



JM Norge AS
Postboks 453

1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.:
LFORDE1
S23/1065

Arkivnr:
GBNR 50/105 , 50/263
L14984/23

Dato:
02.08.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/1065

50/105, del av 50/263 - Felt F1 FUSDALSKOGEN - referat oppstartsmøte

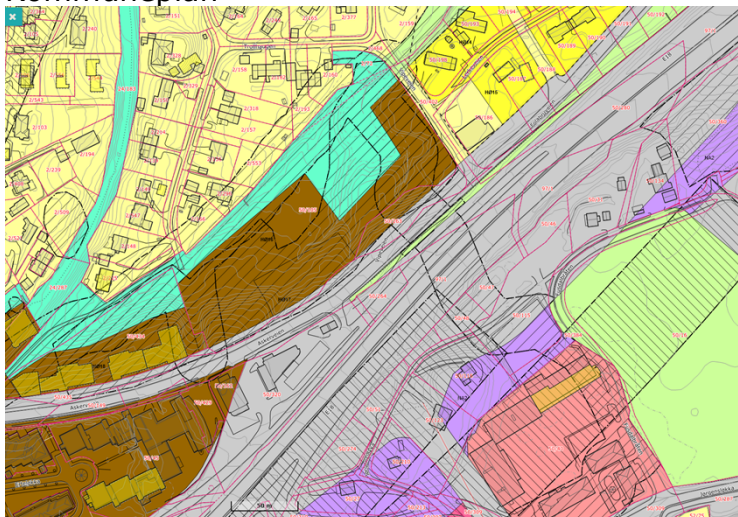
Asker kommune mottok planinitiativ for FUSDALSKOGEN 31.03.23.
Oppstartsmøte ble avholdt 14.06.23.

Fremmøtte:	Forslagsstiller	Karoline Bergholt, Oddeveig Foss
	Oppdragsgiver	Peter Linnerud (grunneier Asker bolig AS), Svein Prytz (utviklingsdirektør JM)
	Saksbehandler	Lene Evensen Førde
	Andre	Jørgen Tysseland (avdelingsleder plan)

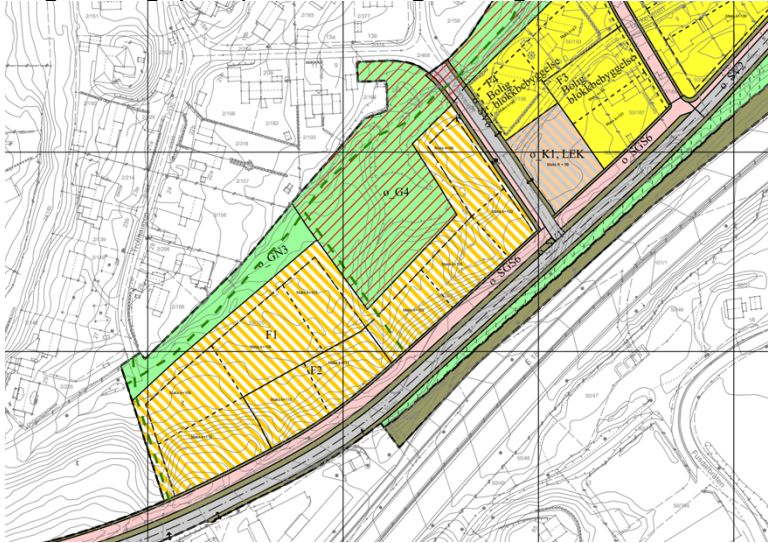
I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller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

Planstatus

- Kommuneplan



- Reguleringsplan, Områderegulering Høn – Landås og FUSDalskogen



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.

- Andre føringer og rammer (*Rikspolitiske retningslinjer, fylkesdelsplaner, sykkelstrategi m.m.*)
- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
 - Detaljregulering av E18
 - [Kommunedelplan E18 Slependen Drengsrud | Asker kommune](#)

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Behov for utbyggingsavtale, kan være aktuelt.

Plantype

Privat detaljregulering.

Planavgrensning

Samfunnsutvikling - Plan tar forbehold om det i planarbeidet kan være behov for å utvide planavgrensningen. Det er derfor viktig å ta med nok areal i varsel om oppstart.

Gang- og sykkelvei skal inkluderes i planavgrensning, bør vurderes om hele Askerveien inkludert støyskjerm bør tas med.

Gbnr 2/72 og 2/216 bør tas med i planavgrensningen og det samme med felt F2.

Forslag til planavgrensning sendes som pdf og SOSI-format til saksbehandler og skal godkjennes av kommunen før planen varsles.

Krav til innsendt materiale

Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Illustrasjonsplan

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

Vi ønsker også en juridisk bindende designhåndbok som inneholder illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk og kvalitet.

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.*)

Del av områderegulering Høn – Landås og FUSDalskogen.

Planområdet er omtalt som HØ16 (F1) og HØ17 (F2) i kommunens boligbyggeprogram. HØ16 og HØ17 har henholdsvis 100 boliger hver. Boligbyggeprogrammet er stipulativ og det er naturlig å se begge feltene i fellesskap. Eksakt antall boliger vil komme frem etter at alle hensyn og krav eksempelvis skala, arkitektur, bokvalitet og gode utearealer er møtt i planprosessen.

- **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».

Utbyggingsavtale;

Området er inkludert i «Utbyggingsavtale vedrørende gjennomføring av områderegulering for Høn-Landås gnr 2, bnr 34 m.fl.» signert og datert 10.12.2018.

Utbygger er rettslig bundet av utbyggingsavtalen på lik linje med områdeplanen, og bestemmelsene i avtalen kan følgelig ikke tilsidesettes. Det er særlig pkt. 5.0 og 9.0 som er relevante for utbyggingen av FUSDalskogen.

Det kan dukke opp nye forhold i planprosessen som krever ny utbyggingsavtale.

- **Rekkefølgekrav**

Det ligger rekkefølgekrav i områdeplanene, eksempelvis punkt 4.3.3 og 4.3.5.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av SV1 og SGS6, inklusiv grøntrabatt skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse slik det er krav om i områdereguleringen.

Det kan dukke opp nye forhold i planprosessen som krever nye rekkefølgekrav. Eksempelvis rekkefølgekrav om VA-infrastruktur, behovet vil komme frem av VA-rammeplan.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes), evt. områder regulert til uteoppholdsareal, lekeplass.

Feltene F1 og F2 kan sees i sammenheng med hensyn til uteoppholdsareal. Overskudd av uteoppholdsareal på F1 kan benyttes av F2. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Fra områdeplanen;

Boligstørrelsene for bebyggelsen innenfor hvert delområde skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50 m².
- 20% av boenhetene skal være større enn 80 m²

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Kommunen ønsker ikke at 400 m² BRA forretning/tjenesteyting omgjøres til bolig. Kommunen ønsker at Askerveien skal bli en strøksgate og vi ønsker utadvendte fasader i første etasje. Det trenger ikke tilrettelegges for butikker, men kan eksempelvis være fellesareal til leilighetene.

Det er utfordring med kravet til sol på privat uteplass fra områdeplanen. Her kan utbygger ta utgangspunkt i krav til sol i nylig vedtatt detaljreguleringen til Perleporten/Fusdalskogen. Avvike fra områdeplanen må omtales og begrunnes i planbeskrivelsen.

- **Boligpolitikk**

Kommunen ønsker at det tilrettelegges for sosiale boformer i planen.

Se vedlagt samlet tilbakemelding fra Strategisk boligteam.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging og Samferdsel**

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

Det ligger flere utrednings- og dokumentasjonskrav i områdeplanen som må utføres, pkt 5.4 Utrednings- og dokumentasjonskrav.

Gang-sykkelvei langs Askerveien skal være sykkelvei med fortau og må tas med i planen.

Tekniske veiplaner skal sendes til godkjennes ifm rammesøknad.

Det må utarbeides detaljert planer for riggplass og adkomst til anleggsområdet. Anleggsvei ønskes via Vipeveien, om mulig. Hvis adkomst via Askerveien så må man snu på egen tomt, ikke rygge inn. Myke trafikanter SKAL ivaretas i HELE anleggsperioden.

Skader på veianlegg som kan spores tilbake til prosjektet, skal repareres/reetablere etter endt anleggsperiode.

Det må sikres nok plass til snøopplag mellom fortau og bygg i planen.

Det må legges opp til at det er mulig å kjøre inn og snu på tomten for renovasjonsbil, flyttebiler, sykebiler etc og ikke legge opp til parkering for disse langs Askerveien.

Parkeringsdekning må følge parkeringsnorm i nylig vedtatt kommuneplan.

Kommunen tillater ikke ny adkomst via Askerveien, og ønsker i utgangspunktet ikke at adkomst i Askerveien til nabobebyggelsen (gbnr 50/434, f_SV1) benyttes. Og helst kun en adkomst via Vipeveien. Om det ikke lar seg gjennomføre må det omtales og begrunnes i planbeskrivelsen.

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

Grønnstruktur er omtalt i områdeplanen i flere punkter, eksempelvis 5.4.7, 9.1 og 9.2.

Det er viktig med gode utearealer med mest mulig sol og minst mulig støy. Det vil få konsekvenser både for plassering av bygningsmasse og byggehøyder.

Vi ønsker at skogen bevares i størst mulig grad. Og tilpasse bruken til skogen, evt med naturlekeplass.

Det er ønskelig med lengdeprofil for gangstien som går gjennom planområdet. Er det mulig å gjøre denne universelt utformet?

- **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.

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.

Se vedlagt innspill fra Innspill fra Natur, miljø og landbruk om naturmangfold og fremmede arter.

- **Kulturminner**

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

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Området som er satt av til "flompark" har en viktig funksjon som våtmark og det anbefales at området utnyttes for flomdemping og som rensetiltak.

Arealet må ta alt overvann for hele området. Det bør ikke planlegges med samlingspunkt og lekeplass her. Det er i dag et våtmarksområde, og utsatt for mye vann.

Se vedlagt innspill fra Vann og vannmiljø.

Grunnforhold og rasfare må dokumenteres som del av planprosessen.

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

Renovasjon;

Prosjektet må koble seg på eksisterende avfallsug.

Erfaringer fra Høn-Landås frem til nå er at det er utfordringer med plassering av søppel innkastene. Det må planlegges og tegnes inn hvor disse skal plasseres. Det må lages en plan for teknisk infrastruktur hvor eks plassering av rør til avfallsug må sees sammen med VA ledningene.

Glass- og metal må ha beholdere og disse må løftes. Det kan være mulig å bruke glass- og metallpunkter i Lerkeveien 1, forslagstiller må sjekke avstandskrav og kapasitet.

VA;

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med KTA. Det må utarbeides en VA-rammeplan, se kommunene nettsider.

Det ligger flere utrednings- og dokumentasjonskrav i områdeplanen som må utføres. Det gjelder eksempelvis overvann, helhetlig plan og detaljert plan for teknisk infrastruktur og renovasjonsanlegg.

Det går hovedledning igjennom planområdet, og den kan være i konflikt med utbyggingen. Forslagstiller må undersøke.

Det er dårlig tilstand på en brannkum i området. Den må utredes som del av VA-rammeplanen om må utbedres eller flyttes. Det kan komme rekkefølgekrav på dette, evt anleggsbidrag.

Overvann;

Kan ikke øke belastningen på bekken og må løses separat på planområdet. 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 er en lukket bekk i planområdet som må tas hensyn til, Fusdalbekken. Forslagstiller må sjekke kvaliteten på rørene til denne bekken, kan det være mulig å åpne den?

Se vedlagt samlet tilbakemelding fra Vann og vannmiljø for mer utfyllende informasjon.

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftstrekk med fellesføringsmaster (trestolper) fjernes og legges i jordgrøfter. Der det er veibelysning, skal disse

erstattes med nye veilysmaster i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormal for Asker kommune».

- **Estetikk** (*Arkitektur, vegetasjon, terrengtilpasning, bygningsmiljø.*)

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet.

Det er mange krav i områdeplanen som må oppfylles. Eksempelvis minste uteoppholdsareal, privat uteplass, belysning, plassering av bebyggelse, utforming av bygg og fasader og tak.

Det er viktig med variasjon i arkitekturen. Ønskelig med tegl som hoved materialet med variasjoner av andre materialer. Viktig med forskyvning i høyder for å dekomponere bygningsmassen. Prosjektet blir en overgang mellom enebolig strøk og bymessige strøk.

Kommunen ønsker at balkonger legges inn i bygningsmassen og ikke henges utenpå bygningsvolumene.

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

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

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

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.

Det er mange støykrav i områdeplanen som må oppfylles, eksempelvis punkt;

- 5.4.5 Støyutredning,
- 6.6.1 Støykrav til boliger og
- 6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser.

Forslagstiller kan ta utgangspunkt i dagens veisystem på E18 og en framskrivning av dagens trafikk tall i støyutredning og utredning for luftkvalitet.

Trafikk fra Askerveien må også medtas i støy og luftutredninger. Det bør tas med fremtidig trafikk basert på områdereguleringen trafikkutredning.

Området som planlegges bebygget er utsatt for både støy og luftforurensning fra både Askerveien og E18. Kravene til støy og luftforurensning i områdeplanen er absolutte krav og må oppfylles. Avdempende tiltak som bruk av bebyggelse som

skjerm mot støy og luftforurensning, er derfor nødvendig for å oppnå helsemessig forsvarlig bokvalitet for boligene som planlegges.

Forslagstiller har lagt til grunn støydempende tiltak på F2. Støy og luftforurensning må løses innenfor planområdet til F1 for å sikre helsefremmende områder og boliger for beboere. Det kan ikke planlegges for bebyggelse i F1 som avhenger av støydempende strukturer (midlertidig voll eller fast bebyggelse) i felt F2.

Se vedlagt innspill fra Innspill fra Natur, miljø og landbruk om luftforurensing.

- **Folkehelse**

Eksisterende småhusbebyggelse nord for planområdet vil være utsatt for støy i anlegg/byggeperioden, både fra selve anleggsdriften, men også mulig for økt støy fra E18 idet skogen som avdemper støy, fjernes. Dette må hensyntas og avdempes så langt det er mulig.

- **Konsekvenser for barn og unge**

Konsekvenser for barn og unge må omtales i planbeskrivelsen.

Se til nylig vedtatt kommuneplan angående størrelse på lekeplass. Størrelse og kvalitet på lekeplass må omtales i planbeskrivelsen.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det må utarbeides en 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 sendes inn utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres som del av planforslaget.

Det bør tilrettelegges for at innbyggere kan bli boende hjemme lenger, jf. kommuneplanen. Vi oppfordre forslagsstiller til høye ambisjoner om universell utforming og tilgjengelighet for alle så innbyggere kan bo lenger hjemme.

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

Det er flere miljø og energikrav fra områdeplanen og utbyggingsavtalen.

Kravet til om forbildeprosjekt for FUSDALS skogen ansees ikke som oppfylt og må gjennomføres i denne planen. Forbildeprosjekt skal være rettet mot miljø og gjerne mot sosiale boformer med fellesareal. Svanemerke er ikke tilstrekkelig som forbildeprosjekt.

Se vedlagt innspill fra Innspill fra Natur, miljø og landbruk om klima.

- **Medvirkning**

Forslagstiller planlegger medvirkning iht plan- og bygningsloven.

Kommunen oppfordrer til utvidet medvirkning. Spesielt med hensyn til mulige sosiale boformer med fellesarealer.

Analyser og utredninger

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

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Stedsanalyser	
x	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	
x	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	
x	Registrering av naturmangfold	
x	Flomrapport	
x	Grunnforhold	
	Arkeologisk registrering	Opp til fylkeskommunen
x	Klimavurderinger	

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) oversendes før varsling. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggerservice.

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

Gebyr

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 2023 fastsatt til kr. 3300.

Saksbehandler

Kommunens saksbehandler for plansaken er Lene Evensen Førde, tlf.48135212, epost Lene.Evensen.Forde@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
Avdelingsleder reguleringsplan

Lene Evensen Førde
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Vedlegg:

- 1 FUSDALS KOGEN samrådsmøte fra Sosialt boligteam
- 2 Innspill FUSDALS KOGEN fra VA
- 3 Innspill fra Natur, miljø og landbruk
- 4 Oversikt over høringsinstanser.

