrøkene i Asker sentrum mener forslagsstiller det er lite grunnlag for forretning/tjenesteyting i dette området. For strøktjenlig virksomhet (som skal dekke behovet for handel og tjenester i nabolaget) vises det til næringsarealer som skal etableres innenfor detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen.

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på om 400 m² BRA forretning/tjenesteyting kan omgjøres til 400 m² BRA boligformål.

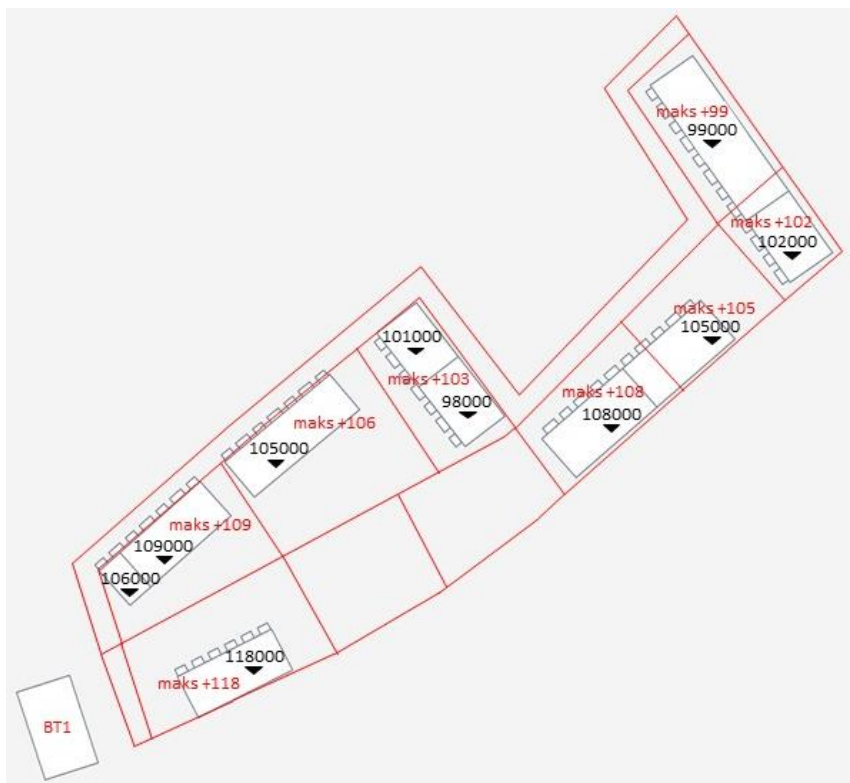
1.5.2 Utnyttelse og høyder

Planinitiativet foreslår en utnyttelse i tråd med områdereguleringen, men der tillatt utnyttelse for forretning/tjenesteyting er omgjort til boligformål. Totalt legges det opp til 15 800 m² BRA bolig som gir ca. 200 boenheter.

Parkeringsareal planlegges under/delvis under bakken og skal iht. områdereguleringen ikke inngå i beregning av BRA.

Foreslått plangrep bygger på bebyggelsesstrukturen som vist i områdereguleringen. Bebyggelsen langs Askerveien er lagt i byggegrensen for å markere gaten som et urbant strøk. Det er lagt en bygningsrekke i nordvest mot bekken, denne bebyggelsen ligger i byggegrensen mot nord for å sikre kvalitet og romslighet på gårdsrommet. For å begrense støy på planområdet fra Askerveien og E18, foreslås utfylling og terrengvoll i felt F2 (se 1.5.8). Med terrengvoll som støytiltak i F2, og senere bebyggelse eller støygjerde ved rundkjøring, vil krav til støy på uteoppholdsarealer være ivarettatt. Det tverrstilte bygget sentralt i planområdet bidrar til å dele planområdets uteoppholdsarealer i to soner.

Foreslått bebyggelse ligger innenfor høydebegrensningene i områdereguleringen.



Figur 7 - Takplan med områdereguleringens høydebegrensninger i rødt og foreløpige foreslåtte gesimshøyder

1.5.3 Trafikk

Trafikkgenerering i Askerveien og Vipeveien som følge av planforslaget, er ivarettatt i dimensjonering av disse veiene i områdereguleringen. Gang- og sykkelvei langs Askerveien vil bli opparbeidet iht. områdereguleringen.

1.5.4 Parkering og kjøreadkomst

Sykel- og bilparkeringsbestemmelser fra områdereguleringen planlegges videreført: For 3-roms og større gjelder maksimum 1,2 bilplasser og minimum 2 sykkelplasser. For 1-2 roms gjelder maksimum 0,5 bilplasser og minimum 2 sykkelplasser.

Det foreslås to kjøreadkomster fra Vipeveien med innkjøring til parkeringskjeller i U1 og U2 som skal betjene mesteparten av felt F1. Den ene av disse er i henhold til regulert avkjørsel i områdereguleringen.

Parkeringskjellere vil bli lagt under/delvis under terreng, innenfor felt F1 og i hovedsak legges under bygningskroppene.

Det er krevende å få til sammenhengende parkeringskjeller for hele felt F1, spesielt når felt F2 og o_G4 ikke skal berøres.

Foreslått plangrep forutsetter at kjøreadkomst til bygg 3 kan deles med avkjørsel f_SV1 i detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen, som reguleringsplanen for Perleporten/Fusdalskogen åpner for.

Parkeringskjelleren for bygg 3 foreslås lagt under regulert veiformål, slik som i detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen.



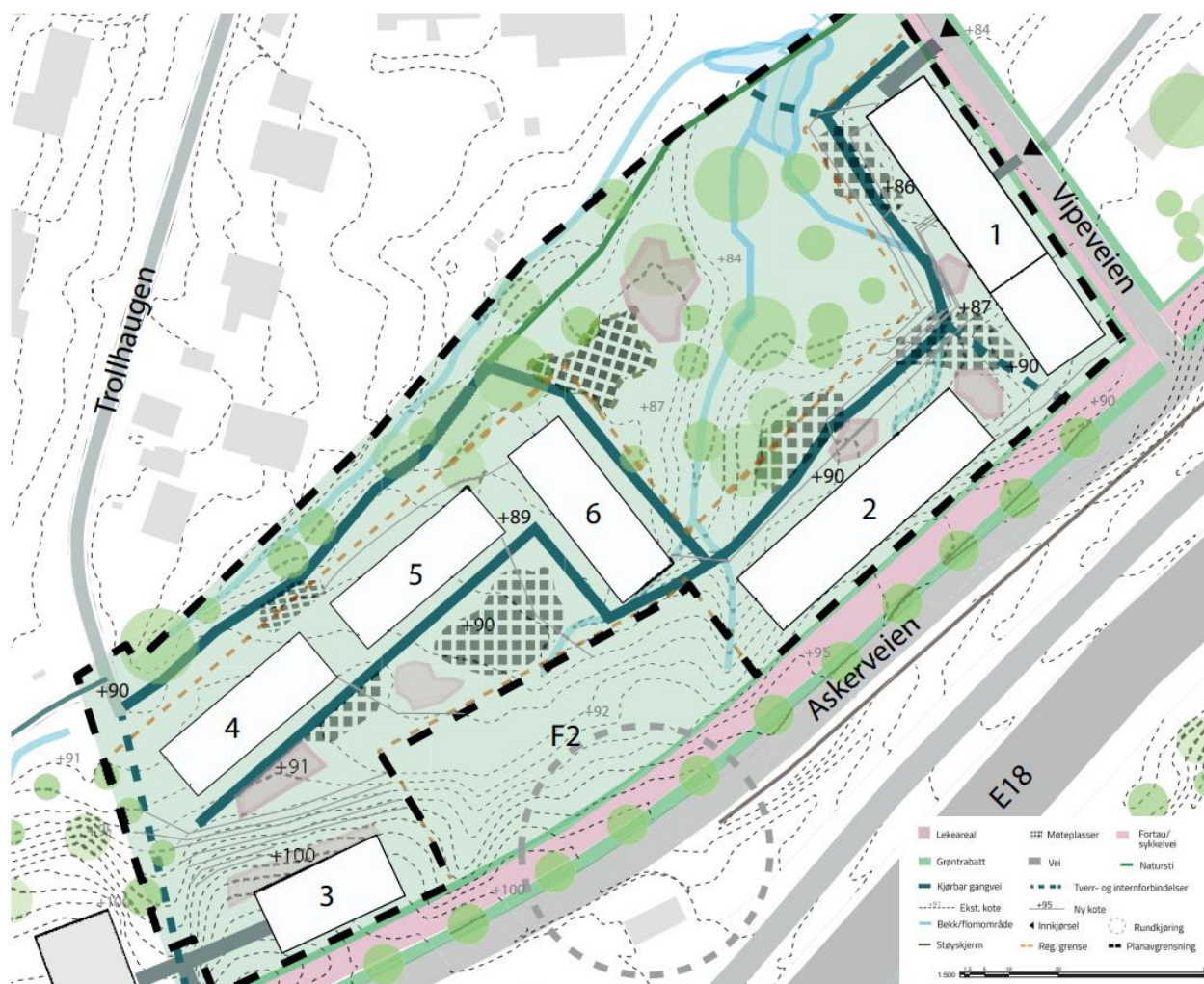
Figur 8 – Farget område viser omriss av parkeringskjeller. Rød linje viser formålsgrænse mot o_GN3 og o_G4.

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på forslag til kjøreadkomster, samt parkeringskjellere i bygg 2 og 6. Forslagstiller ønsker også tilbakemelding på parkeringskjeller for bygg 3 under regulert veiformål.

1.5.5 Lekearealer

I henhold til områdereguleringen skal størrelse på lekeplasser avklares i detaljregulering. Det er i planinitiativet gjort en foreløpig utredning som viser at det innenfor felles uteoppholdsareal vil være plass til ca. 700 m² opparbeidede lekearealer som oppfyller krav til maks stigning på 1:3 samt krav til sol og støy. I tillegg kommer øvrig grønnstruktur i o_GN3 og o_G4 som ikke opparbeides, men som vil egne seg for lek. Lekearealene vil også benyttes av F2 dersom dette feltet bygges ut i fremtiden.

Forslagsstiller ber om en tilbakemelding på forslag om 700 m² opparbeidet lekeareal.



Figur 9 - Landskapsskisse

1.5.6 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene er hovedsakelig på de lavereliggende delene av planområdet, og på hver sin side av det tverrstilte bygget ca. midt på planområdet. Østre del av planområdet er mest eksponert for E18, men med bebyggelse sørøst i F1 og oppfylling i felt F2 lagt som en rygg mot Askerveien viser foreløpige vurderinger at utearealene ikke vil ha støy over 55 db.

Områdereguleringens turvei i nord foreslås videreført langs bekken. Langs denne foreslås det flere tverrforbindelser, der to av tverrforbindelsene foreslås delvis utformet med trapp og rampe på grunn av store terrengforskjeller nærmest Askerveien. Kjørbare gangveier er markert med mørkeblå linje i figur 9. På disse internveiene planlegges det for begrenset trafikk til boligene.

Kjørbare gangveier og tilkomst til boliginnganger planlegges universelt utformet. Tilkomst til storparten av uteoppholdsarealene planlegges også universelt utformet. Universelt utformet forbindelse fra bygg 3 til uteoppholdsarealene må løses i den videre planprosessen.

Selv om felt F2 ikke kan detaljreguleres og utbygges før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt, er det sett på samlet MUA for feltene F1 og F2. F2 oppfyller ikke kravet til minimum 30 m² MUA per boenhet, og at halvparten av arealet skal være solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn. Det foreslås å sikre i bestemmelsene for F1 at F2 kan benytte MUA på F1.

Fremtidig bebyggelse i F2 vil ligge langs Askerveien og ha maks tillatt utnyttelse (3 900 m² BRA). Ca. 50 boenheter i F2 øker kravet til samlet MUA med 1500 m². Totalt gir dette krav om 7500 m² MUA.

I henhold til områdereguleringen kan direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur medtas i MUA. I dette tilfellet omfatter det områdereguleringens felt o_GN3 og o_G4.

Foreløpige beregninger viser totalt disponibelt felles uteoppholdsareal for planområdet, korrigert for støy og terrenghelning. Dette gir ca. 7800 m² uteoppholdsareal. Deler av felt o_G4 er ikke tatt med i beregningen av felles uteoppholdsareal ettersom visse deler er flomutsatt (se figur 17 og området markert maks flomstand, hentet fra utredning av overvann i områdereguleringen).



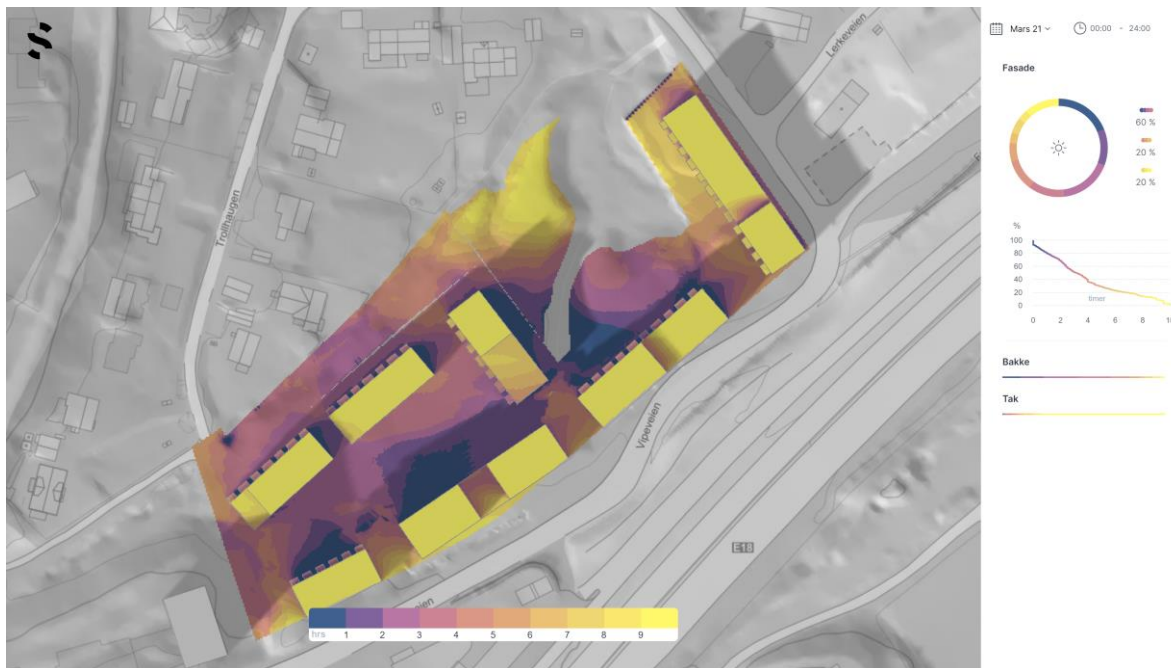
Figur 10 - Totalt disponibelt felles uteoppholdsareal for F1 og F2 markert i grønt

Områdereguleringen angir ikke krav til sol på felles uteoppholdsarealer, men forslagsstiller foreslår å legge til grunn «Veileder i bokkvalitet» om at halvparten skal være solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.



Figur 11 - Sol/skygge på felles uteoppholdsareal 21. mars kl. 15.00. Grått viser skyggen fra bebyggelsen.

Figuren over viser skygge på felles uteoppholdsareal 21. mars kl. 15.00. Foreløpige vurderinger viser at solbelyst uteoppholdsareal er ca. 4800 m², altså godt over halvparten av totalt felles uteoppholdsareal (ca. 7800 m²). Figuren under viser antall timer sol 21. mars.

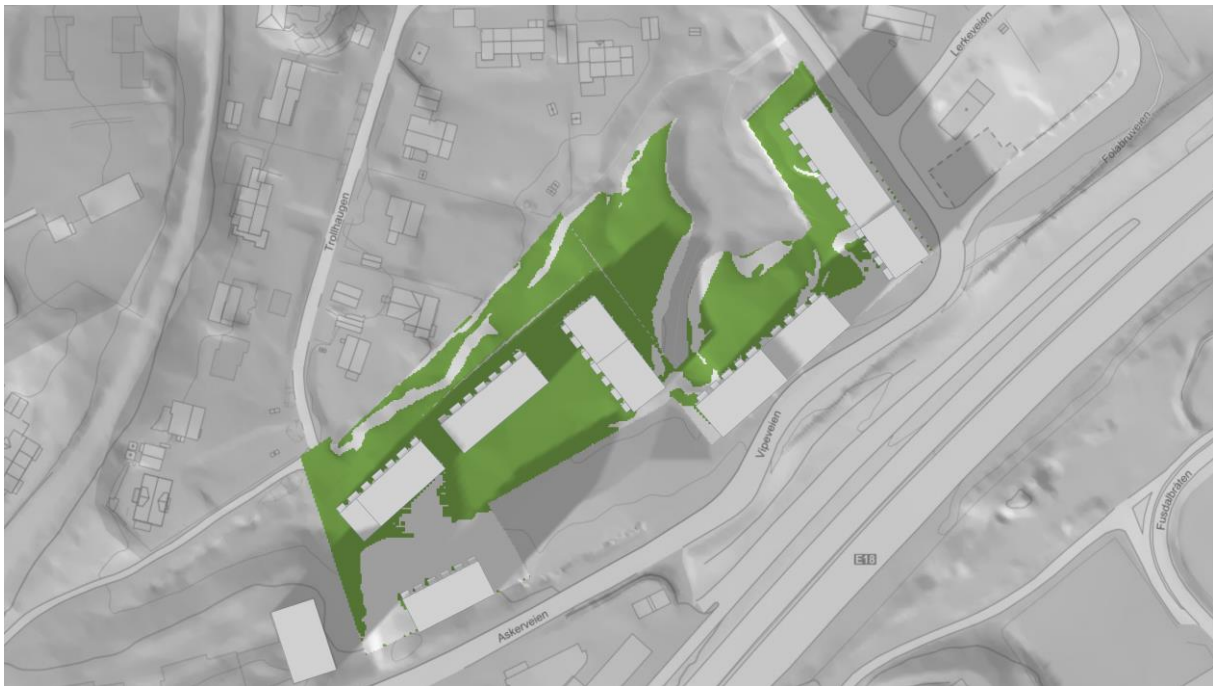


Figur 12 - Antall timer sol 21. mars

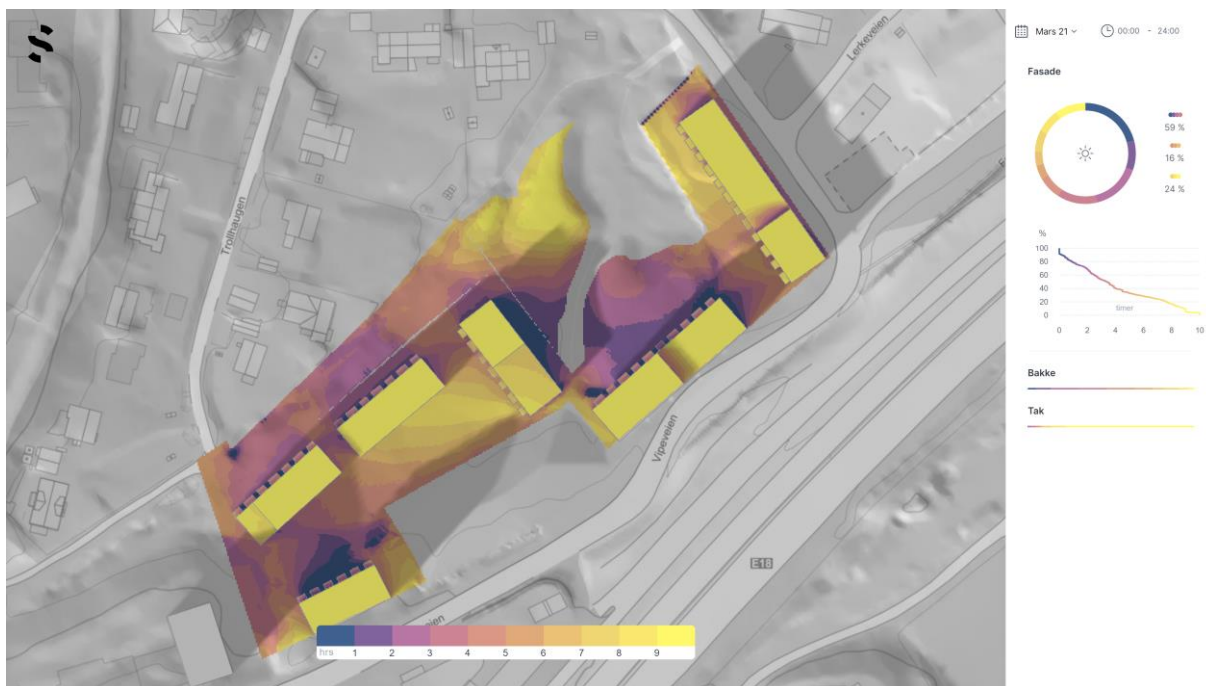
Ettersom F2 ikke kan detaljreguleres og utbygges før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt, er det også sett på MUA kun for F1. Her oppnås ca. 7400 m² uteoppholdsareal (figur 13), hvorav ca. 4900 m² er solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn (figur 14).



Figur 13 - Totalt disponibelt felles uteoppholdsareal for F1 markert i grønt



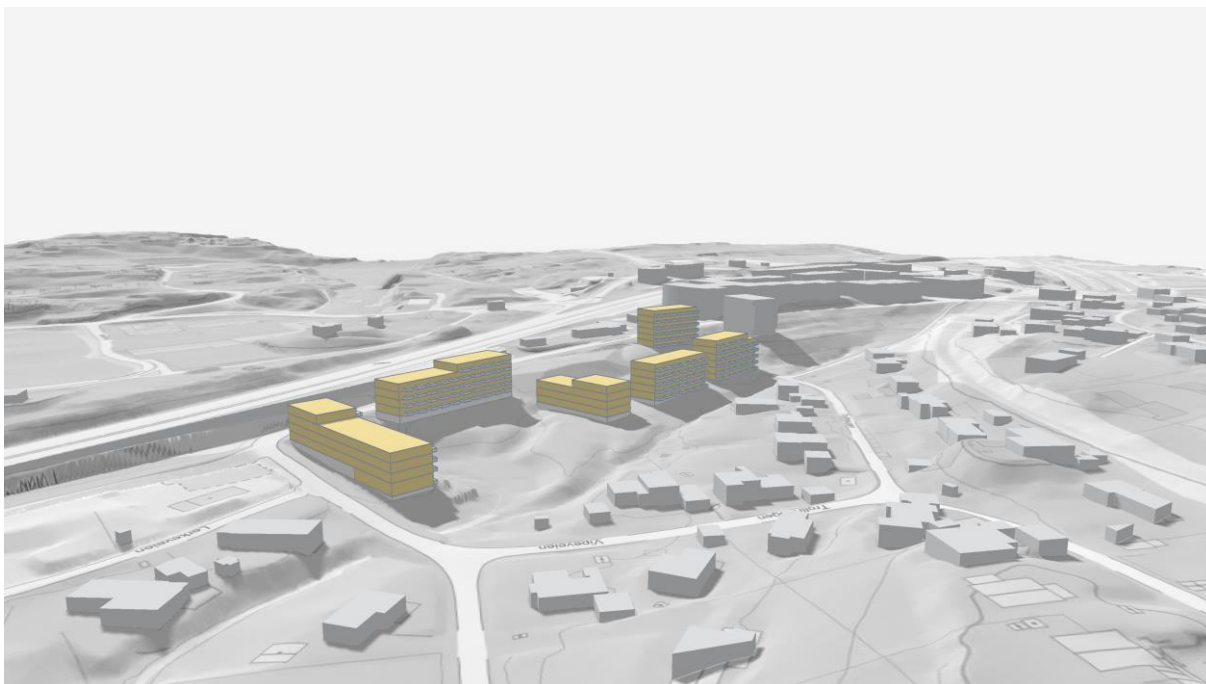
Figur 14 - Sol/skygge på felles uteoppholdsareal 21. mars kl. 15.00. Grått viser skyggen fra bebyggelsen



Figur 15 - Antall timer sol 21. mars

1.5.7 Landskap

I tråd med områdereguleringen er bebyggelsen langs Askerveien og Vipeveien avtrappet høydemessig i forhold til stigningen på veiene. Bebyggelsen langs med o_GN3 er også avtrappet med hensyn til terrenget, og holder seg på et lavere kotenivå enn bebyggelsen mot Askerveien, hvilket bidrar til en nedtrapping mot småhusbebyggelsen i nord.



Figur 16 - Forslag til volumoppbygging sett fra nordøst (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)

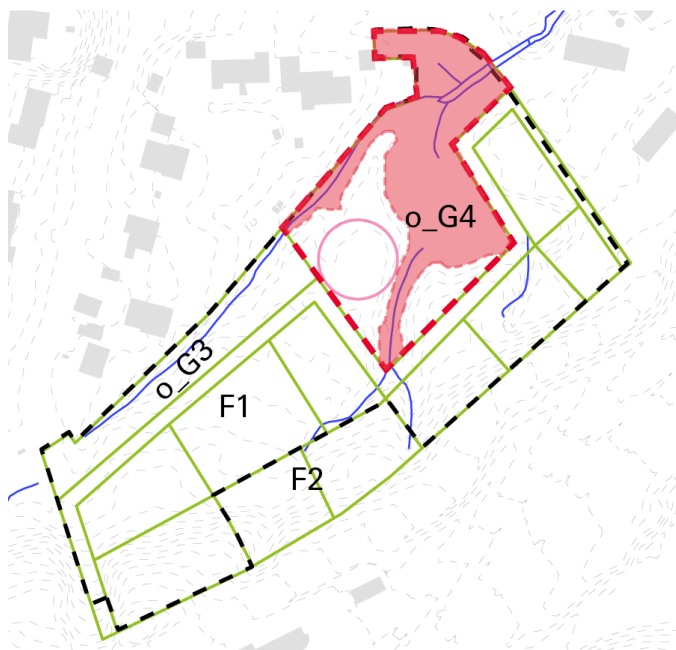
Bygg 4,5 og 6 foreslås med samme gesimshøyder som i vedtatt områderegulering (se figur 7).

Bebyggelse langs Askerveien bidrar til å skjerme planområdet og eksisterende småhusbebyggelse for støy fra Askerveien og E18.

Plangrepet foreslår i hovedsak to store soner for uteopphold, opparbeidet med ulik karakter og kvalitet. Begge ligger sentralt i bebyggelsen, og med forbindelser til områdene rundt. Den vestre delen er av mer privat karakter, mens den østre delen har en mer åpen henvendelse mot eksisterende bebyggelse og vil ha en inviterende karakter mht. naboer og brukere av turveien.

Utearealene er tenkt opparbeidet med et grønt preg, der viktige identitetsskapende elementer skal være åpen overvannshåndtering og nyplanting av stedlig vegetasjon for å knytte området til eksisterende natur. Eksisterende natur skal i størst mulig grad bevares i feltene o_GN3 og o_G4. Det foreslås likevel å etablere enkelte møteplasser/lekeplasser innenfor disse feltene.

Over felt o_G4 er det i områdereguleringen lagt hensynssone for flomfare. Hensynssonen omfatter hele feltet, også arealer nordvest som ligger høyere (ca. kote +86) enn for eksempel boligområdene lengst øst i planområdet.

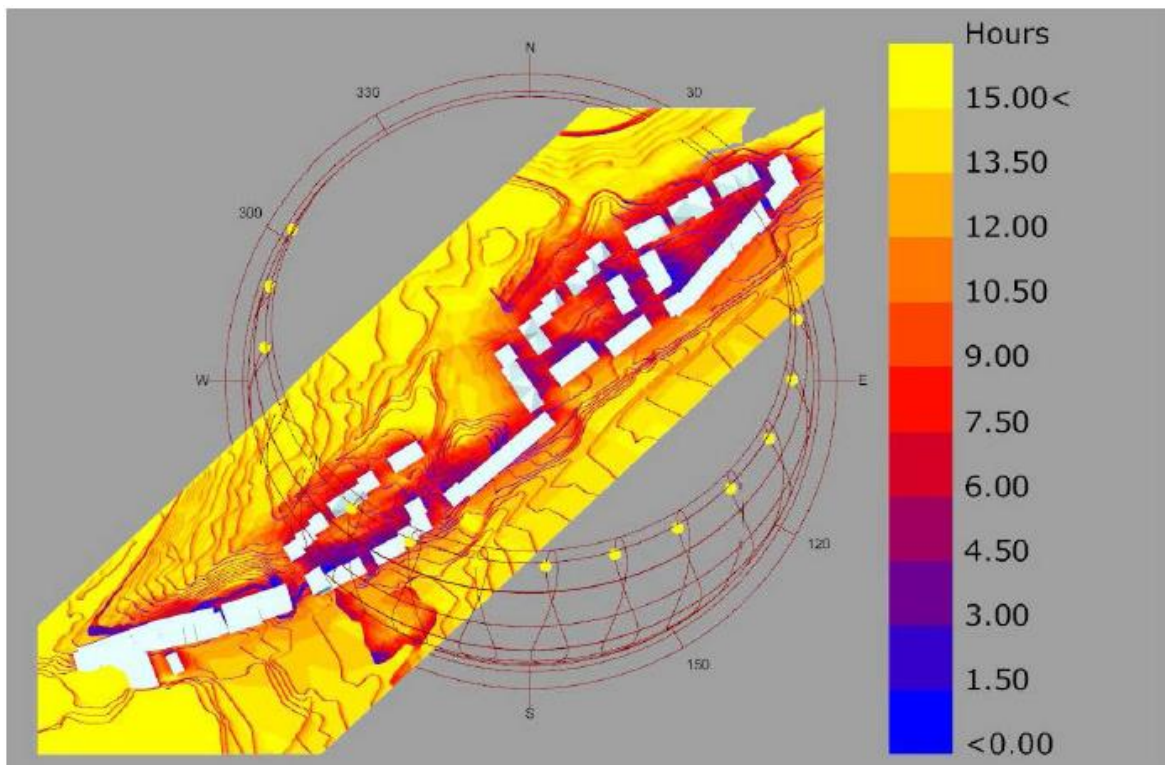


Figur 17 - Hensynssone/flomfare (rød stiplet linje) fra områdereguleringen og ca. maks flomstand iht. overvannsvurderinger fra områdereguleringen (rødt fyll). Rosa sirkel viser forslag til ca.-plassering av lekeplass/møteplass.

I simuleringer av overvann som ligger til grunn for områdereguleringen berøres ikke dette øvre området av flom. Arealet har gode solforhold og en fin beliggenhet mellom «flomparken» og stien langs bekken. Innenfor den rosa sirkelen i figuren over foreslås det derfor etablert en møteplass/lekeplass. Det ønskes å opparbeide uteoppholdsareal i overgangen mellom flomsonen og boligene for at området skal kunne benyttes når det ikke er fylt med vann. Disse møte- og aktivitetsplassene vil ligge tett på turveien og invitere til opphold og lek, som kan benyttes av naboer og brukere av turveien.

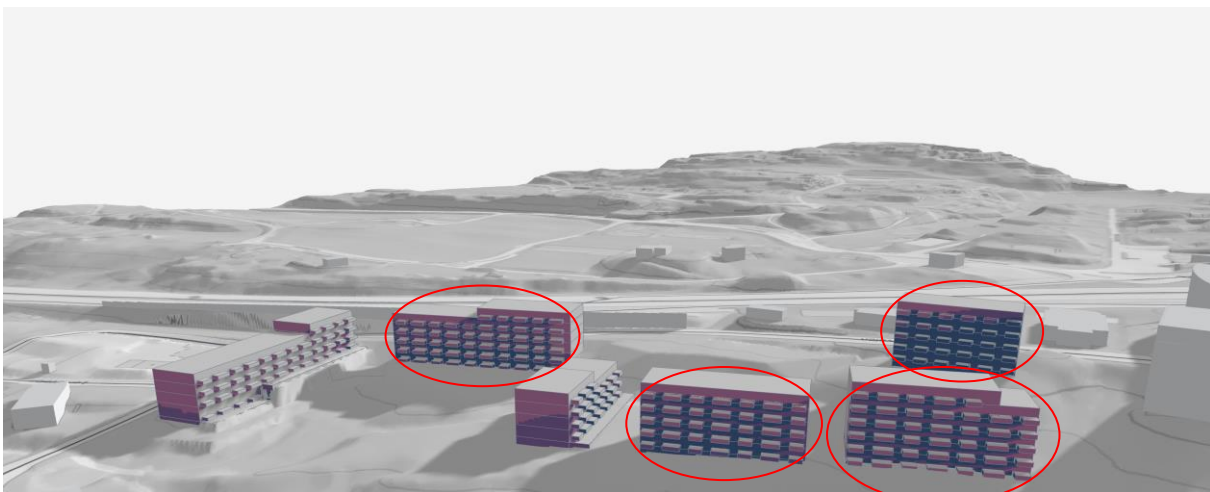
1.5.8 Sol på privat uteplass

Områdereguleringens solstudie er overordnet og viser sol på bakken og ikke fasaden, se figur 18. Det fremkommer likevel nokså tydelig at det vil være vanskelig å oppfylle områdereguleringens krav om 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.



Figur 18 - Solstudie for felt F1, F2, F3 F4 og H6 fra områderegulering for Høn-Landås

Det er gjort solanalyser for flere ulike plangrep. Forslagsstiller har landet på et plangrep som er svært likt det som er skissert i områdereguleringen, spesielt fordi dette har vist seg å score best når det kommer til sol på privat uteplass. Likevel er det mange private uteplasser som ikke oppfyller solkravet i områdereguleringen. Det er i hovedsak private uteplasser med nordvestvendt orientering i kombinasjon med terrengmessige forhold som bidrar til dette. Forslagsstillers vurdering er at en nordvestvendt balkong gir bedre bokvalitet enn en innglasset balkong mot sør på grunn av støy fra E18 og Askerveien. Altså foreslås private uteplasser lagt på stille side mot vest og nordvest.



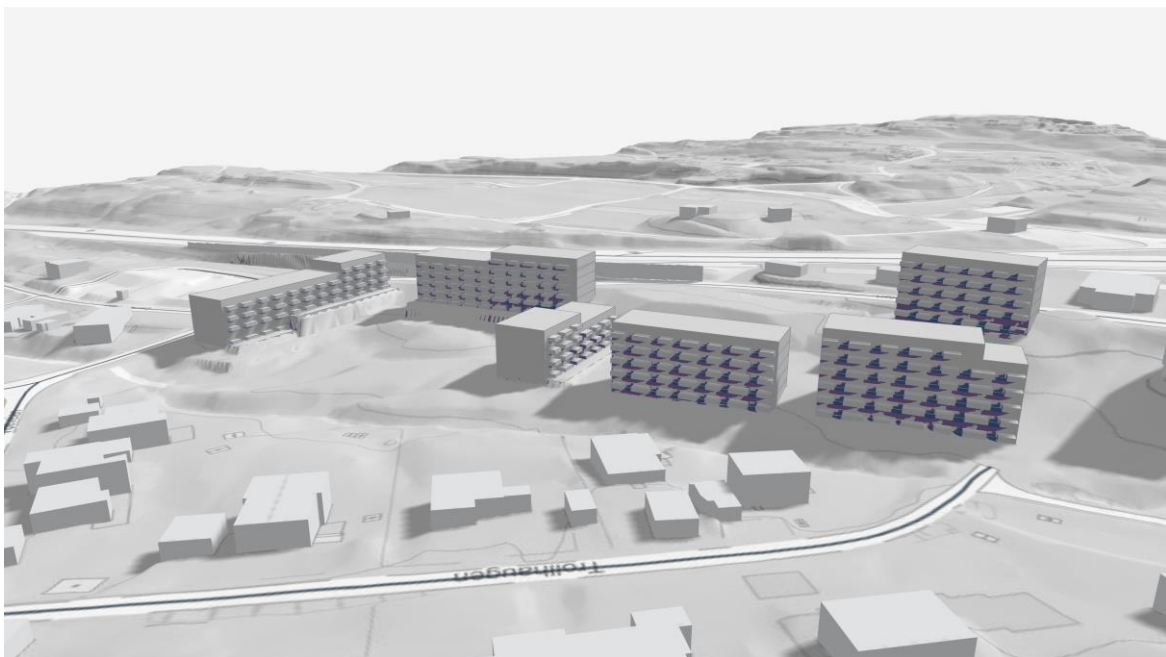
Figur 19 - Balkonger innenfor rød sirkel oppfyller ikke 3 timer sol vår- og høstjevdøgn

Figur 19 viser omfanget av private uteplasser som ikke oppfyller kravet til 3 timer sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn.

Planområdets sterkt skrånende terreng fra Askerveien i sør og ned til bekken i nord, gjør at det for store deler av bebyggelsen ikke vil være mulig å oppfylle områdereguleringens krav til sol på privat uteplass når disse orienteres mot nordvest / vekk fra støykilden.

I detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen er sol på privat uteplass for felt B3 (tilgrensende felt) satt til minimum 2 sammenhengende soltimer 1. mai. Forslagsstiller forutsetter at tilsvarende krav settes for felt F1 ettersom terreng og landskap er likt vedtatt detaljregulering. Med en slik justering vil foreslått plangrep oppfylle solkravet fullt ut, se figur 20.

Forslagsstiller ønsker avklaring på om kravet til sol på privat uteplass kan settes til minimum 2 sammenhengende soltimer 1. mai, slik det er vedtatt i detaljregulering for Perleporten/Fusdalskogen.



Figur 20 – Alle private uteplasser oppfyller 2 timer sammenhengende soltimer 1. mai

1.5.9 Støy

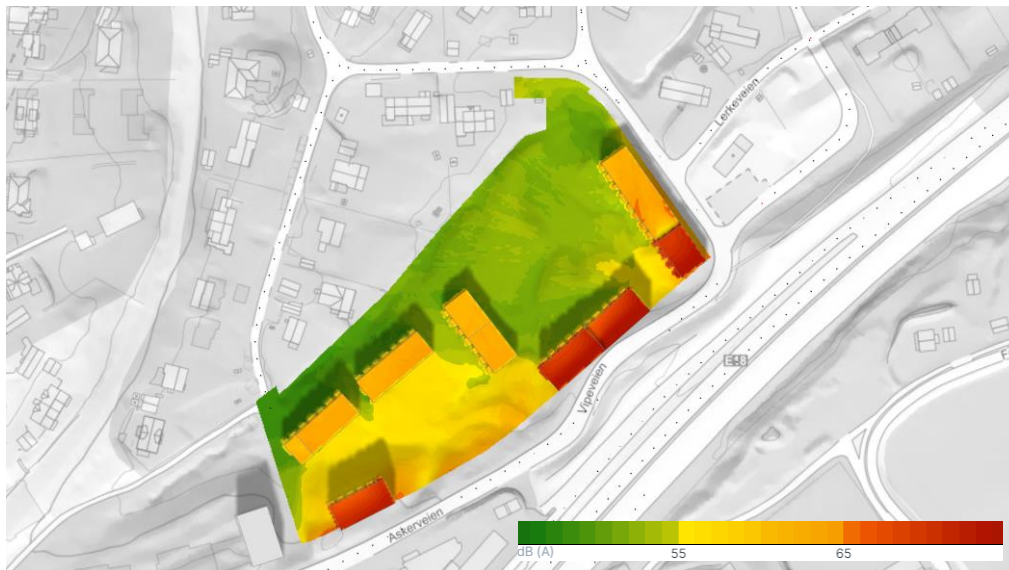
Støy på uteoppholdsarealer og forholdet til F2

For å oppfylle krav til støy på felles uteoppholdsarealer er bebyggelse i områdereguleringen lagt som en skjerm mot Askerveien og E18 . Dette plangrepet foreslås videreført i denne detaljreguleringen.

Dersom felt F2 bebygges som forutsatt i områdereguleringen vil uteoppholdsarealene i vestre del av felt F1 være støyskjermet (se figur

22). Siden felt F2 ikke kan detaljreguleres/bebygges før detaljregulering for ny E18 er vedtatt, vil disse uteoppholdsarealene ligge støyutsatt til (se figur 21). Dette utløser behov for å etablere støytiltak på felt F2 (se figur 23).

Støytiltak på F2 bør ta høyde for at ny E18 medfører etablering av en rundkjøring delvis inn på feltet, slik trafikkutredningene i områdereguleringen viser.



Figur 21 – Støysituasjon for planområdet med bebyggelse på F1 og eksisterende terreng på F2

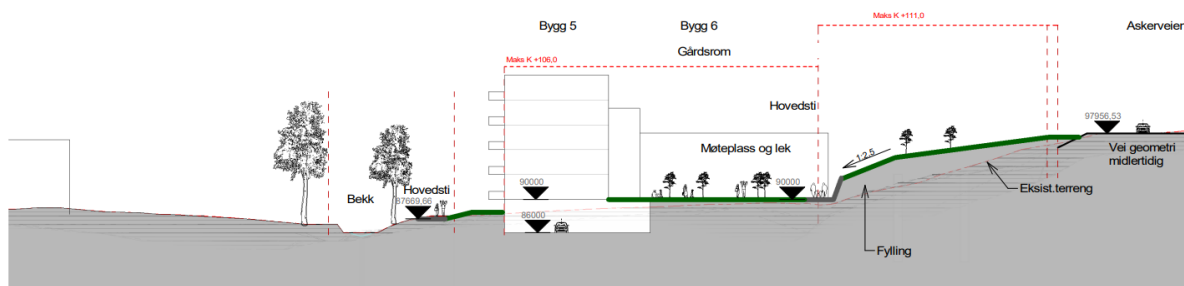


Figur 22 – Støysituasjon for planområdet med bebyggelse på F1 og potensiell fremtidig bebyggelse på F2

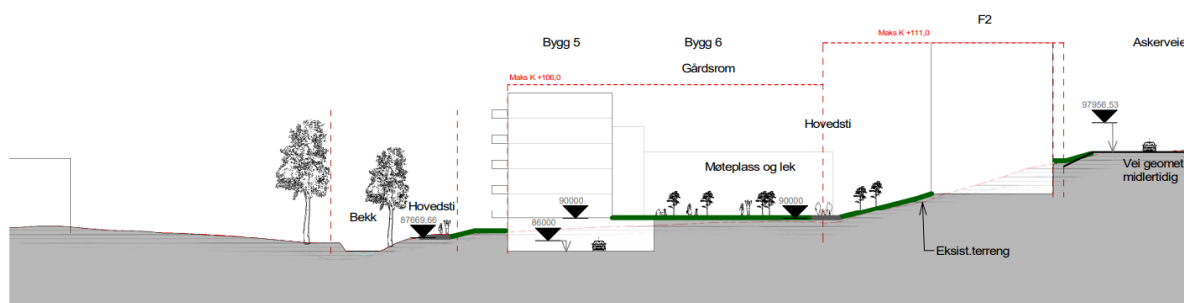


Figur 23 – Støysituasjon for planområdet med bebyggelse på F1 og støyvoll på F2

Støydempingstiltak i felt F2 foreslås som en fylling, der overskuddsmasser fra planområdet kan benyttes. Se snitt under som viser hhv. fylling som støydempingstiltak og bebyggelse i F2 som støydempingstiltak. En slik fylling er ikke til hinder for at det i felt F2 i fremtiden kan etableres bebyggelse iht. områdereguleringen, eller en rundkjøring dersom fremtidig reguleringsplan for ny E18 legger opp til dette.



Figur 24 - Snitt C gjennom F1 og F2 med fylling som støydempingstiltak



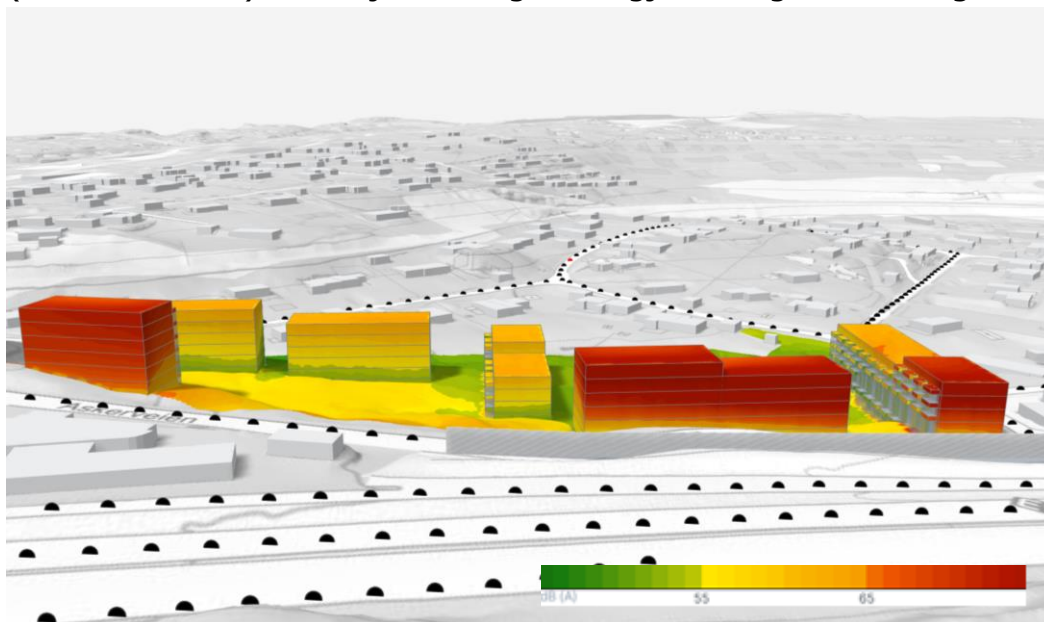
Figur 25 - Snitt C gjennom F1 og F2 med bebyggelse i F2 som støydempingstiltak

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på hvordan støydempingstiltak i felt F2 skal håndteres i reguleringsplanen, og om tiltak som oppfylld av felt F2 kan gjennomføres med grunnlag i vedtatt områderegulering.

Støy på fasader

Med registrert trafikk i Askerveien og E18 ligger foreslått bebyggelse langs Askerveien i rød støysone. Felt F1 og F2 inngår i kommuneplanens sentrumssområde som er definert som avvikssone for støy og tillater boligbebyggelse i rød støysone.

Områdereguleringens krav til boliger er at minst halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom skal være mot stille side. Det planlegges for boenheter som er ensidig vendt mot stille side (vest/nordvest) eller hjørneleiligheter/gjennomgående leiligheter.



Figur 26 – Støy på fasade sett fra sør

Trafikkgrunnlag til støyutredning

Forslagsstiller legger til grunn at planene for ny E18 ikke har funnet sin endelige løsning forbi planområdet, og at støyutredningen derfor bør baseres på dagens veisystem på E18 og en framskriving av dagens trafikk tall på E18.

Reguleringsplan for Høn-Landås legger opp til en 0-visjon mht. trafikkvekst, og det foreslås derfor at trafikk tall fra områdereguleringens trafikkutredning legges til grunn for detaljregulering.

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på om forutsetningene nevnt over kan legges til grunn for støyutredningen og utredningen av luftkvalitet.

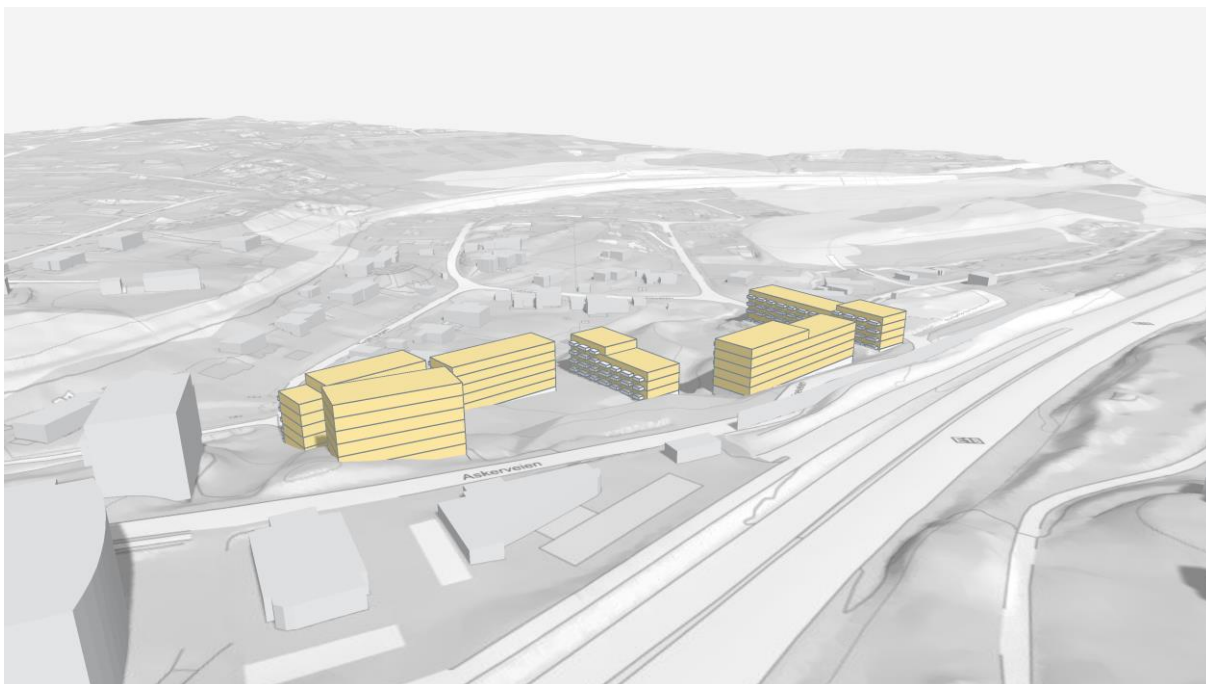
1.5.10 Samfunnssikkerhet

I forbindelse med ROS-analysen til områdereguleringen ble det påpekt at det er knyttet en viss fare for overvann, flom og støy fra biltrafikk. Disse punktene vil bli utredet i forbindelse med VA-rammeplan, støyutredning og ROS-analyse som vedlegg til planforslaget.

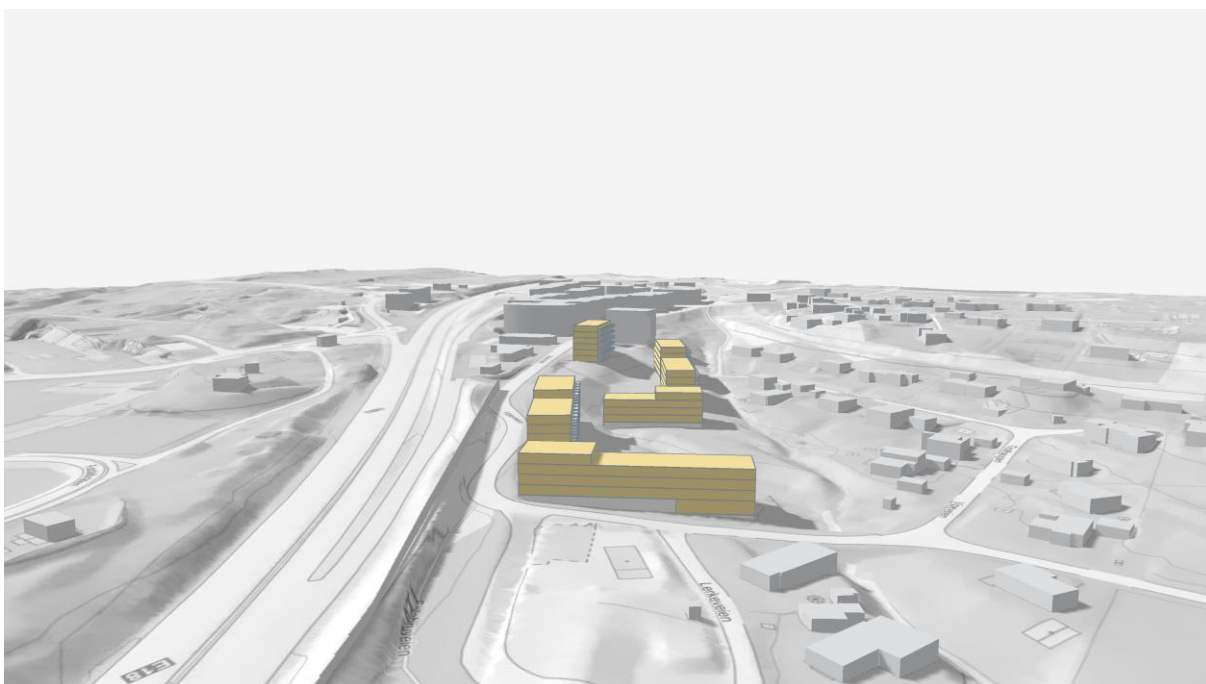
1.5.11 Illustrasjoner



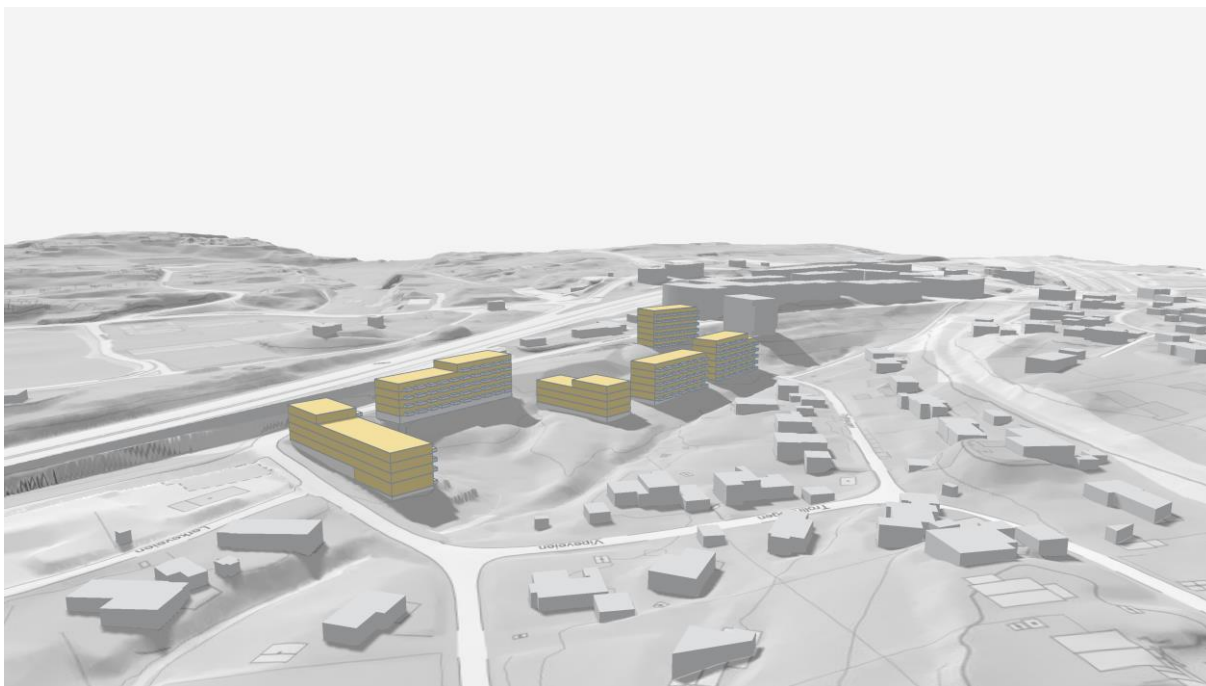
Figur 27 – Forslag til volumoppbygging sett ovenfra (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)



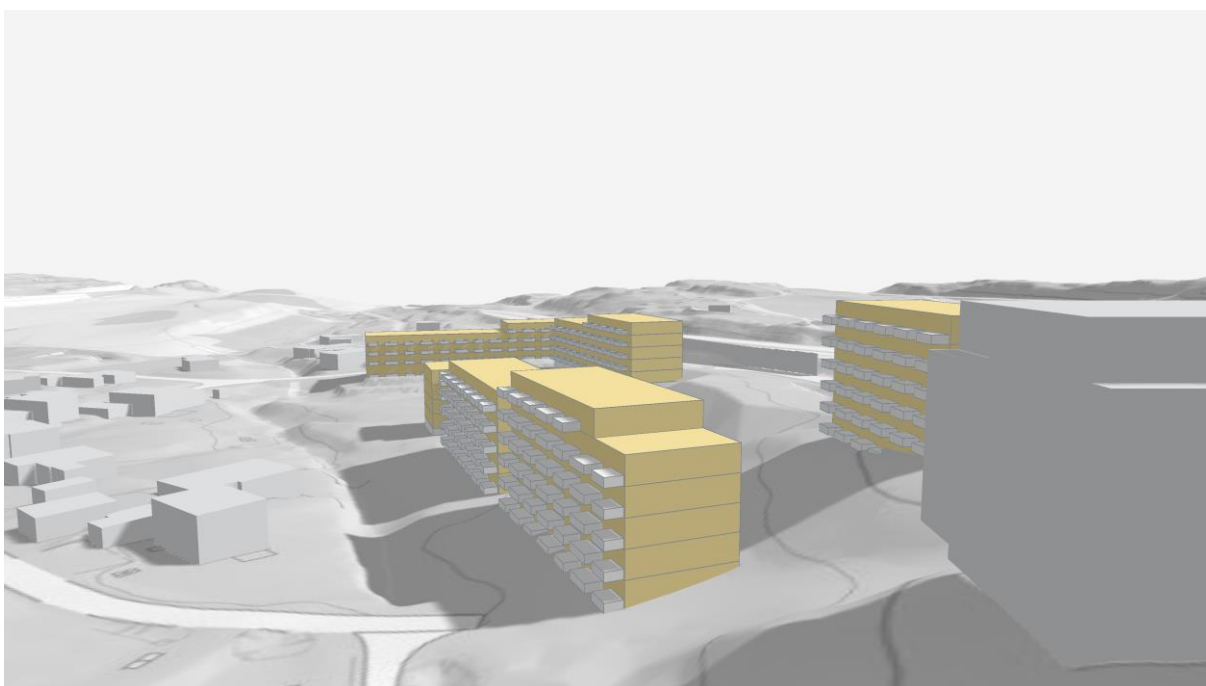
Figur 28 - Forslag til volumoppbygging sett fra sørvest (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)



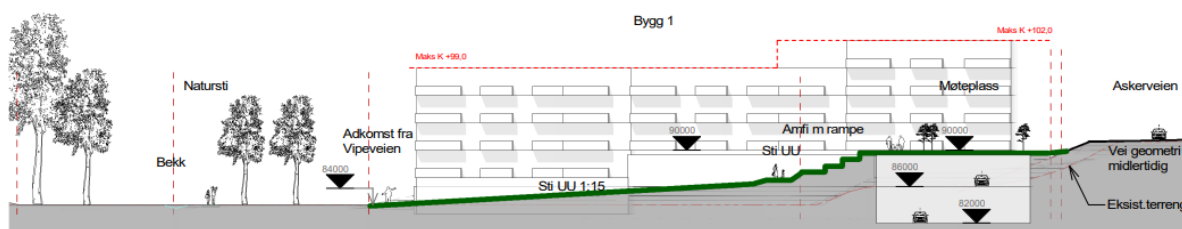
Figur 29 - Forslag til volumoppbygging sett fra øst (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)



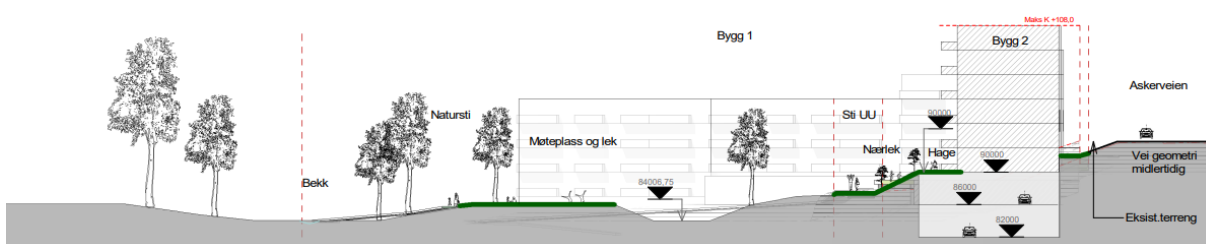
Figur 30 - Forslag til volumoppbygging sett fra nordøst (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)



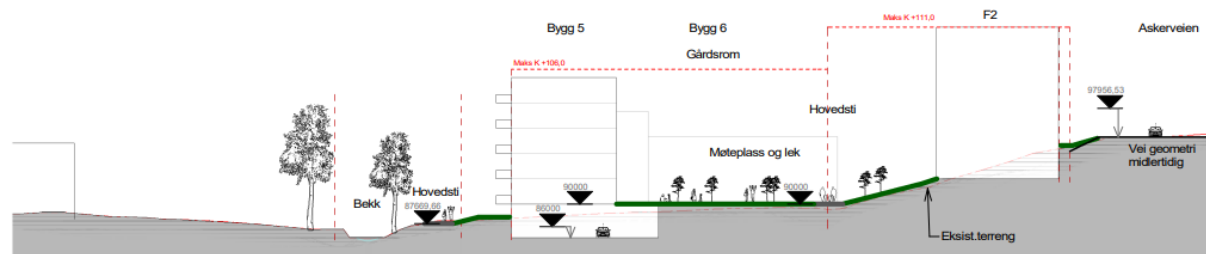
Figur 31 - Forslag til volumoppbygging sett fra vest (Ny trase for Askerveien og terreng, med unntak av fylling i felt F2 er ikke justert i illustrasjon)



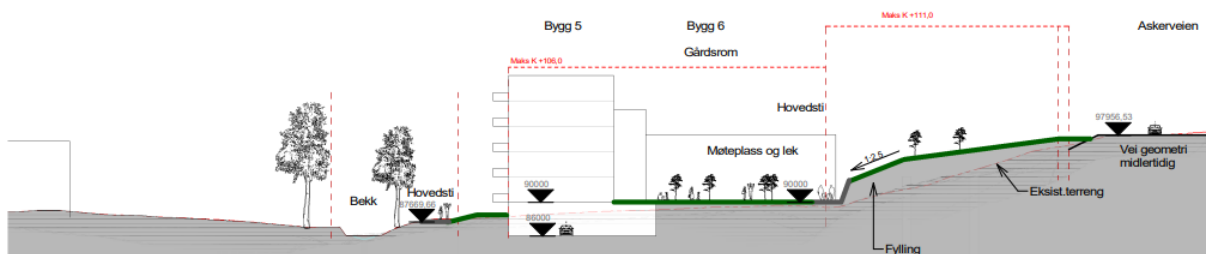
Figur 32 – Snitt A med bygg 1 i bakgrunnen



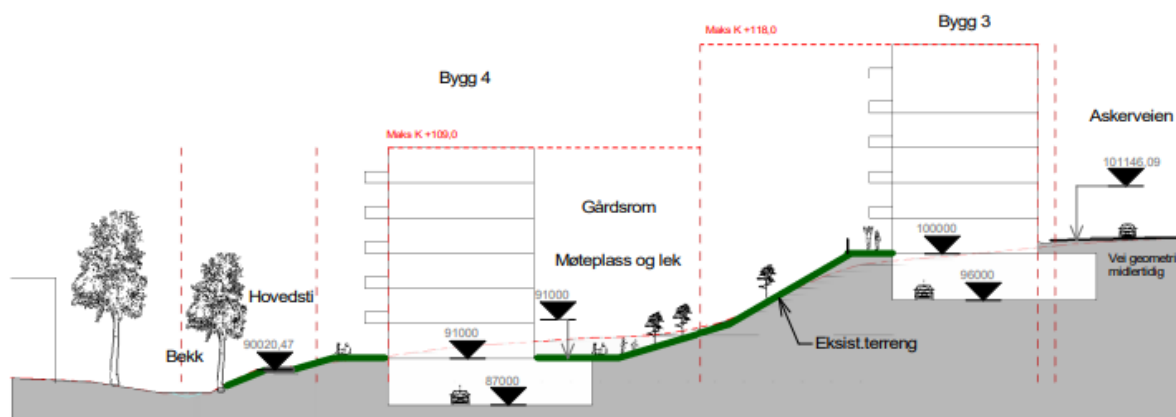
Figur 33 – Snitt B med bygg 1 og 2 i bakgrunnen



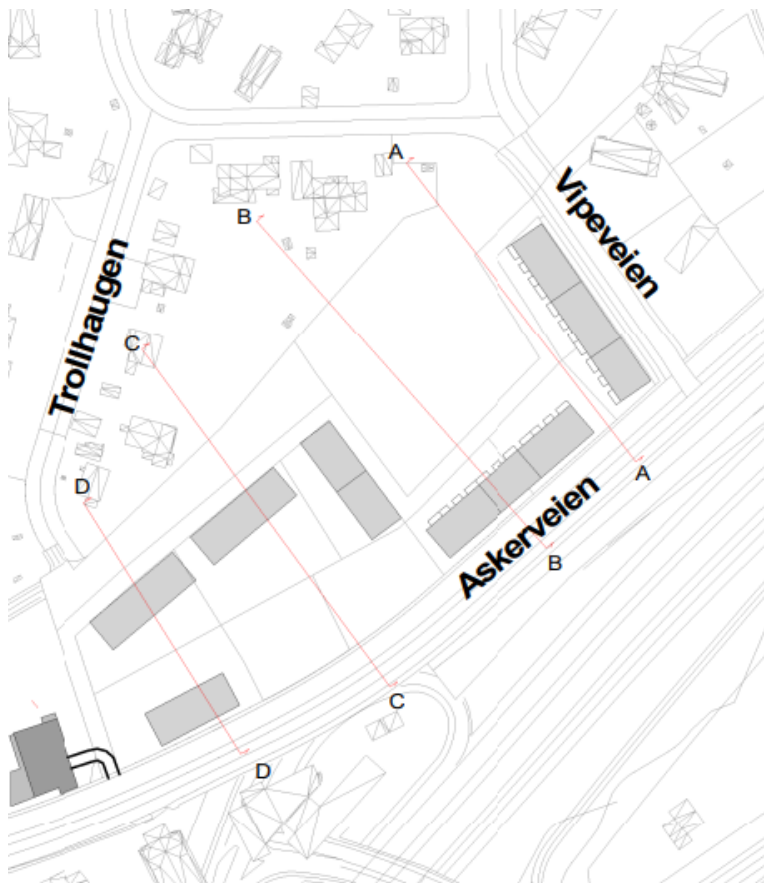
Figur 34 – Snitt C med bygg 5 og bebyggelse i felt F2



Figur 35 – Snitt C med bygg 5 og fylling i felt F2



Figur 36 – Snitt D med bygg 3 og 4



Figur 37 – Snittreferanser

1.5.12 Utviklingsfaser

Foreløpig utbyggingsrekkefølge er tenkt fra nordøst (Vipeveien) og videre innover mot vest.

1.5.13 Miljø

I henhold til områdereguleringen skal det etableres minst et forbildeprosjekt innenfor FUSDalskogen, som skal utvikles med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport. Forslagsstiller mener dette er svart ut i detaljregulering for Perleporten/FUSDalskogen, ettersom dette planområdet inngikk i områdereguleringen da den ble utarbeidet.

Forslagsstiller ønsker bekreftelse på at områdereguleringens krav om forbildeprosjekt for FUSDalskogen er svart ut gjennom detaljregulering for Perleporten/FUSDalskogen.

1.5.14 Teknisk infrastruktur

Plangrepet er utviklet med tanke på håndtering av flomveier internt i området. En overvannsvurdering med tiltak for å sikre flomveier, god overvannshåndtering og eventuelt behov for omlegging av overvannsledninger vil bli utredet i løpet av planprosessen.

1.6 Økonomi

Foreløpig beregnet gebyr utgjør 267 300,- etter gebyrregulativet for 2023, der 1 M er satt til 3300,-.

Det tas utgangspunkt i at planen faller inn under utfyllende detaljregulering i forhold til eksisterende områderegulering, og at det gis 50 % reduksjon av gebyret etter gebyrregulativet for 2021. Det kan nemlig se ut til at denne formuleringen ved en inkurie har falt ut av gebyrregulativet for 2022 og 2023. Se gul markering under:

Gebyrregulativet for 2021, 2.1.2:

<i>Detaljregulering som er utfyllende i forhold til eksisterende områdeplan</i>	50 % av 2.2.1 og 2.2.2
---	------------------------

Gebyrregulativet for 2022, 2.2.1:

<i>Detaljregulering som er utfyllende i forhold til eksisterende områdeplan</i>	52.2.1 og 2.2.2
---	-----------------

Gebyrregulativet for 2023, 2.2.1:

<i>Detaljregulering som er utfyllende i forhold til eksisterende områdeplan</i>	52.2.1 og 2.2.2
---	-----------------

Utrekning bygger på at planens grunnareal ligger i intervallet 10 001 m² - 20 000 m² (90 M i gebyr) og at planens bebyggelse ligger i intervallet 10 001 m² - 20 000 m (72 M i gebyr). Dette gir følgende utregning:

$$90M + 72M = 162M$$

$$162M \times 3300,- = 534\,600,-$$

$$534\,600,- / 2 = \underline{267\,300,-}$$

Hjemmelshaver for 50/105 har i forbindelse med områdereguleringen inngått utbyggingsavtale med Asker kommune der hjemmelshaver sammen med andre utbyggere innenfor planen er ansvarlig for opparbeidelse av tilliggende regulert gang- og sykkelvei langs Askerveien.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

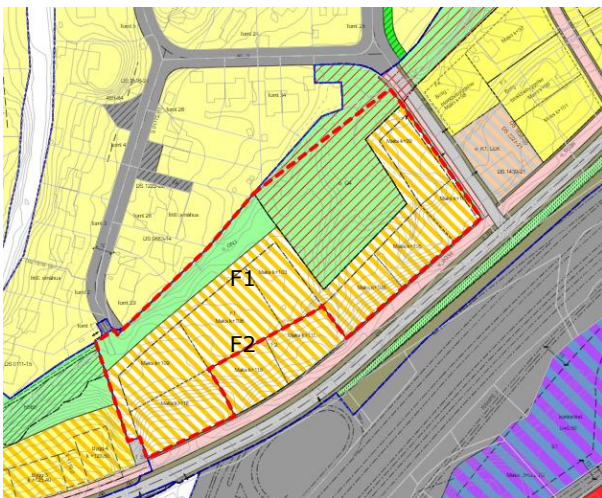
Foreslått planavgrensning følger formålsgrensene til områdereguleringen for Høn-Landås for felt F1 og o_GN3. Mesteparten av felt o_G4 inngår også i planavgrensningen, med unntak av 2/216 og 2/72.

Arealet innenfor foreslått planavgrensning utgjør ca. 17 daa, hvorav ca. 16,3 daa er arealet innenfor eiendomsgrensen 50/105. Størrelsen på byggeområdet felt F1 er ca. 10,8 daa.

Tilliggende gang- og sykkelvei langs Askerveien, som skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt F1, er foreløpig ikke inkludert i planavgrensningen ettersom arealet allerede er regulert i områdereguleringen. Dersom parkeringskjeller kan legges delvis under regulert gang- og sykkelvei sørvest i F1 (jf. 1.5.4), foreslås tilsvarende utvidelse av plangrense.



Figur 38 - Foreslått planavgrensning markert med stiplet rød linje



Figur 39 - Foreslått planavgrensning i kontekst områderegulering markert med stiplet rød linje (felt F1, o_GN3 og mesteparten av o_G4)

I henhold til områdereguleringen skal det ikke utarbeides en detaljreguleringsplan for felt F2 før detaljreguleringsplan for E18 er vedtatt. Det ble i planforhåndskonferanse avklart med kommunen at planavgrensningen ikke skal omfatte tilleggende felt F2.

Som nevnt i 1.5.9 er det behov for å etablere støydempingstiltak innenfor felt F2 med hensyn til uteoppholdsarealene i felt F1.

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på hvordan støydempingstiltaket skal håndteres med tanke på planavgrensning.

Eiendommene gnr/bnr 2/72 og gnr/bnr 2/216 ligger helt nord i områdereguleringens felt o_G4, og på andre siden av bekken. Eiendommene eies ikke av forslagsstiller eller Asker Bolig AS, og det er heller ikke inngått avtale om kjøp av disse.



Figur 40 - Gnr/bnr 2/72 og gnr/bnr 2/216 markert i rødt, innenfor områdereguleringens felt o_G4

Forslagsstiller ber om tilbakemelding på om planområdet kan omfatte kun de deler av gnr/bnr 50/105 som ligger innenfor områdereguleringens felt o_G4, og ikke gnr/bnr 2/72 og 2/216.

2.2 Hvem skal varsles

Varsling vil bli sendt til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlig organer, private organisasjoner, institusjoner og naboeiendommer, som blir berørt av forslaget. Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i Asker kommune sin varslingsliste.

Under følger en liste over offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens Vegvesen
- Viken fylkeskommune
- Broadnet
- Canal Digital Kabel Tv, Driftsområde Sør
- Get AS
- Elvia AS
- Norgesnett Follo
- Statnett
- Telia Telecom Services As
- Viken fiber
- Asker og Bærum trafikksikkerhetsforening
- NVE Region Øst
- Bane NOR SF
- Bane NOR Eiendom
- Ruter AS
- Telenor kabelnett
- Naturvernforbundet i Asker
- Asker Elveforum
- Asker og Bærum Natur og Ungdom
- Barn- og unges representant
- Asker og Bærum Brann og Redning
- Faglig råd for viltstell, natur og idrett
- Asker eldreråd
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Tilgrensende naboer

Forslagstiller ønsker dialog med Asker kommune om det er andre som bør varsles.

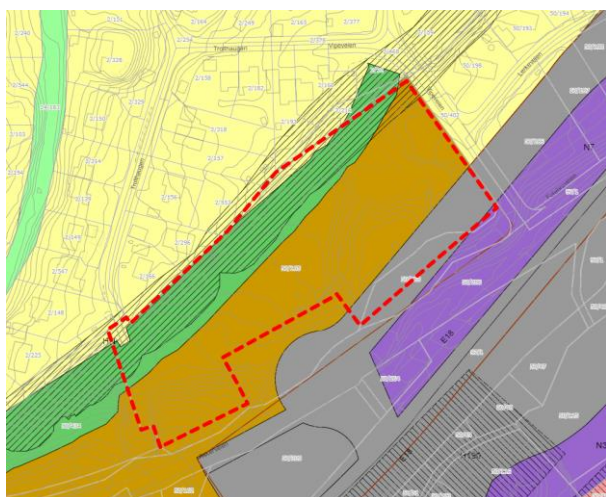
2.3 Medvirkning

Det skal gjennomføres medvirkning iht. plan- og bygningsloven. Planoppstart vil bli kunngjort i offentlig avis og på kommunens nettsider der det gis anledning til å komme med forhåndsuttalelse til planer. I tillegg til dette vil det gjennomføres informasjonsmøte når planen er til offentlig ettersyn, mellom 1. og 2. gangs behandling. Da vil det igjen være mulig å sende inn høringsinnspill til planforslaget.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen for Asker er hoveddelen av FUSDalskogen avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet er i samsvar med føringer for arealbruk og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.



Figur 41 - Gjeldende kommuneplan. Planavgrensningen er vist med rød stiplet linje.

3.1.1 Revisjon av kommuneplanen

Det pågår revisjon av kommuneplanen for Asker. Forslagstiller har behov for avklaringer vedrørende støybestemmelsene for sentrumsområdet og hensynssonen for bevaring av naturmiljø – naturverdier.

Støy

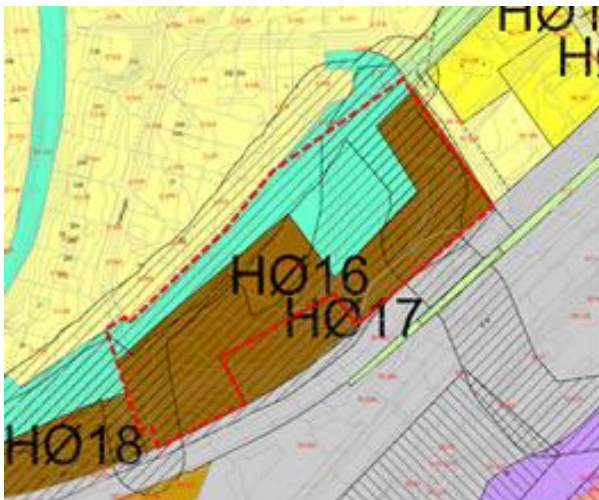
Vedtatt områderegulering for eiendommen tillater boligbebyggelse i gul og rød støysone med grunnlag i kommuneplan for Asker 2018 – 2030. I forslaget til revisjon av kommuneplanen er bestemmelser for sentrumsformål og avviksone for støy (9.3.5.3) endret.

Hensynssone

I forbindelse med pågående kommuneplanarbeid, er det foreslått hensynssone for bevaring naturmiljø – naturverdier (H560_2) over store deler av felt F1 og F2. Biologisk mangfold er kartlagt og

konsekvensutredet i vedtatt områderegulering, og det ble ikke funnet behov for hensynssone over felt F1 og F2. Vedtatt kommuneplan for Asker 2018 - 2030 har ikke denne hensynssonen.

I forslag til bestemmelse for hensynssonen (20.2.2) stilles det blant annet krav til kartlegging av naturverdier, samtidig står det «*dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010*». Det er uklart om det kun er kravet til kartlegging som ikke gjelder for planer vedtatt etter 01.01.2010, eller om hensynssonen ikke gjelder for planer vedtatt etter denne datoen.



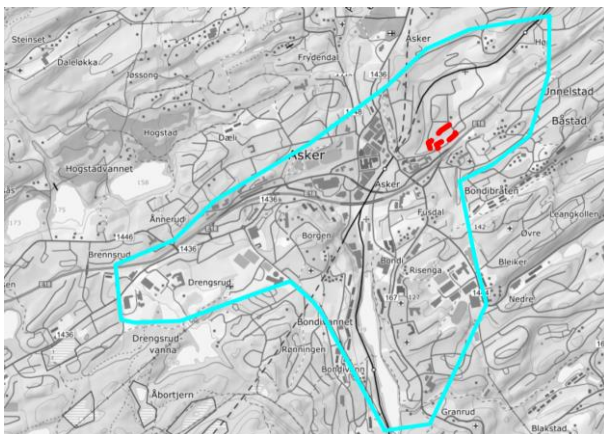
Figur 42 - Forslag til ny kommuneplan. Planavgrensningen er vist med rød stiplet linje.

Forslagsstiller forutsetter at støykrav til boliger i gul og rød støysone skal videreføres slik disse er vedtatt i områdereguleringen samt overordnede planer på det tidspunktet områdereguleringen ble vedtatt. Endrede forutsetninger i ny kommuneplan gjelder ikke for området.

Forslagsstiller ber om avklaring på hvordan hensynssone for bevaring naturmiljø – naturverdier innvirker på foreslått bebyggelse.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet inngår i Kommunedelplan for Asker sentrum som er under utarbeidelse.



3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Aktuelle statlige planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser samt regionale føringer som er relevante for dette planområdet listes opp under med påfølgende begrunnelse:

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

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging tilsier en tett utbygging ved knutepunkt. Detaljreguleringen legger opp til utbygging i.h.t. til dette, med fortetting i gangavstand til Asker sentrum, som er et knutepunkt for mennesker, tjenester og transport. Fortetting ved knutepunkt innebærer økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, som fremmer helse, miljø og livskvalitet. Tilrettelegging av nye forbindelser og styrking av eksisterende, gjør det enkelt og attraktivt å ferdes som fotgjenger og syklist.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning angir at kommuner skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Detaljreguleringen legger opp til boliger nær Asker sentrum med et rikt tilbud av kollektivtransport. Det blir naturlig å velge gange, sykkel og kollektivtransport fremfor bil. Reduksjon i bilbruk, bidrar til formålet med de statlige planretningslinjene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995)

Retningslinjen er viktig for å sikre barn- og unges interesser, og skal ivaretas i prosjektet. Det vektlegges at planområdet både under og etter bygging skal være et sikkert og godt sted for barn og unge. Formålet med de rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- Det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (1985)

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven. Det vil i detaljreguleringen stilles krav til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Prosjektet skal passe for alle, også personer med behov for universell utforming.

Formålet med de rikspolitiske retningslinjene er å:

- Sikre at planlegging på alle forvaltningsnivåer bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn.
- Klargjøre det offentliges ansvar for at universell utforming blir ivarettatt i planleggingen av byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur.
- Stimulere til planlegging som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.
- Legge særlig vekt på å ivareta hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne.
- Styrke fylkeskommunens og fylkesmannens muligheter for innspill og medvirkning.

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

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har samarbeidet om en Regional plan for areal og transport. Planen redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, og vurderer langsiktige utviklingsmuligheter. Prioriterte planleggingstemaer er:

- Utdanning og kompetanse sett i sammenheng med næringsutvikling og innovasjon
- Bomiljø og mangfold
- Klima og energi
- Areal og transport

Når folketallet øker, må folk bo tettere, og transportutfordringene må hovedsakelig løses av kollektivtilbud. Asker sentrum er pekt ut som en av 6 regionale byer i Akershus, og har en sentral rolle i den regionale planen. Planen har også fokus på utviklingsmulighetene langs det sammenhengende bybåndet som strekker seg østover fra Asker mot Sandvika og Oslo, hvor kollektivtilbudet er spesielt velutviklet.

Føringer i de statlige planretningslinjene, rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og regionale planer er konkretisert i områdereguleringen som gjelder for planområdet.

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

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.

Forslagsstiller har vurdert det til at det ikke utløses krav til konsekvensutredning ettersom dette er gjennomført i overordnet plan, områderegulering for Høn-Landås. Forslagsstiller ønsker bekreftelse på dette.

5. Vedlegg

Stedsanalyse
Planavgrensning
Landskapsskisse
Snitt