

OMRÅDEREGULERING FOR BLAKSTAD SYKEHUS

MED KONSEKVENsutREDNING

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Etter plan- og bygningslovens §§ 12-9 og 4-1 og forskrift om konsekvensutredning



Illustrasjon: Vestre Viken HF

Asker kommune

Dato 20.03.2025

Tittel

Planprogram Blakstad sykehus

Oppdragsgiver

Vestre Viken HF

Oppdragsgivers kontaktperson

Kristin Fagerhaug

Civitas prosjektnummer

24023

Skrevet av

Reidunn Mygland

Foto

Oppgis fortløpende

Illustrasjoner

Oppgis fortløpende

Dato

20.03.2025

Sist revidert

-

© AS Civitas 2025

By-, miljø- og samfunnsplanlegging

www.civitas.no



Innhold

1	INNLEDNING	6
1.1	Bakgrunn	7
1.2	Formålet med planarbeidet.....	7
1.3	Planavgrensning	7
1.4	Vurdering av utredningsplikt	9
1.5	Planprogrammets innhold.....	9
1.6	Valg av plantype	10
1.7	Om forslagsstiller	10
2	PROSESS OG MEDVIRKNING.....	11
2.1	Generelt om planprosess med konsekvensutredning	11
2.2	Fremdriftsplan.....	11
2.3	Offentlig informasjon og medvirkning	12
3	OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER	14
3.1	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027	14
3.2	Statlige retningslinjer og nasjonale mål	14
	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025).....	14
	Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).....	14
	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).....	14
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen (2021)	15
	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)	15
	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)	15
	Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2021-2025).....	15
	Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)	15
	NVEs rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner (2022).....	15
3.3	Regionale planer	15
	Regional planstrategi 2024–2028, vedtatt 2024	15
	Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RTP), vedtatt 2015	16
3.4	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.....	16
	Sentrale føringer	17
	Parkeringsnorm.....	18
3.5	Kommunale temaplaner	19
	Temaplan for handling mot klimaendringene 2021-2033 (2021).....	19
	Temaplan for bærekraftig boligutvikling (2024)	19
	Temaplan Samferdsel og mobilitet (2024).....	20

Temaplan for fysisk aktivitet (2021).....	20
Temaplan for naturmangfold 2023-2035 (2023).....	20
3.6 Reguleringsplaner	20
Reguleringsplan for Blakstad sykehus (PlanID: 0220146F).....	20
Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad (PlanId: 3230_0220146E)...	22
Reguleringsplan for Blakstad videregående skole (PlanId: 3203_0220153E).....	22
3.7 Samarbeidsavtale om utarbeidelse av forslag til områderegulering.....	23
4 DAGENS SITUASJON.....	24
4.1 Hovedtrekk og karakter	24
4.2 Bygningstilstand, kulturmiljø og landskapsbilde	26
Blakstads historie	26
Kulturmiljø og verneverdier	28
Landskap.....	30
4.3 Naturmiljø, blågrønnstruktur og offentlige rom	31
Naturverdier	31
Elv, fjord, friluftsliv og møteplasser.....	32
4.4 Bebyggelsesstruktur	33
4.5 Tilgjengelighet, samferdsel og kollektivtransport	35
Målpunkt og kollektivdekning	35
Vegnett og parkering	36
Transportkapasitet	37
4.6 Teknisk infrastruktur.....	37
4.7 Sosial infrastruktur.....	38
4.8 Fareområder og forurensing.....	38
4.9 Eiendomsforhold.....	39
5 PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL.....	40
5.1 Mål med planarbeidet	40
5.2 Sentrale problemstillinger i planarbeidet	41
5.3 Prinsipper for utvikling av området	44
5.4 Alternativer	45
Null-alternativet (sammenlikningsalternativet)	45
Planalternativ (Alternativ 1).....	45
5.5 Økonomiske konsekvenser for kommunen	51
6 FORSLAG TIL UTREDNINGSPROGRAM.....	52
6.1 Generelt.....	52
6.2 Metode og fremstilling	52

Undersøkelser.....	53
Konsekvensutredning.....	53
6.3 Fag- og utredningstemaer som skal undersøkes og eller konsekvensutredes	53
6.4 Program for undersøkelser og utredninger.....	55
Stedsutvikling	55
Kulturminner og kulturmiljø	55
Byform, byrom, utnyttelse, utforming og kvalitet	56
Funksjoner	57
Natur, grønnstruktur og nærmiljø, friluftsliv og landbruk	58
Mobilitet, transportbehov og trafikk	60
Miljø og klima	61
Grunnforhold	62
Underrepresenterte gruppers interesser	62
Teknisk infrastruktur	62
Realisering av planen.....	63
6.5 Sammendrag av konsekvensutredning og valg av alternativ	63
6.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	63
7 Kilder og referanser.....	64

1 INNLEDNING

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av områdeplan for Blakstad sykehus. Planprogrammet er samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Hensikten med planprogrammet er å:

- redegjøre for mål med planarbeidet.
- redegjøre for premisser og rammer i planarbeidet.
- beskrive hvordan området ønskes utviklet.
- beskrive tematiske problemstillinger som skal utredes, herunder valg av metode.
- beskrive organisering og framdrift i planarbeidet.
- beskrive opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet.

Et forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet skal fastsettes (godkjennes) av planmyndigheten i Asker kommune.

Når planprogrammet er fastsatt starter arbeidet med å utarbeide et konkret forslag til områdereguleringsplan. Områdereguleringsplanen skal avklare forutsetninger for arealbruken innenfor planområdet, og eventuelle vilkår (bestemmelser) for bruken av arealene. Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Kontaktpersoner i forbindelse med planarbeidet er:

Plankonsulent: Reidunn Mygland, reidunn.mygland@civitas.no, tlf 934 62 524

Asker kommune: Thomas Andersen, Thomas.Andersen@asker.kommune.no, tlf. 900 45 625

1.1 Bakgrunn

Blakstad sykehus i Asker kommune, åpnet 6 november 1904, er i dag en avdeling i Vestre Viken HF (VVHF) klinikk for psykisk helse og rus. Stortinget vedtok i 2017 at det nye sykehuset i Drammen skal erstatte dagens Drammen sykehus og Blakstad sykehus. Sykehuset avvikles, og tjenestene flytter til det nye sykehuset i Drammen når det står ferdig høsten 2025. VVHF skal selge eiendommen Blakstad sykehus. Eiendommen består av to grunneiendommer, gbnr. 61/732 og 61/475, på til sammen cirka 305 dekar.

Asker kommune og VVHF har inngått en samarbeidsavtale om utarbeidelse av områderegulering for Blakstad sykehus (Formannskapsvedtak 18.06.2004). I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.06.23, er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg (felt BL1/BA4.2), Bolig (felt BL2), Småbåthavn og LNFR. Intensjonen er at Blakstad utvikles som boligområde, i kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting. Det skal avsettes 1100 m² til offentlig/privat tjenesteyting, hvor Asker kommune og VVHF er ansvarlig for å etablere tjenestene. Partene skal inngå en separat intensjonsavtale (jf. kapittel 3.7).

Våren/sommeren 2024 ble en mulighetsstudie gjennomført, for å få belyst mulig utvikling og bruk av eiendommen. Gjennom en prosess med arbeidsmøter, har VVHF og Asker kommune kommet frem til at mulighetsstudien skal legges til grunn for planprogrammet, og at det er tilstrekkelig med ett planalternativ. Mulighetsstudien (vedlagt) er bearbeidet noe i dialog mellom partene.

1.2 Formålet med planarbeidet

Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for boligutvikling, kombinert med i helserelaterte tjenester og en barnehage. Planen innebærer både transformasjon av bevaringsverdige bygg og nybygging.

Ambisjonen er å utvikle en urban landsby med identitet forankret i stedets historie, og med lavt klimagassutslipp. Det skal tilrettelegges for gode bokvaliteter, og et bredt spenn av boligtyper og -størrelser, tilpasset ulike livsfaser, livsstiler og behov. Fellesskaps- og delingsløsninger skal tilrettelegge for sosial inkludering og gode nabolag. Området skal ha gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og høyt fokus på grønn mobilitet.

Områdereguleringen skal sikre hensyn til områdets kulturmiljø, landskaps- og naturverdier. Friluftsområdene med skog, turstier, elv og strandsone skal tilgjengeliggjøres for allmenheten.

Områdereguleringen kan utarbeides så detaljert at den gir direkte grunnlag for søknad om rammetillatelse (jf. kapittel 1.6).

1.3 Planavgrensning

Eiendommen ligger langs Slemmestadveien, hovedsakelig omkranset av jordbruksarealer, skogsarealer/friluftsområder og Indre Oslofjord. Aaby gård og Aspelundbekken avgrenser eiendommen mot nord, Blakstadelva mot syd og vest og Oslofjorden/Blakstadbukta mot øst.

Blakstad bussterminal grenser til eiendommen. En småbåthavn med adkomst fra Strandveien inngår i eiendommen i nordøst.



Figur 1: Planområdet

Planområdet omfatter:

- Blakstad sykehuseiendom, gbnr. 61/732 og 61/475.
- Gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus, datert 13.03.2002 (Plan ID 0220146F), som til dels strekker seg noe utover eiendomsgrensen.
- Område i sjø som i kommuneplanens arealdel er avsatt til Friluftsområde og småbåthavn i sjø. Avgrensningen i sjø inkluderer en mindre stripe i småbåthavnen som inngår i gjeldende reguleringsplan.
- Aspelundbekken inkludert en stripe av landbruksarealet i grensen mellom sykehuseiendommen og Aaby gård.
- Område for trasé for gående og syklende mot Vetre skole og nærsenter, del av gbnr. 60/1 og 60/2.

- Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad (PlanId 230_0220146E) etter ønske fra Akershus fylke, og for å sikre avkjøringen fra Slemmestadveien til sykehuseiendommen.

Det foreslåtte planområdet utgjør ca. 329 dekar. Endelig avgrensning avklares i planprosessen.

1.4 Vurdering av utredningsplikt

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 skal det for planer som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Planen omfatter ikke planer og tiltak nevnt i KU-forskriftens vedlegg 1 (planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning).

For plantyper nevnt i KU-forskriftens vedlegg II, skal planen konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, men det er ikke krav om planprogram. I henhold til forskriftens § 6 a) er det likevel krav til planprogram for områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II. Planen omfatter offentlig eller privat tjenesteyting, og *kan* falle inn under vedlegg II nummer 11j: *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. Planprosessen vil avklare hvorvidt offentlig eller privat tjenesteyting vil inngå i eget bygg eller som kombinert arealformål.

I henhold til KU-forskriftens § 10 skal det i vurderingen av om planen vil få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn ses på egenskapene ved planen, lokaliseringen og påvirkningen på omgivelsene, samt egenskapene ved virkningene, som intensitet, kompleksitet, mulighet for reversering m.m. Planområdet omfatter for eksempel viktige kulturminneverdier og naturverdier.

Planrådets størrelse gjør at planprogram uansett vurderes som formålstjenlig, og som et hjelpemiddel til å avklare og forankre planarbeidets utredningsbehov.

1.5 Planprogrammets innhold

Formålet med *Forskrift om konsekvensutredninger* er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet skal legge rammene for utredningsprosessen slik at det gir forutsigbarhet for både tiltakshaver, ansvarlig myndighet og høringsparter. Målet er å få frem nødvendig og beslutningsrelevant kunnskap.

1.6 Valg av plantype

Områderegulering er valgt som plantype på grunn av planområdets størrelse, og plantypens fleksibilitet til ulik detaljeringsgrad avhengig av behov. Hele eller deler av områdereguleringen kan utarbeides så detaljert at den gir direkte grunnlag for byggesaksbehandling (søknad om rammetillatelse) uten at det først utarbeides detaljregulering. Dette er særlig aktuelt for eksisterende bevaringsverdige bygg som bevares og transformeres, og de første byggetrinn for ny bebyggelse.

1.7 Om forslagsstiller

Vestre Viken HF er forslagsstiller, men har ikke til hensikt å utvikle eiendommen selv da eiendommen skal avhendes (jf. kapittel 1.1). Ny eier vil inntre som forslagsstiller i samarbeidsavtalen med Asker kommune og videreføre planarbeidet.

2 PROSESS OG MEDVIRKNING

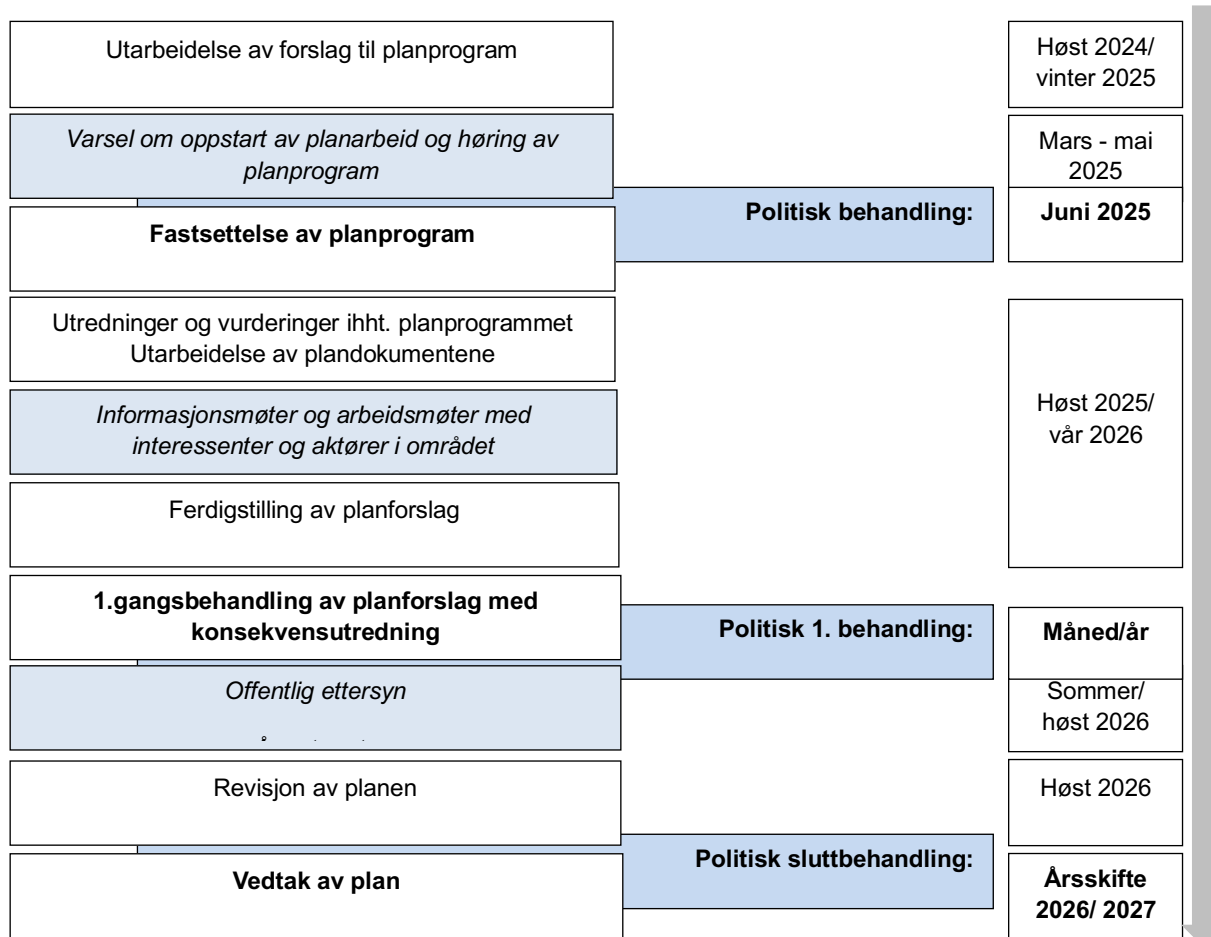
2.1 Generelt om planprosess med konsekvensutredning

Planprosessen for en reguleringsplan med konsekvensutredning er beskrevet i plan- og bygningslovens §§ 12-9 og 4-1, og Forskrift om konsekvensutredninger.

Forslaget til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart og forhandlinger om mulig utbyggingsavtale. Berørte og interesserte kan komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje, samt innspill til reguleringsplanarbeidet. Planprogrammet revideres i henhold til en vurdering av innkomne uttalelser, før det fastsettes av Asker kommune som ansvarlig myndighet.

2.2 Fremdriftsplan

Foreløpig, antatt fremdriftsplan: fremdrift etter fastsatt planprogram er avhengig av ny eier/salg.



2.3 Offentlig informasjon og medvirkning

Plan- og bygningsloven §§4-1 og 5-1 stiller krav til medvirkning i planprosessen. I henhold til § 14 i forskrift om konsekvensutredninger skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av opplegg for medvirkning. Forslagsstiller ønsker å gi god informasjon om planarbeidet, slik at alle berørte parter får innsikt i planprosessen, foreslåtte løsninger og virkningen av disse.

Medvirkningen i planprosessen for områdeplan Blakstad skal følge Asker kommunes [veileder for medvirkning](#).

Hensikten med medvirkningen er å forstå lokale behov, forankre fremtidige endringer og engasjere lokale innbyggere og nøkkelaktører. Dette skal bidra til en effektiv og god planprosess.

Medvirkningen deles inn i tre faser: **innsikt, innspill og kvalitetssikring**.

Fase 1: Varsel om oppstart av planarbeid – Innsikt

Den første fasen, som markerer varsel om oppstart av planarbeidet, handler om å innhente innsikt. Lokalkunnskap og erfaringer fra de som bor eller bruker planområdet skal ligge til grunn for utformingen av planforslaget. Innsikten vil bidra til en plan som ivaretar behov, mobiliserer ressurser og realiserer stedets muligheter. For å oppnå dette kan ulike tilnærminger benyttes, avhengig av hva som egner seg best i denne fasen. Dette kan inkludere åpne møter der rammene for planen presenteres og innbyggere får mulighet til å dele sine perspektiver, innspillmøter for ulike nabolag, eller tematiske møter med spesifikke brukergrupper som barn og unge, idrett, kultur og natur. Valg av metoder vil vurderes løpende for å sikre en bred og inkluderende prosess.

Fase 2: Før førstegangsbehandling – Innspill

I den andre fasen, før førstegangsbehandlingen, videreføres dialogen fra innsiktsfasen. Planforslaget har nå blitt mer konkret, og kommunen ber om innspill før det ferdigstilles for førstegangsbehandling. For å sikre bred involvering kan ulike metoder benyttes, avhengig av hva som anses mest hensiktsmessig. Det kan for eksempel arrangeres åpne møter der hovedgrepene i planforslaget presenteres og diskuteres, gjennomføres idédugnader hvor innbyggere får mulighet til å komme med tilbakemeldinger, eller benyttes digitale løsninger der hovedgrepene publiseres med mulighet for å gi innspill. Hvilke metoder som velges, vil vurderes fortløpende for å sikre god medvirkning og reell påvirkningsmulighet.

Fase 3: Høring og offentlig ettersyn – Kvalitetssikring

Den tredje fasen, som omfatter høring og offentlig ettersyn, har som mål å kvalitetssikre at planen har klart å omsette innsikt og innspill på en god måte. Selv om rammene er satt, er det viktig å opprettholde dialogen med innbyggere og berørte parter og vurdere muligheter for videre involvering der det er hensiktsmessig. Planen bør formidles på en enkel og visuell måte for å sikre tilgjengelighet. I denne fasen kan det være aktuelt med åpne informasjonsmøter og oppfølgingssamtaler med tidligere involverte aktører. Det kan også benyttes digitale løsninger for presentasjon av planen, med mulighet for å gi innspill. Planforslaget bearbeides på bakgrunn av innspillene, og en rapport som oppsummerer innspillene og eventuelle endringer som er innarbeidet i planen, følger planforslaget til sluttbehandling.

Stedskompasset

For å sikre en bred forståelse av muligheter og utfordringer knyttet til planen kan stedskompasset vurderes som et verktøy i alle faser av prosessen. Stedskompasset er et dialogbasert medvirkningsverktøy som hjelper innbyggere med å vurdere både fysiske og sosiale kvaliteter i området. Verktøyet består av 14 temaer som dekker aspekter som trygghet, estetikk og trivsel. Dette kan bidra til å identifisere styrker og forbedringsområder og legge til rette for bærekraftige og lokalt tilpassede beslutninger.

Aktører og interessenter

Aktører som skal involveres i medvirkningsprosessen er beskrevet i et eget vedlegg (medvirkningsplan) som gir en oversikt over relevante parter.

3 OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme bærekraftig utvikling i hele landet. For å få til en samfunnsutvikling i samsvar med regjeringen sin politikk skal planlegging bidra til en grønn omstilling av økonomien (sirkulærøkonomi), at verdifulle natur- og jordressurser ikke blir bygd ned, og at alle kan leve godt i trygge lokalsamfunn. Omdisponering av dyrket mark skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med jordvernstrategi fra 2023. (KMD, 2023)

3.2 Statlige retningslinjer og nasjonale mål

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene skal sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø, naturmangfold og viktige landskapstrekk, samt redusere tapet av natur- og friluftsområder. Ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder, skal det legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Mulighet for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress, skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem. (KMD, 2025)

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn, effektiv og fleksibel energibruk, en sirkulær økonomi, og at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring. Arbeidet med utslippsreduksjoner skal støtte opp om arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål. (KMD, 2024)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge gis anledning til å delta. I nærmiljøet skal det være arealer hvor barn kan utfolde seg. I barns nærmiljø skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape eget lekemiljø. Arealene skal være store nok, egnet for ulike typer lek og opphold til ulike årstider, skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. (KMD, 1995)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen (2021)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal politikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. (KMD, 2021)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Det skal legges til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Retningslinjen gjelder kun for luftbåren støy og skal følges i planen. (KLD, 2021)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Hensikten med retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Retningslinjene inneholder anbefalinger om når og hvordan lokal luftforurensning skal tas hensyn til i planleggingen. I tillegg anbefalinger for områdets egnethet for ulike arealbruk, og råd om avbøtende tiltak. (KLD, 2012)

Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2021-2025)

Regjeringens visjon er et samfunn der alle kan delta. Handlingsplanen skal bidra til et bærekraftig og likestilt samfunn gjennom utforming av fysiske og tekniske omgivelser. Planen omfatter blant annet råd og tiltak innen arealplanlegging, infrastruktur, bygg, transport, luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og digitalisering, i tillegg til utvikling av universelle løsninger på nye områder. (KUD, 2021)

Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)

Retningslinjene skal bidra til at flom- og skredfare blir utredet og tatt hensyn til i arealplanleggingen. Retningslinjene bygger på kravene i plan- og bygningsloven og i byggeteknisk forskrift. Potensiell skredfare skal alltid vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner. (NVE, 2019a)

NVEs rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner (2022)

Veiledere gjør rede for hvordan tilstrekkelig trygghet mot fare for skade fra overvann skal sikres. Videre gir veilederen råd om hvordan tilstrekkelig trygghet kan innarbeides i arealplaner med arealformål, henynssoner, kartlegging av fare og risikoreduserende tiltak. (NVE, 2022)

3.3 Regionale planer

Regional planstrategi 2024–2028, vedtatt 2024

Regional planstrategi er det eneste lovpålagte dokumentet for planlegging på regionalt nivå etter plan- og bygningsloven (§ 7-1). Statlige og regionale organer og kommunene skal legge den regionale planstrategien og prioriteringene i denne til grunn for det videre planarbeidet i regionen.

Regional planstrategi redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, og fastsetter langsiktige utviklingsmål for Akershus. Hensikten er å gjøre den regionale planleggingen mer målrettet og ta stilling til hvordan aktørene i Akershussamfunnet i

fellesskap skal arbeide for å møte utfordringene. Utviklingstrekkene handler om viktige temaer som natur og klima, arealbruk, inkludering og livskvalitet, kompetanse og næringsutvikling og kultur, og skal peke på hvilke regionale planer som skal utarbeides i fireårsperioden.

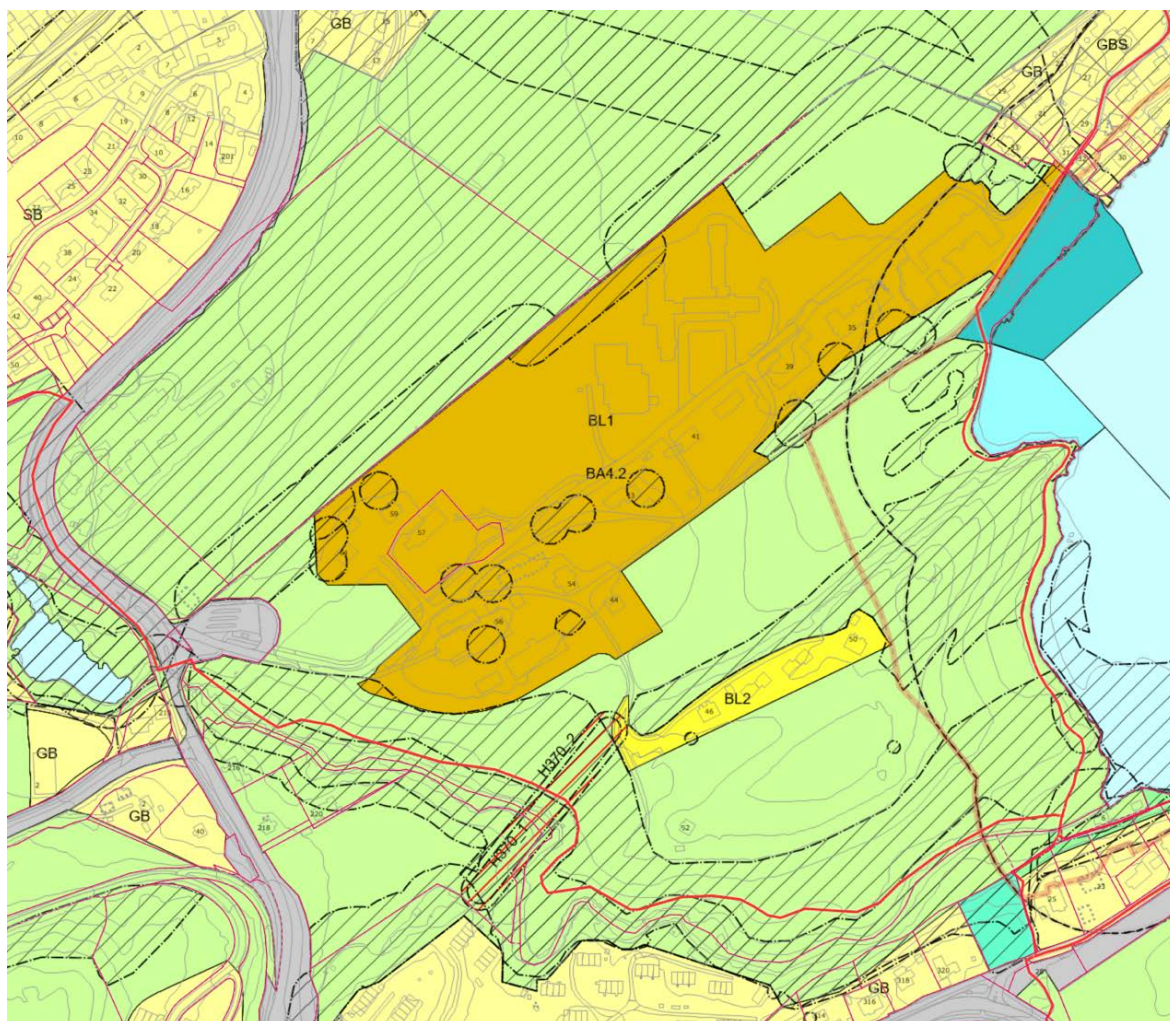
Fylkeskommunen har en viktig rolle som samfunnsutvikler, og skal bidra til å sette strategisk retning, mobilisere næringsliv, sivilsamfunn og kultursektor, og samordne egen og andre offentlige myndigheters virkemiddelbruk i regionen. (KMD, 2023)

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

Planen har som overordnet mål at Osloregionen skal være konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle, og med lavest mulig behov for biltransport. (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015)

3.4 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Gjeldende kommuneplan for perioden 2023-2035 ble vedtatt i 2023. Kommuneplanens arealdel angir føringer for kommunens arealpolitikk i denne perioden.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kilde: kart.asker.kommune.no

Sentrale føringer

Arealformål

Planområdet avsatt til følgende formål (jf. Figur 2):

- Felt BL1/BA4.2: Bebyggelse og anlegg (Brun = kode 1001)
- Felt BL 2: Bolig (Gul = kode 1110)
- Småbåthavn (Mørk blå = kode 6230)
- Friluftsområde: (Lys blå = kode 6700)
- LNFR (Grønn = kode 5100)

For feltet BA4.2 (BL1) gjelder følgende bestemmelse (15.1.4.2):

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

Henynssoner

Det er tre henynssoner som berører planområdet, og er markert med sort skravur på plankartet

- Bevaring av naturmiljø– Vassdrag H560_1
- Bevaring av naturmiljø – Naturverdier H560_2
- Høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2

Bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord og transportkapasitet

Blakstad sykehus ligger nord for nullvekstlinjen der all vekst i persontrafikk skal gjøres med kollektivtransport, sykkel og gange. Eiendommen er utenfor definerte vekstområder, og innenfor høyfrekvent busstrasé (temakart areal og transport).

Bestemmelse 3.1.3 Transportkapasitet

Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

Blakstad omfattes av retningslinje R8 med krav om transportutredning og mobilitetsplan ved regulering.

Bestemmelse 3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).

Nærmeste senter til Blakstad er Vettr nærsenter. Det er gang- og sykkelvei langs Slemmestadveien til Vettr skole og nærsenteret. En ny helårs gang- og sykkelvei, som snarvei over jordet, undersøkes i reguleringsplanprosessen (jf. planavgrensningen Figur 1)

Temakart Kulturminner

Eiendommen har registrert flere kulturminner- og miljøer. Dette er utdypet i kapittel 4.2

Sosiale boformer og boligtypefordeling

Kommuneplanen har som intensjon å stimulere boligutviklere til å utforske sosiale boformer¹ og bidra til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. For eksempel kan leilighetsstørrelsen reduseres hvis bofellesskap/delingsarealer etableres etter spesifikke føringer².

Ved bygging av felt med mer enn 50 boliger gjelder følgende krav til boligfordeling (Retningslinjer, Tillegg 1 til bestemmelser):

- a. Minimum 20 % av alle boliger bør være mellom 30 – 50 m² BRA
- b. Minimum 20 % av alle boliger bør være over 80 m² BRA. Minimum 50 % av disse boligene bør ha utgang på bakkeplan.

Bestemmelse 9.1.1 Klimagassberegning

Blakstad omfattes av krav om å utarbeide klimagassberegninger for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og eventuelt riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.

Miljøoppfølging (Retningslinjer til bestemmelser, R9)

Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Et miljøprogram er et måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele område der prosjektet planlegges. Miljøprogrammet redegjør for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet; utslipp av klimagasser; energibruk; utslipp (vann, grunn og luft); støy, støv og vibrasjoner; naturmiljø; materialvalg; avfallsminimering og håndtering, og massehåndtering. Programmet beskriver også hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i plansaken og kan henvise til disse.

Bestemmelse 9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samle 1000 m² BRA, og ved feltutbygging mer enn 10 hovedbruksenheter.

Andre relevante bestemmelser

Bestemmelsene til KPA har flere relevante krav, blant annet krav til minste uteoppholdsareal (MUA), leke- og aktivitetsareal, belysningsplan mm.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen for Asker kommune er et vedlegg til arealdelen. Eiendommen ligger i kategorien «Kollektivnære områder». Der er det krav om 1-1,5 biloppstillingsplasser per enhet (100 m² BRA) for blokkbebyggelse og 1,2-2,2 biloppstillingsplasser per enhet for konsentrert småhusbebyggelse. Nullvekstmålet vil kreve tilrettelegging for grønn mobilitet.

¹ [Sosiale boformer](#). Vedlegg 5 til KPA. Datert 20.01.2022. Sosiale boformer definisjon: *Boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken.*

² Bestemmelse 13.2, og Retningslinjer R 13.2. Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram som definerer overordnede miljømål og ambisjoner

Dette er utdypet i kapittel 5.2 (Sentrale problemstillinger) og 5.4 (Planalternativet).

Boligbyggeprogram

Boligbyggeprogrammet er et *retningsgivende* dokument til kommuneplanen (Tillegg 5 til bestemmelser). For det enkelte byggefelt er det gitt føringer til boligtypologi, og et estimert antall boliger. Felt BL1/BA4.2 er det estimert ca. 400 boenheter som blokkleiligheter eller konsentrert småhusbebyggelse, og i BL2 ca. 15 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse.

Boligantallet angitt i boligbyggeprogrammet er ikke basert på et kvalitativt vurderingsgrunnlag for hva eiendommen tåler av utnyttelse, for eksempel i forhold til kulturminner, naturverdier, bolig- og områdekvaliteter, trafikkgenerering, etc. Mulighetsstudien utforsker utnyttelsesgraden og boligpotensiale (jf. kapittel 5.4). Både boligstørrelser og sosiale boformer vil kunne påvirke boligantallet. Se utdypning i kapittel 3.6 om samarbeidsavtalen.

(Asker kommune, 2023)

3.5 Kommunale temaplaner

Temaplan for handling mot klimaendringene 2021-2033 (2021)

Temaplanen definerer seks innsatsområder med tilhørende strategier for å redusere utslippene: Endring, ledelse og kommunikasjon; Klimasmart mat; Bærekraftig forbruk, Framtidsrettet bygg og anlegg; Grønn mobilitet; Naturen som karbonlager. Planen viser at omstilling til en bærekraftig sirkulærøkonomi gjennomsyrrer klimaarbeidet innenfor alle innsatsområdene, og er avgjørende for å nå lavutslippssamfunnet. (Asker kommune 2021c)

Temaplan for bærekraftig boligutvikling (2024)

Målet med temaplanen er å utvikle en helhetlig og aktiv boligpolitikk som tar tak i dagens og fremtidens utfordringer. Planen skal bidra til at alle Askers innbyggere har en egnet bolig av god kvalitet, i et trygt og godt bomiljø. En bærekraftig boligutvikling skal bidra til bedre folkehelse, gode levekår, inkludering, mangfold og et robust næringsliv – et Askersamfunn med plass til alle. Virkemidlene kommunen har til rådighet må brukes aktivt, men kommunen er avhengig av at boligaktører og næringslivet i Asker drar i samme retning.

Fire innsatsområder med tilhørende strategier er definert; Gode og varierte boliger; Bærekraftige nabolag; Samarbeid og utvikling; Offensiv bruk av virkemidlene.

Følgende strategier er særlig aktuelle for Blakstad, hvor Asker skal:

- Sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter.
- Vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, både inne og ute i boligprosjekter.
- Tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen i samarbeid med næringslivet.
- Bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger.
- Legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller.
- Jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling.

Boligtilbudet i Asker kommune, med hovedvekt av eneboliger, er ikke tilpasset dagens eller fremtidens demografi i kommunen. Utvikling av sykehuseiendommen kan bidra til å imøtegå kommunens utfordringer og behov, for eksempel når det gjelder økende andel eldre, en høy andel aleneboende og nye familiestrukturer. (Asker kommune 2024b)

Temaplan Samferdsel og mobilitet (2024)

Temaplan Samferdsel og mobilitet er en strategisk tverrsektoriell plan, som gjelder for kommunens tjenesteområder, næringsliv og innbyggere. Fire innsatsområder beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene, og nå målene i kommuneplanen: Reduksjon av transport; Grønn mobilitet; Kvalitet på kommunale veianlegg og Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger. (Asker kommune 2024c)

Temaplan for fysisk aktivitet (2021)

Formålet med planen er å legge til rette for at alle innbyggerne har høy livskvalitet i hverdagen gjennom aktivitet, felleskap og mestingsopplevelser, et bredt aktivitetstilbud, god infrastruktur og tilgang til varierte anlegg og møteplasser for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i hele kommunen. Det er definert tre innsatsområder i planen: Helhetlig stedsutvikling; Alle i aktivitet; Likeverdige vilkår. (Asker kommune 2021b)

Temaplan for naturmangfold 2023-2035 (2023)

Temaplan for naturmangfold beskriver hvordan kommunen kan nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å verne og sikre naturmangfoldet i Asker. Det er definert seks innsatsområder som særlig må prioriteres for å møte utfordringene: Sårbare arter og naturtyper; Natur i arealplanlegging; Skog og kulturlandskap; Livet i vann; Natur og klima; og Forankring, kompetanseheving og samarbeid. (Asker kommune 2023b)

3.6 Reguleringsplaner

Reguleringsplan for Blakstad sykehus (PlanID: 0220146F)

Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus, datert 13.03.2002. Ny plan vil erstatte eksisterende reguleringsplan i sin helhet.

Hensikten med reguleringsplanen er (§ 1):

- å legge til rette for videre utvikling av området til sykehusformål,
- å bevare bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi, i sin landskapsmessige sammenheng, for ettertiden,
- å legge føringer for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsesstruktur og -utforming som tar nødvendige hensyn til eksisterende bevaringsverdi miljø, og
- å ta vare på eksisterende naturverdier og rekreasjonsmuligheter knyttet til området; badeplass, kyststi og tursti langs Blakstadelva.

Reguleringsformål:

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet (Figur 3):

- Bygeområder - Offentlige bygninger, sykehus
- Spesialområder

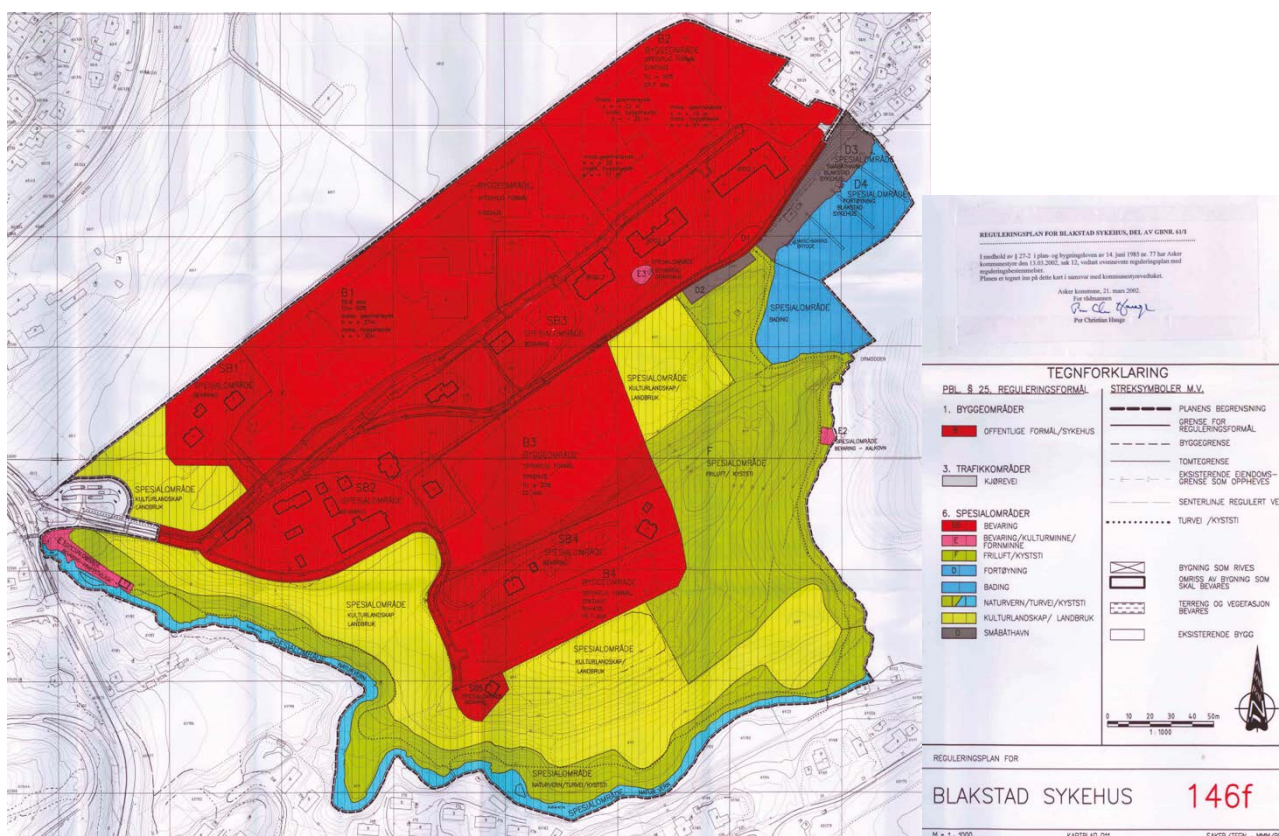
- bevaring, bygninger og anlegg
- friluft/kyststi
- kulturlandskap/landbruk
- naturvern/tursti/kyststi
- bevaring, kulturminner
- bevaring, fornminne
- fortøyningsområde, Blakstad Sykehus
- småbåthavn, Blakstad Sykehus
- bading

I reguleringsbestemmelsene for § 4 Spesialområde for bevaring står:

Pkt. 4.2: *Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført tilbygg og/eller supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet. Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriør endringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.*

Pkt. 4.3: *Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.*

(Asker kommune, 2002)



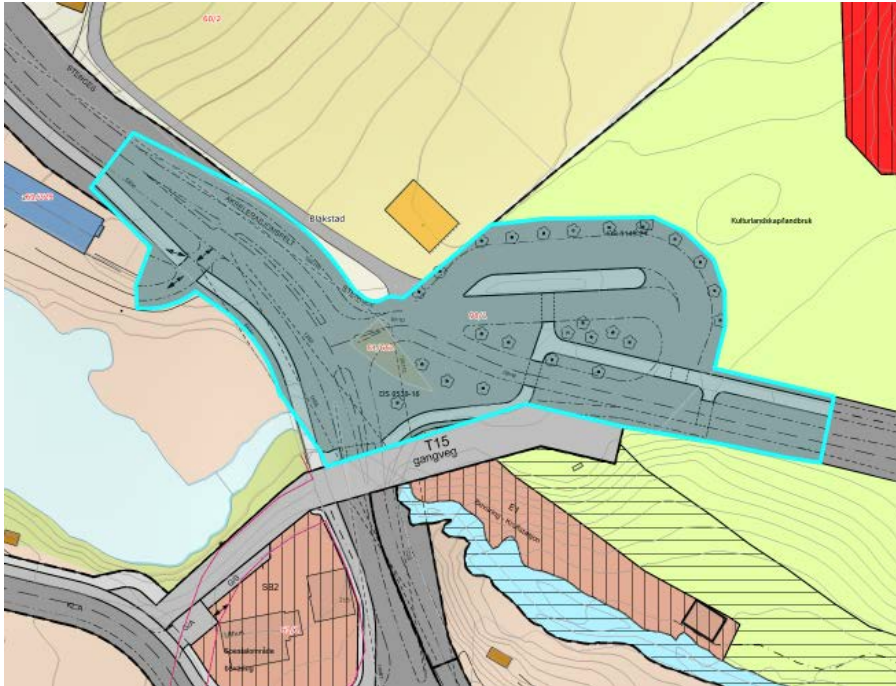
Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus vedtatt 2002. Spesialområde bevaring er markert med skravur. Kilde: kart.asker.kommune.no.

Utbyggingsområder på dyrket mark i gjeldende reguleringsplan (2002) som ikke er bebygget, er i kommuneplanens arealdel (Figur 2) tilbakeført til LNFR.

Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad (PlanId: 3230_0220146E)

Eiendommen inngår i en del av Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad, vedtatt 1994.

En mindre del av Strandveien fra bussterminalen inngår i sykehuseiendommen. Arealformål er gang/sykkelvei (320) og kjørevei (310) (jf. Figur 4).



Figur 4: Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad. Planområdet avgrenset med turkis strek.

Reguleringsplan for Blakstad videregående skole (PlanId: 3203_0220153E)

Eiendommen inngår i del av Reguleringsplan for Blakstad videregående skole, vedtatt 2005.

En del av en gangvei (T15) inngår i sykehuseiendommen langs bussterminalen.



Figur 5: Reguleringsplan for Blakstad videregående skole. Planområdet avgrenset med turkis strek.

Det er ingen pågående reguleringsplaner som berører eller berøres av planarbeidet.

3.7 Samarbeidsavtale om utarbeidelse av forslag til områderegulering

Asker kommune og Vestre Viken HF (VVHF) har inngått en samarbeidsavtale om utarbeidelse av forslag til områderegulering for Blakstad sykehus (Formannskapsvedtak 18.06.2004). Avtalen fastsetter rammer for reguleringsarbeidet, hvilke oppgaver hver av partene skal utføre, samarbeid og organisering, økonomi og framdrift.

Bakgrunnen for avtalen er at partene skal søke å få vedtatt en områdeplan basert på kommuneplanens arealformål; Boligbebyggelse i kombinasjon med offentlig og privat tjenesteyting, samt småbåthavn og LNFR. Områdereguleringen skal tilrettelegge for boligutbygging og for etablering av tjenestetilbud innenfor området.

Aktuell tjenesteyting kan være rettet mot psykisk helse og rus eller andre helserelaterte aktiviteter. Det skal avsettes ca. 1100 m² til offentlig eller privat tjenesteyting.

Samarbeidsavtalens vedlegg 3 og 4 beskriver konkret foreslåtte formål og arealbehov:

- VVHF foreslår å legge en regional spesialpoliklinikk for barn og unge (BUPA) til Blakstad, med arealbehov ca. 300 m² og ca. 25-30 ansatte.
- Asker kommune foreslår å legge et jobbtreningssenter/aktivitetstilbud til Blakstad, gjerne i regi av Fontenehuset, til sammen ca. 800 m².

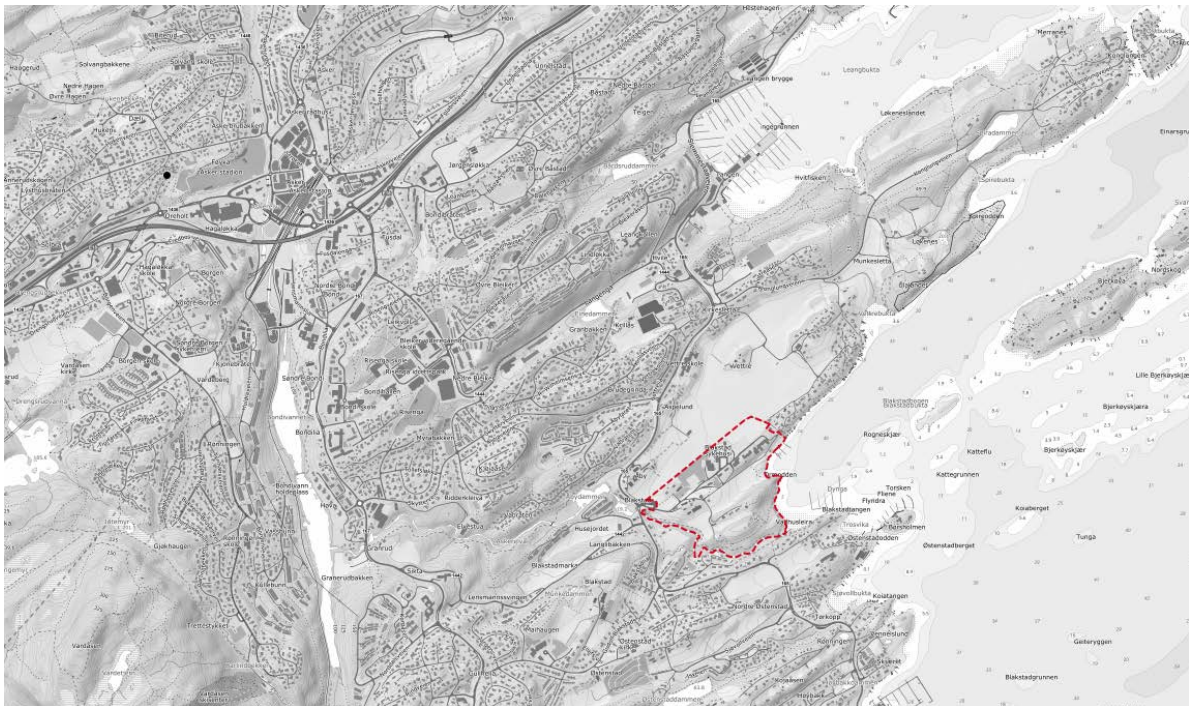
Kommunen foreslår i tillegg en kommunal base for ambulerende tjenester, og opp til 16 samlokaliserte boliger. Boligene planlegges å ha omsorgsboligstandard i tråd med Husbankens krav for investeringstilskudd.

Ytterligere føringer for planprogrammet, herunder sosiale boformer og boligantall, vil utforskes i mulighetsstudien.

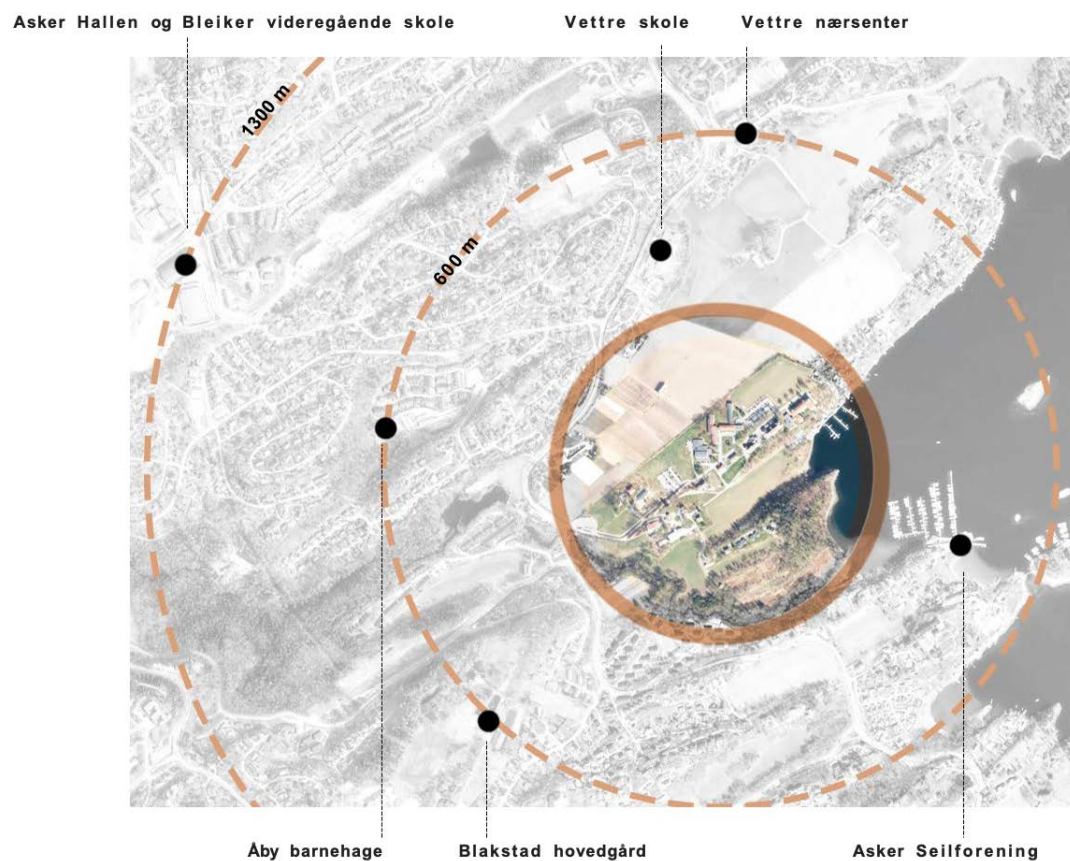
(Asker kommune, 2024)

4 DAGENS SITUASJON

4.1 Hovedtrekk og karakter



Figur 6: Blakstad sykehuseiendom (stiplet rød), ca. 4 km sørøst for Asker sentrum. Kartgrunnlag: Norgeskart.

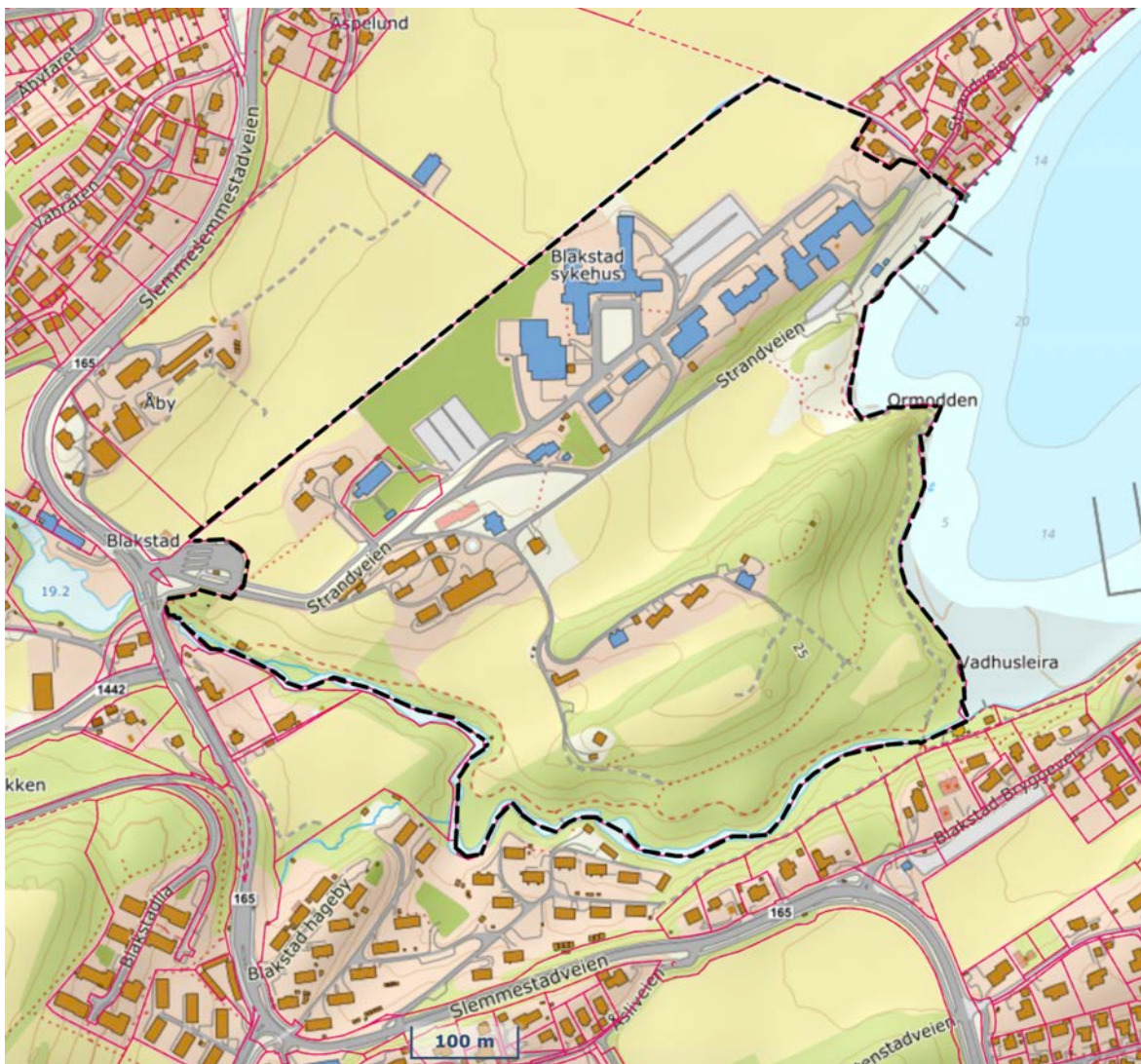


Figur 7: Kontekst nærmiljø. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Blakstad sykehus ligger ca. 4 km sørøst for Asker sentrum. Blakstad har Asker sentrum som lokalsenter og Vetre som nærsenter. Eiendommen ligger til Slemmestadveien, hovedsakelig omkranset av jordbruksarealer, skogsarealer/friluftsområder og Indre Oslofjord.

Aaby gård og Aspelundbekken avgrenser eiendommen mot nord, Blakstadelva mot syd og vest og Oslofjorden/Blakstadbukta mot øst. Blakstad bussterminal grenser til eiendommen. En småbåthavn med adkomst fra Strandveien inngår i eiendommen i nordøst.

Eiendommen ligger avskjermet fra annen bebyggelse. Blakstad terminal, eneboligbebyggelsen i Strandveien i nordøst og Blakstad hageby sør for Blakstadelva, ligger umiddelbart utenfor planområdet.



Figur 8: Blakstad sykehuseiendom. To grunneiendommer, gnr./bnr. 61/732 og 61/475, til sammen ca. 305 dekar.

Utviklingen av Blakstad skal bygge opp om Vetre som nærsenter. Vetre har matbutikker, apotek, møtesteder, mm. Det pågår en utredning i kommunal regi rundt Vetre nærsenter, hvor det skal utvikles leiligheter på tomten til Thon Hotel Vetre og et nytt bo- og omsorgssenter på kommunal tomt. Som en del av utredningen vil det bli diskutert ulike boformer, inklusive sosiale boformer for eldre og/eller personer med nedsatt funksjonsevne.

4.2 Bygningssmiljø, kulturmiljø og landskapsbilde

Blakstads historie

I planområdet vitner en (ikke utgravd) gravhaug og kokegrop fra jernalderen om stedets lange historie.

På området ligger Nordre Blakstad gård, også kalt Nedre Blakstad og Ødegård. Ødegårdsnavnet indikerer at det på Blakstad har vært gårdsbruk fra før Svartedauden. Eksisterende våningshus, stabbur og driftsbygning er fra perioden 1850 til 1900. På midten av 1800-tallet hadde eier ambisjoner om å utvide virksomheten ut over gårdsdriften og begynte med isdrift og teglverk. Gården ble solgt på tvangsauksjon i 1882. I 1902 kjøpte Akershus fylkeskommune gården.

Blakstad asyl åpnet i 1904, året før Dikemark. Jordbruket var viktig både for «behandlingen» og for driften av institusjonen en periode, men ble etter hvert avviklet. Blakstad blir ofte betegnet som det første «koloni-asylet», dvs. et anlegg basert på en sentralavdeling, stor og i mur, og kolonier av mindre trebygninger (paviljonger) med mindre betjening. I tillegg til de planlagte bygninger og direktørvillaen som stod ferdig i 1904, ble de eldre bygningene på Nedre Blakstad gård tatt i bruk, samt et eksisterende kraftverk i Blakstadelva (bygg 33, Figur 11). Arkitekt var Kristian Biong og stilen lett jugendinspirert historisme. Byggemåten var inspirert fra Tyskland og Belgia, hvor asylene var lokalisert i tilknytning til gårdsbruk.

En ny sentralblokk i mur stod ferdig i 1924 (bygg 2). Et stort nybygg, Kvinnesentralen, stod ferdig i 1940 (bygg 1) i funksjonalistisk stil.



Figur 9: Blakstad sykehus i 1935. Sentralbygningen fra 1924 sees nærmest i bildet. Foto fra boken «Et steg videre» (Mamen, 1999).

Utover 1960-tallet fortsatte utbyggingen med egne bygninger for terapi (bygg 4), et aktivitetsbygg med gymsal, svømmebasseng og kantine (bygg 9-10), og et pasientbygg (bygg 6) for både kvinner og menn. Det lå også et gartneri på området (bygg 32).

(Mamen, 1999 og Landsverneplan for helsesektoren, 2012)



Blakstad sykehus 1904



Kolonihus, Blakstad sykehus 1904



Blakstad sykehus 1904



Blakstad sykehus 1904 (Blakstad gård)



Blakstad sykehus 1904



Kraftverk ved Blakstadelva, Blakstad sykehus 1904

Figur 10: Blakstad sykehus 1904. Foto: Norsk Folkemuseum/ Anders Beer Wilse.



Figur 11: Oversikt over bygningene på Blakstad med dagens bygningsnummer.
Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

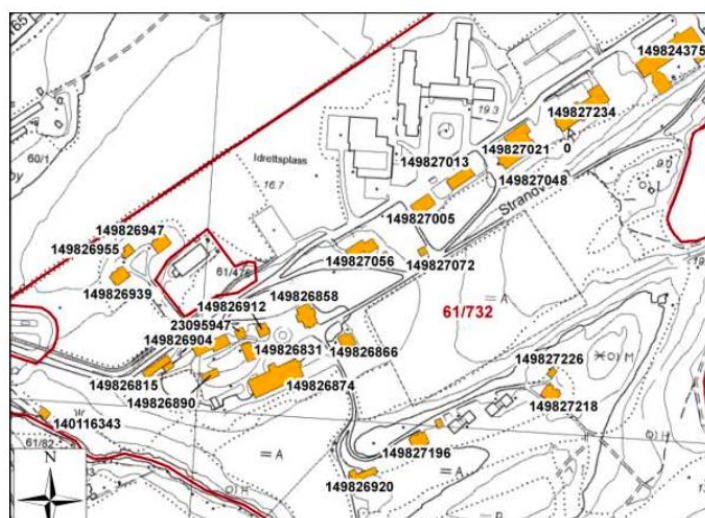
Kulturmiljø og verneverdier

Blakstad sykehus har status som statlig listeført i Landsverneplan for helsesektoren (2012), og omfatter alle bygninger, totalt 29 bygg og området som er regulert til spesialområde bevaring (Figur 12 og Figur 13).

Alle bygg er i verneklasse 2, omfang eksteriør.

Sitert fra Landsverneplan for helsesektoren:

Formålet med vernet: *Formålet med vern av Blakstad er iht. gjeldende reguleringsplan (2002) å bevare bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi i sin landskapsmessige sammenheng og samtidig legge til rette for videre utvikling av området for sykehusformål.*

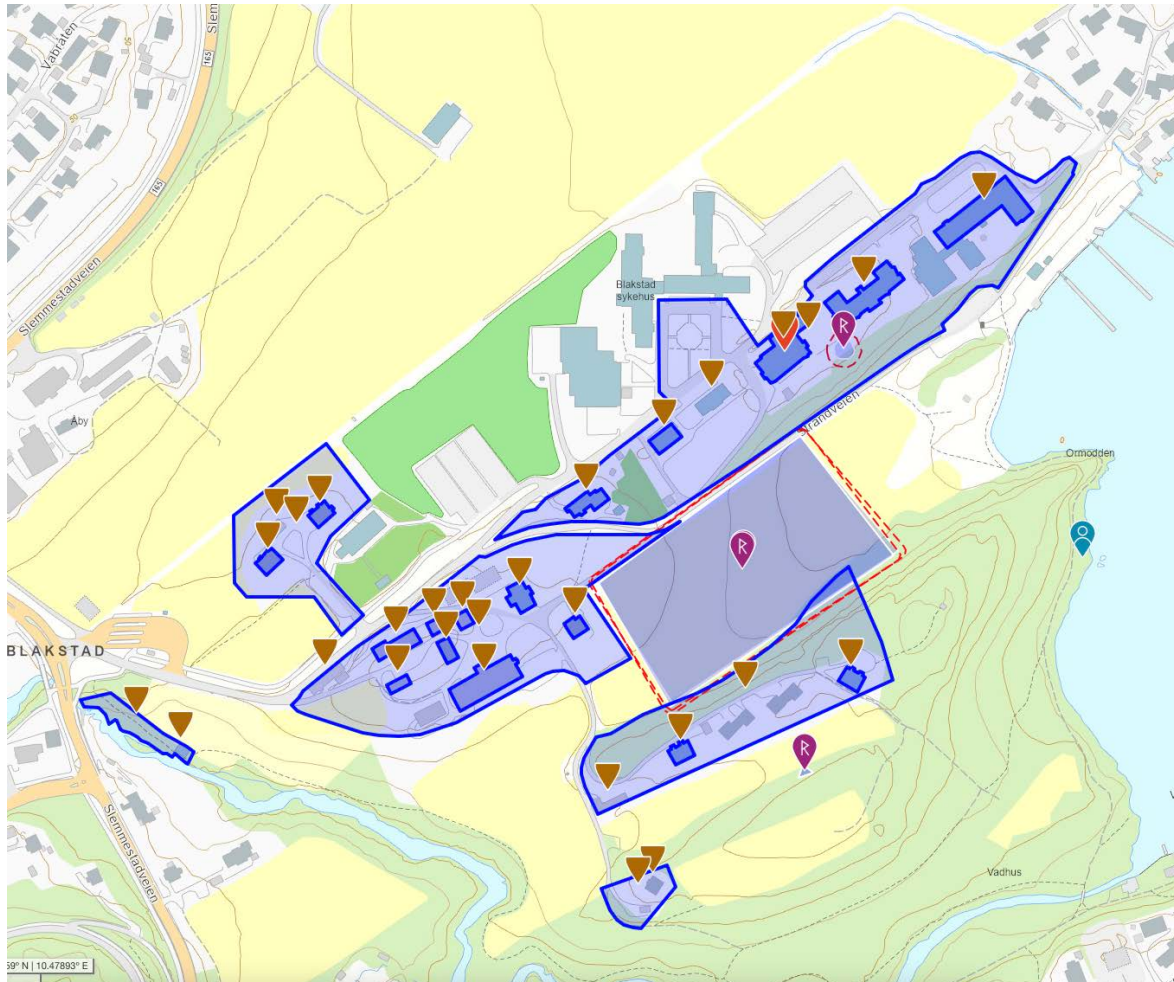


Figur 12: Kompleksskart over Blakstad sykehus. Bygninger markert med oransje er i verneklasse 2. Illustrasjon fra Landsverneplanen

Begrunnelse for vernet: *Blakstad sykehus har kulturhistorisk verdi som det første norske amts- og koloniasylet. Hovedutforming og miljøsammenheng er i stor grad bevart, men de eldre pasientbygningene i sykehusets kjerneområde er preget av til dels lav autenticitet.*

Utomhusarealer, inkludert den sentrale plassen med fontene, inngår i bevaringsområdet.

En (ikke utgravd) gravhaug (Askeladden ID 31836) ligger i sykehusområdet sørvest for bygg 2, og et bosetningsspor kokegrop (Askeladden ID 53386-1) i innmarksområdet i syd. Begge disse er fra jernalder og er automatisk fredet.



Figur 13: Bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi, Blakstad sykehus Kilde: [Kulturminnesøk](#)

De eldre pasientbygningene (bygg 1, 2, 3, jf. Figur 14), fra henholdsvis 1904, 1928 og 1940 er relativt mye endret i form av tilbygg, fasadeendringer og omfattende interiørendringer. Disse bygningene er preget av til dels lav autenticitet. I reguleringsplan for Blakstad sykehus (2002) er de verneverdige bygningene, uteområder og tilliggende grøntområder regulert til hensynssone bevaring. Reguleringsbestemmelsene åpner for noen eksteriørendringer, så lenge området arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes (jf. kapittel 3.6).

Også kommuneplanens bestemmelser for kulturminner med høy verneverdi, åpner opp for mindre tilbygg og påbygg. Dette under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende eller tilbakeføres til tidligere utseende, og

underordnes bygningens hovedform og volum, material- og fargebruk (Bestemmelse 11.1.1 og 11.1.2).



Figur 14: Sentralbyggene (bygg 1, 2,3) sett fra nordvest (venstre) og sørøst (høyre). Foto: Vestre Viken HF.

Sykehusområdet ligger nær de større kystkulturmiljøene «Sjøvollbukta og Blakstad» i sør og «Løkenes, Vettre, Åby» i nord og nordøst (Kommunens kulturminneplan).

Landskap



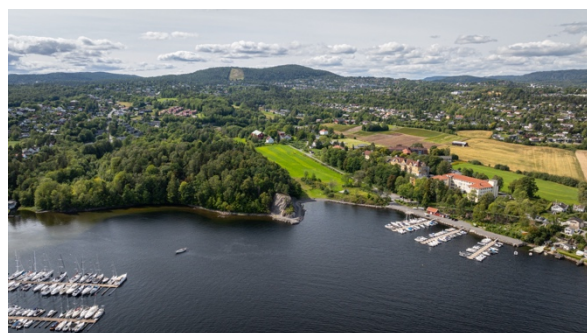
Figur 15: Flyfoto med eiendommen markert



Figur 16: Topografi (Norgeskart)



Figur 17: Foto: Vestre Viken HF

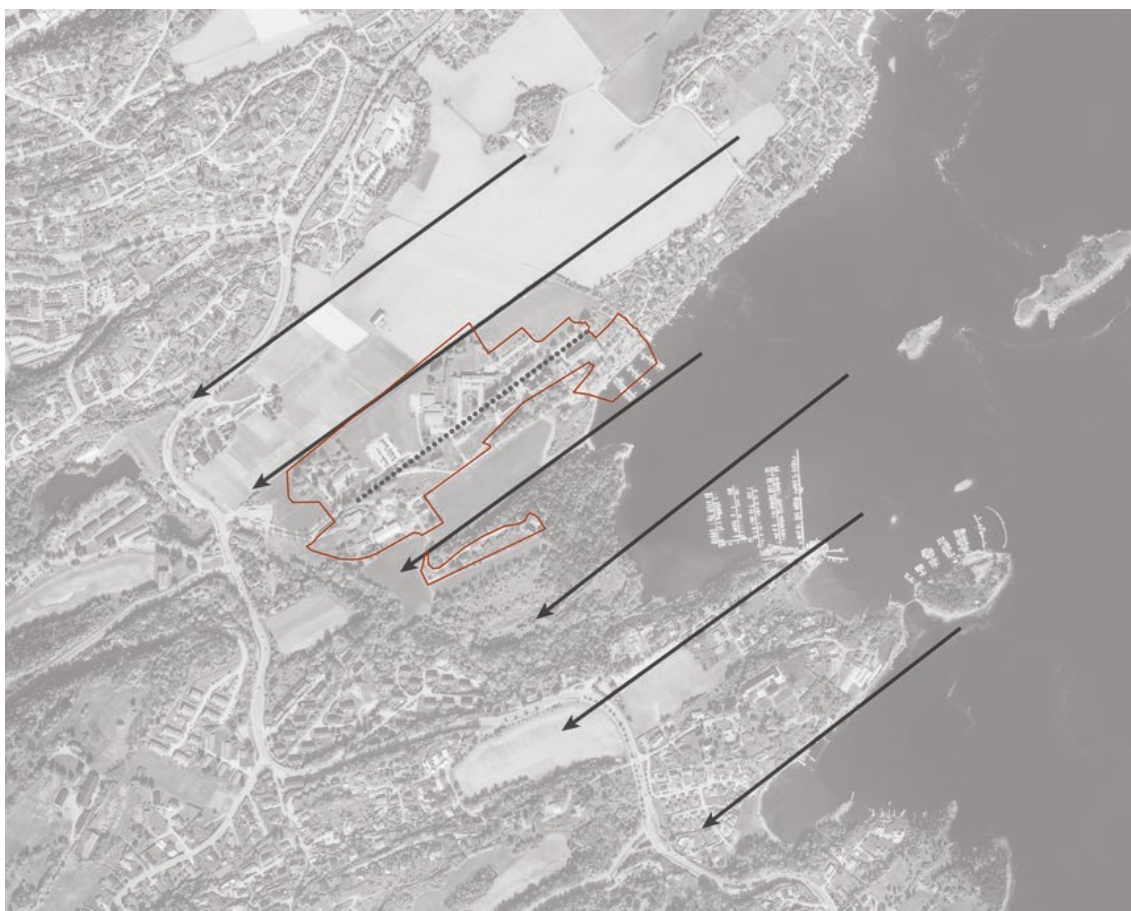


Figur 18: Foto: Vestre Viken HF

Blakstad sykehus ligger i et vakkert kulturlandskap med fjordtilknytning, omgitt av landbruk-, skogs- og friluftsområde (jf. Figur 15-18). Sykehusområdet er i tillegg til asfalterte parkeringsplasser og veier, preget av friserter plener og mange store trær.

Terrenget nord for Strandveien er svakt fallende mot Aspelundbekken og Aaby gård. Dagens sykehusområde er relativt flat sammenlignet med det øvrige terrenget innenfor eiendommen. Sør for sentralbyggene (bygg 1-3) er en solbelyst skråning. I søndre del av eiendommen defineres terrenget av en markant landskapsrygg fra sydvest mot nordøst. Bygg 25-28 (felt BL2 (jf. kommuneplankartet, Figur 2) ligger ved denne ryggen. Mellom denne høyderyggen og bebyggelsen i nord faller jordbruksområdet mot fjorden. Terrenget skråner ned mot Blakstadelva i sør og sørvest.

Grunnfjellet på stedet danner store parallelle linjer i landskapet som bebyggelsesstrukturen er preget av (Figur 19). Kun bebyggelsen rundt det sentrale byrommet ved fontenen bryter denne strukturen (bygg 6-10).



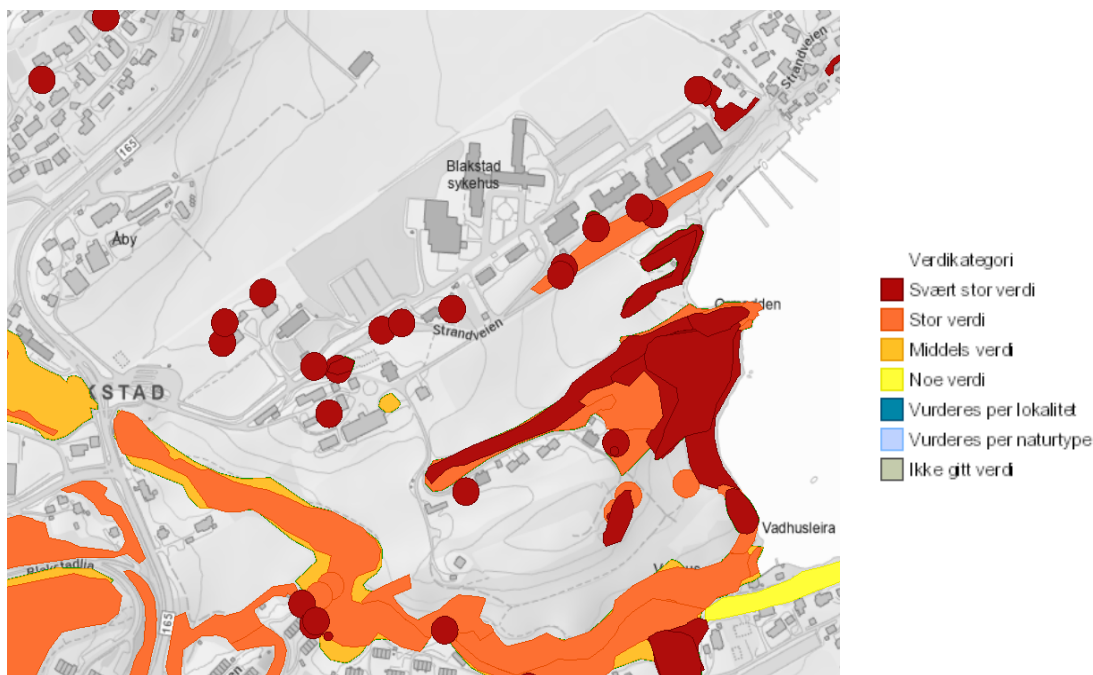
Figur 19: Linjer i landskapet. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

4.3 Naturmiljø, blågrønnstruktur og offentlige rom

Naturverdier

Jordbruks- og skogsområdene, inkludert Blakstadelva, er avsatt til LNF i kommuneplanen, hvor store deler omfattes av hensynssone bevaring av naturmiljø (H560_2 naturverdier og vassdrag H560_2).

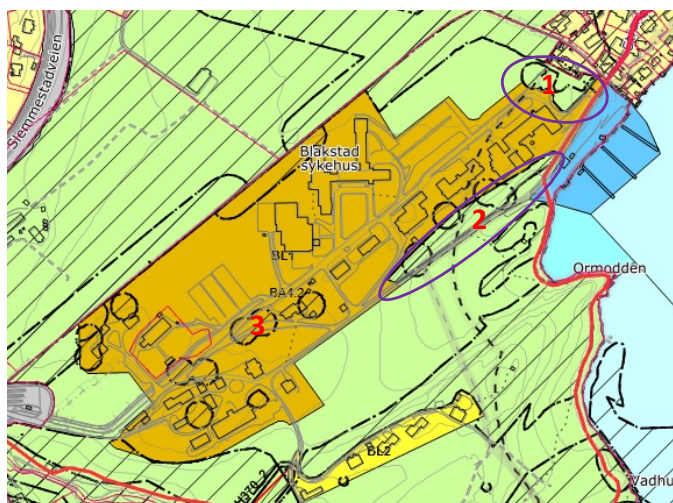
Eiendommen har større skogområder som gir leveområder for en rekke dyre- og plantearter. Blakstadelva bidrar til dyreliv, inkludert fisk og fuglearter som er avhengig av vannmiljøet. På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse. (Figur 20).



Figur 20: Naturtyper KU-verdi (Miljødirektoratet)

Området har en rekke velvoksne trær, og en god blanding av annen vegetasjon. Langs deler av Strandveien er det i dag alleer med store trær. Det er også to fine frukthager innenfor eiendommen. Disse ligger i BL1 mellom bygg 11 og 12, og langs tursti sør på eiendommen mellom Blakstadelva og BL2.

I byggeområdene er det registrert flere store, hule eiker i verdikategori «svært stor verdi», 15 i felt BL1 og en i BL2. Det er registrert edellauvskog og Skogsmark med stor verdi som grenser til BL1 (jf. Figur 21). Hensyn og behov for avdempende tiltak forutsettes innarbeidet i reguleringsplanen.



Figur 21: Registrerte naturtyper i og i randsonen av BL1.

I felt BL1 og i grensen til feltet, er følgende registrert:

1. Naturtype Slåttemark
 2. Naturtype Kalkedellauvskog
 3. Naturtype: Hule eiker.
- Totalt 15 i BL1.

Områdene med naturtype og eikene er vist med hensynssone bevaring av naturmiljø (H560_2 naturverdier i kommuneplanen.

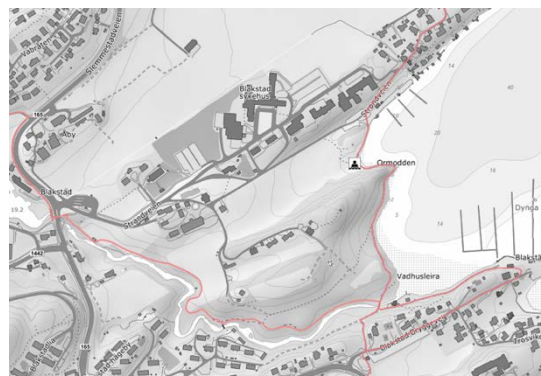
Elv, fjord, friluftsliv og møteplasser

Særlig fjorden og Blakstadelva utgjør en viktig blåstruktur i området, også Aspelundbekken bidrar som rekreativt element. Skogs- og sjøområdene er viktig for rekreasjon og friluftsliv.

Kyststien går gjennom eiendommen, og passerer Blakstad badestrand ved Ormodden. En tursti langs Blakstadelva knytter seg til kyststien. I småbåthavnen er det etablert brygger.



Figur 22: Kyststien passerer Ormodden, stranden og båthavnen. Foto: Vestre Viken HF



Figur 23: Stier markert i rødt og stiptet grå. (Norgeskart)



Figur 24: Fonteneplassen er et sentralt plassrom. Foto: Knut Helbak

Stinettverket og bruken av fjorden til rekreasjon og som et møtested, har potensial for å styrkes.

Den bevaringsverdige Fonteneplassen foran hovedbygget, er sykehusområdets sentrale plassrom.

4.4 Bebyggelsesstruktur

Blakstad sykehus unike beliggenhet på toppen av skrenten gir en rekke utsikter over det åpne landskapet. Sykehuset har en arkitektonisk rikt variert bebyggelse som er historisk interessant som lesning av en sykehushistorie, og som bidrar til stedets identitet (jf. foto i Figur 25).

Kjerneområdet, bygningene i felt BL1, ligger i hovedsak plassert i en rekke på åskammen parallelt med linjene i landskapet, og omkranset av et frodig kulturlandskap og nær sjøen. Rundt det sentrale torget med fontenen bryter bebyggelsen med denne landskapsmessige lineære utviklingen.

Bygningene i felt BL2 ligger for seg selv langs en landskapsrygg sør for felt BL1. Gartnerboligen (bygg 29) ligger i LNF-området sør for BL2.



Figur 25: Områdets bebyggelsesstruktur. Foto: Vestre Viken HF

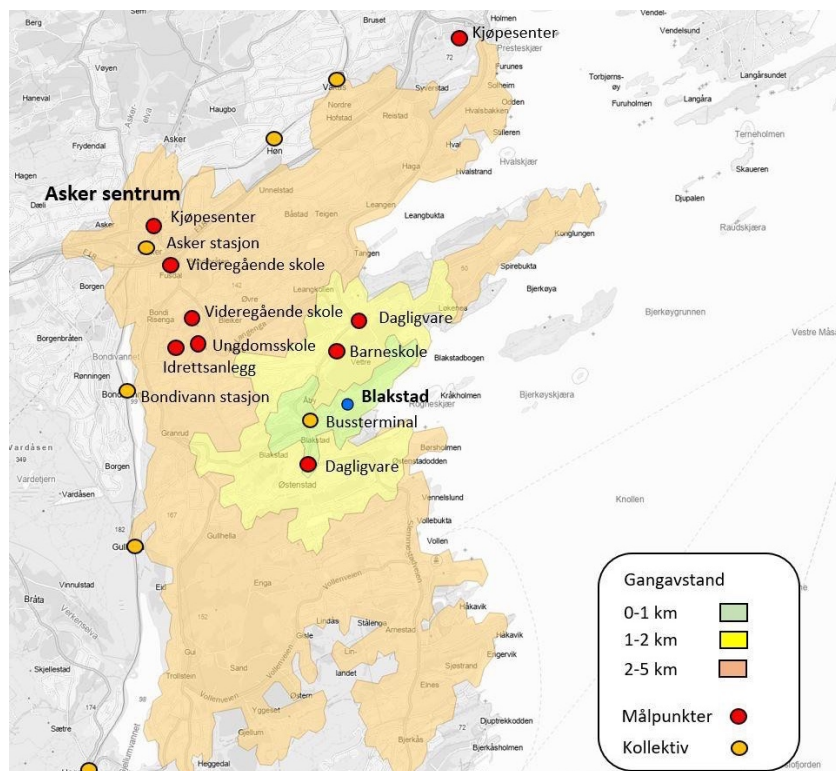
De ulike bygningstypologiene som gjennom tiden er utviklet på stedet, fra våningshus, kolonihus, drengestue, villaer for ansatte, leilighetsbygg, større institusjonsbygg og rekkehus, gir inspirasjon til framtidig utvikling av området.

Eksisterende bygg har takformer, proporsjoner og detaljeringer som også kan inspirere i utforming av ny bebyggelse. (jf. Figur 26).



4.5 Tilgjengelighet, samferdsel og kollektivtransport

Målpunkt og kollektivdekning



Eiendommen ligger i kort gangavstand og grenser til Blakstad bussterminal. Avstanden til nærsenteret på Vettre er ca. 1,2 km ved bruk av eksisterende gang- og sykkelvei langs Slemmestadveien (fylkesvei). Avstand i luftlinje til nærsenteret er ca. 900 meter og til Vettre skole ca. 400 meter. En barnehage (Espira Blakstad) ligger på eiendommen (bygg 22).

Ved Risenga, ca. 3 kilometer unna eiendommen, er Risenga ungdomsskole, Asker videregående skole og idrettsanlegg. Nærmeste togstasjon er Bondivann stasjon, ca. 3,2 kilometer unna. Til Asker sentrum, med togstasjon, mange arbeidsplasser, bredt butikkutvalg, kafeer, kulturtilbud, etc., er det ca. 4,2 km å gå og sykle.

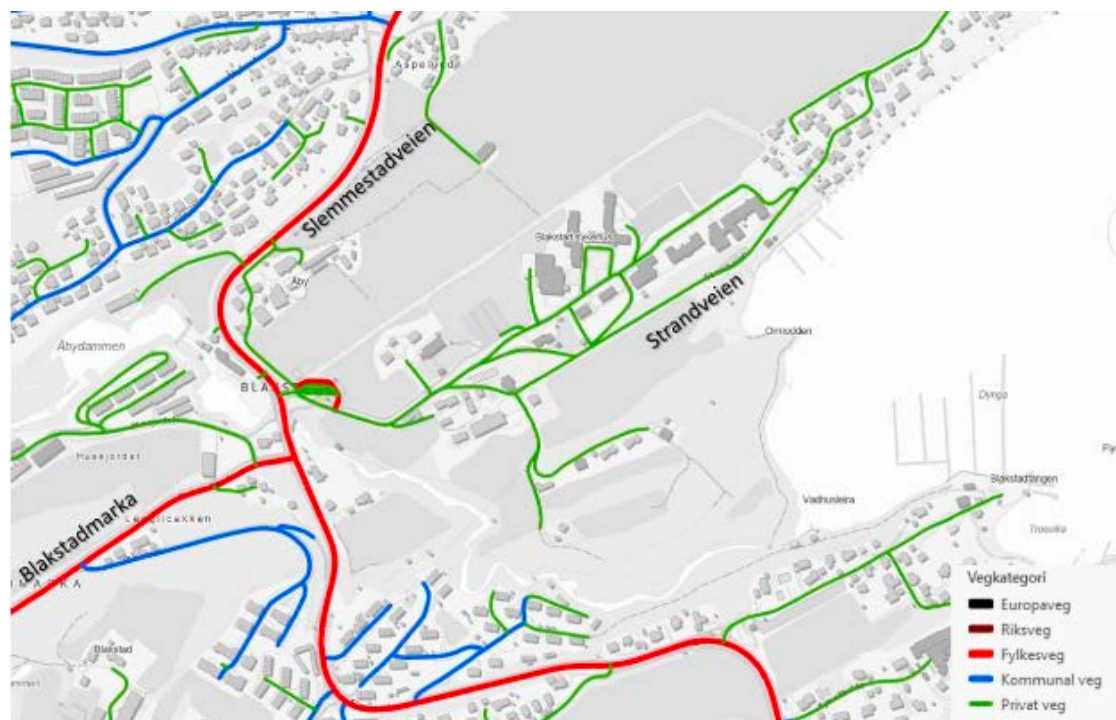
Blakstad Bussterminal trafikkeres i hovedsak av fire bussruter. Disse gir hyppige avganger mot Vettre nærsenter og Oslo, særlig i rushtiden. Busstilbudet mot Asker sentrum og stasjon går fire ganger i timen. Det er også et busstilbud sørover mot Slemmestad og Sætre, og noen avganger vestover mot Heggedal og Røyken.

Bussrute	Strekning	Avgangsfrekvens
290	Asker – Blakstad	15 minutter
250	Slemmestad/Sætre – Oslo buss terminal	10 minutter i rushtiden, 15 minutter for øvrig. I tillegg kommer ekspressbusser i rushtiden.
285	Rustadgrenda – Heggedal/Asker	30 minutter
260	Bråset/Hyggen – Slemmestad (-Asker)	30 minutter i rushtiden

Tabell: Bussruter ved Blakstad terminal (ruter.no).

Vegnett og parkering

Dagens vegnett er vist i figuren under.



Figur 28: Dagens vegnett fra NVDB. Bakgrunns kart fra Statens kartverk.

Hovedadkomsten til eiendommen er fra Slemmestadveien (Fv. 165) via Strandveien som er en privat vei. Gjennom eiendommen går Strandveien, som leder til en småbåthavn og

badestrand øst i området. Strandveien kan også brukes som gjennomkjøring til boligfeltet i Strandveien nordøst for eiendommen. Blakstad terminal ligger i umiddelbar nærhet ved innkjøringen til Strandveien, og er et viktig kollektivknutepunkt i Asker kommune.

I dagens situasjon er bilparkering i området på terrengnivå. Det er to store ansattparkeringer, i tillegg flere mindre parkeringsområder, og andre uregulerte områder som benyttes til parkering. Det er også parkering ved småbåthavna.

Transportkapasitet

Blakstad sykehus ligger nord for nullvekstlinjen der all vekst i persontrafikk skal gjøres med kollektivtransport, sykkel og gange. I kommuneplanens temakart areal og transport er eiendommen utenfor definerte vekstområder, men innenfor høyfrekvent busstrasé.

I bestemmelse 3.1.3 i kommuneplanen er det satt en ramme for trafikkgenereringen i området (jf. kapittel 3.4). Før det kan gis rammetillatelse for boliger i felt BL1 og BL2, skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som dette området genererte ved tidligere virksomhet som sykehus. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

Det er gjennomført en kartlegging av trafikkmengden for dagens situasjon med psykiatrisk sykehus og barnehage (Norconsult, 2023). Trafikkmengden er beregnet både ut ifra trafikktegninger og erfaringstall samt skjønnsmessige vurderinger. Det er beregnet en YDT på ca. 1540 daglige turer tilknyttet tiltaksområdet, med en usikkerhet på pluss minus ti prosent. Det vil si at YDT med stor sannsynlighet vil være innenfor 1390 – 1690 kjøretøy per døgn. Vurderingen viser at området tåler 700-800 boliger forutsatt gjennomføring av tiltak for å redusere bilbruken. Endelig trafikktalet (YDT) fastsettes i områdereguleringen.

4.6 Teknisk infrastruktur



Figur 29: Teknisk infrastruktur (Asker kommune).

Området har god vann- og avløpskapasitet, og eiendommen kan betjenes med teknisk infrastruktur fra eksisterende nett. På eiendommen 61/732 ligger det infrastruktur for vann, avløp og overvann både til kommunen og VEAS som må ivaretas i videre planarbeid.

Energiforsyning via eksisterende nett.

(Hentet fra Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedlegg 2: Konsekvensutredning og ROS-analyse for enkeltområder.)

4.7 Sosial infrastruktur

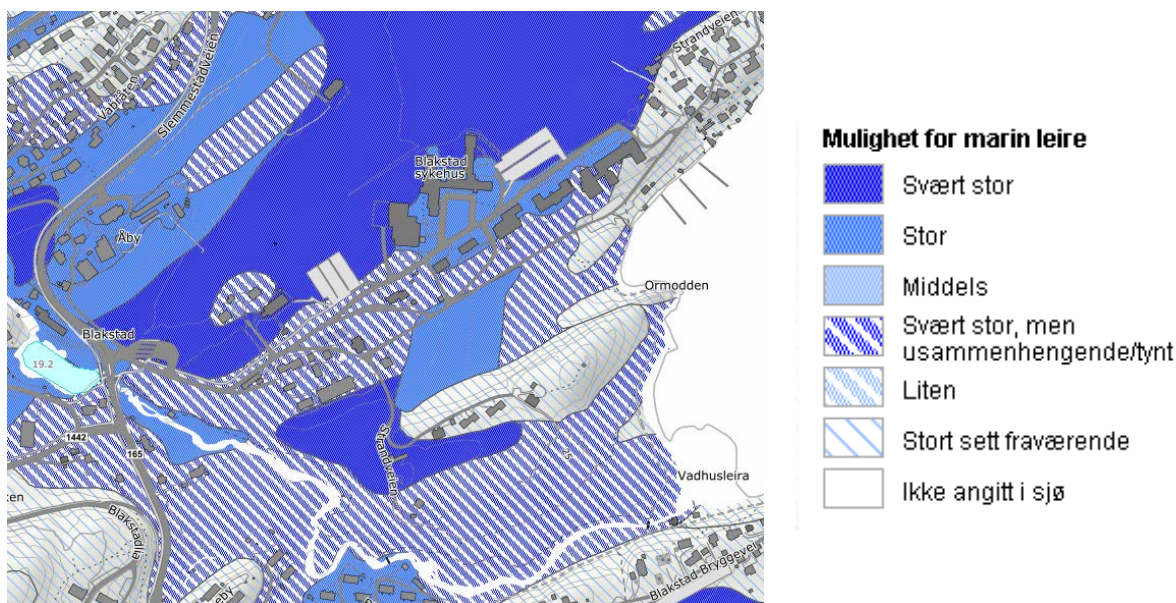
Blakstad sykehuseiendom hører til Vetre barneskolekrets og Risenga ungdomsskolekrets. Det er etablert gang- og sykkelvei fra området til Vetre barneskole og langs Langenga til Risenga. I Asker kommunes [Temaplan for barnehage- og skolekapasitet \(2021-2033\)](#) fremgår at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for utbygging av området. Temaplanen skal revideres i løpet av 2025, et arbeid som er igangsatt. Nye analyser indikerer mer usikkerhet rundt spørsmålet om kapasitet i forhold til barneskole og barnehage. Det kan bli aktuelt å revidere kretsgrenser, noe temaplanen vil avklare.

Det legges til grunn at den samlede skolekapasitet i skolekretsene Vetre, Blakstad og Bondi vil være tilstrekkelig for utvikling av Blakstadeiendommen. Eiendommen vil ligge spesielt sentralt til Vetre skole dersom det etableres en ny gangforbindelse over jordet. Skole- og barnehagekapasiteten vil påvirkes av antallet og type nye boliger som etableres i planområde. Som del av reguleringsplanprosessen vil det bli sentralt å redegjøre for skoleplassbehov i forhold til planlagt utbygging og antatt gjennomføringstidspunkt.

Barnehagekretsen eiendommen tilhører følger Risenga ungdomsskolekrets. Temaplanen viser at barnehagekretsen vil få betydelig overkapasitet det neste tiåret. I planområdet ligger i dag Espira barnehage. I framtidig situasjon vil det også være behov for barnehage i området. Den vil i hovedsak serve de nye boligene på Blakstad, og nærområder som ligger i gangavstand.

4.8 Fareområder og forurensing

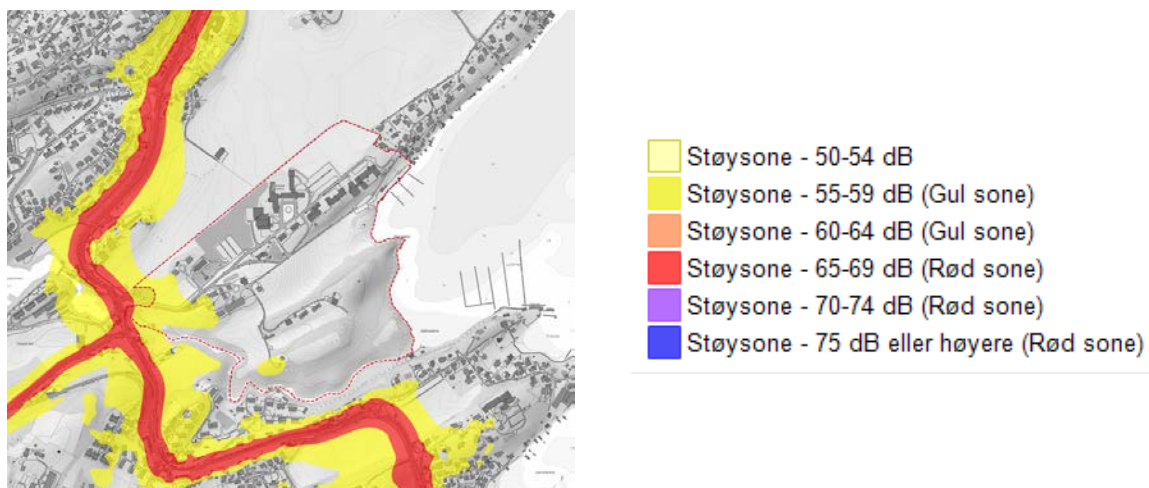
Grunnforholdene i området består av løsmasser, hovedsakelig leirskifer (Nasjonal berggrunnsdatabase, NGU). Området må utredes for kvikkleirefare (jf. Figur 30)



Figur 30: Mulighet for marin leire. Nasjonal løsmassedatabase, NGU.

Utbyggingsområdet ligger utenfor definerte skredområder i kartgrunnlag. Aktsomhetsgrad radon i grunnen er registrert som moderat til lav. Ved elver/bekker som berører eiendommen vil det være risiko for flom.

En mindre del av eiendommen ligger i gul støysone (Figur 31).



Figur 31: Trafikkstøy

4.9 Eiendomsforhold

Hoveddelen av planområdet eies av Vestre Viken HF. Mindre del av gbnr. 60/1 og 60/2 foreslås inkludert i planområdet for å utrede muligheten for en gang- og sykkelveitrase mellom Blakstad sykehusområde og Vettre skole.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
61/732	Strandveien 35, 39, 41, 43, 44, 46-H0201, 46-H0202, 48A, 48B, 48C, 48D, 50, 52, 54, 56, 59, 61	Vestre Viken HF
61/475	Strandveien 57	Vestre Viken HF
Del av 60/1	Slemmestadveien 210A, 210B	Jørgen Aaby
Del av 60/2	Slemmestadveien 212A, 212B	Ola Edvard Aaby
Del av 98/1	Blakstad bussterminal og del av Slemmestadveien	Akershus fylke

5 PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

5.1 Mål med planarbeidet

Hovedmålet er å utvikle sykehuseiendommen gjennom transformasjon av eksisterende bevaringsverdige bygg og nybygging til:

- En levende, klimavennlig, urban landsby med identitet forankret i stedets historie, og som bygger opp om Vetre nærsenter.
- Et inkluderende sted med nabolag, tilbud og aktiviteter som fremmer hverdagsgleder, god folkehelse, livskvalitet og psykisk helse.
- Et mangfoldig boligtilbud i området, som samtidig supplerer kommunens behov for variert boligsammensetning.
- Et sted hvor det er enkelt og attraktivt å velge bort bilen på hverdagsreiser, samtidig som beboere har tilgang på bil når de trenger det.
- Et sted med klimavennlig arealutnyttelse med høy tetthet av boliger, som samtidig ivaretar kultur- og landskapsverdier, god bokvalitet og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Mål som skal vektlegges i reguleringsplanen:

- **Lokal identitet:** Blakstad skal ha en sterk identitet som komplementerer kvalitetene i den verneverdige bygningsmassen, det frodige kulturlandskapet og nærhet til sjø. Arkitekturen i ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, tilpasses stedets særpreg, med inspirasjon fra historiske bygninger og med hensyn til det omkringliggende landskapet.
- **Ivaretagelse av de kulturhistoriske verdiene:** Bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi skal bevares i sin landskapsmessige sammenheng, samtidig som det legges til rette for videre utvikling og nybygging i området. De verneverdige bygningene gjenbrukes og transformeres til hovedsakelig boliger.
- **Et mangfold og variasjon av boligtyper og boformer:** Blakstad skal være et godt sted å bo hele livsløpet og hele året. Det skal være et levende og mangfoldig nabolag med ulike typer boliger som møter ulike behov for alle aldre.
- **Helserelaterte tjenester:** Det skal tilrettelegges for etablering av helserelaterte tjenester i tråd med samarbeidsavtalen og fremtidig intensjonsavtale mellom Asker kommune og Vestre Viken HF.
- **Forebygge transportbehov og økt andel aktiv transport:** Redusere behovet for reiser, og bidra til økt andel aktiv transport som fremmer byliv og god folkehelse. Gående og syklende skal ha sammenhengende infrastruktur med variasjon i herlighetsverdier som natur og variert bebyggelse. Tilrettelegge for at det er enkelt å velge bort privatbilen på hverdagsreiser, samtidig som beboerne har tilgang på bil når de trenger det.
- **Blå-grønn struktur og rekreasjon:** Stedsutviklingen skal skje på lag med naturen hvor natur- og arts mangfold ivaretas. Grønne koblinger som både gir naturopplevelser og biodiversitet etableres på tvers av området. Det attraktive rekreasjonsområdet med skog, turstier, frukthager, fjord og elv åpnes for allmennheten og styrker tilgjengeligheten til strandsonen.

- **Attraktive byrom:** Blakstad skal ha nærhet mellom boliger og forskjellige møteplasser som skaper tilhørighet, generasjonsmøter og bygger sosial kapital i lokalmiljøet. Byrommene skal være lesbare og attraktive med klare avgrensninger mellom offentlige og private rom.
- **Delingsløsninger som fremmer sosialt fellesskap:** Tilrettelegge arealer for ulike bruksområder gjennom døgnet og året, som styrker samhold mellom brukere, øker arealeffektivitet og reduserer ressursbruk. Tilrettelegge lokale løsninger for dyrking som fremmer sosialt fellesskap, og bygger opp om Blakstad sykehus sin historiske tilknytning til jordbruk
- **Sirkulærøkonomi og ressurseffektivitet:** Legge til grunn prinsippene om bærekraftig sirkulærøkonomi for hvordan ressurser, materialer og energi forvaltes og brukes under utvikling og drift av området.
- **Et realistisk økonomisk fundament for gjennomføring:** Avsatt utbyggingsareal i kommuneplanen (Felt BL1 og BL2) optimaliseres innenfor rammene for å gi grunnlag for å nå ambisjonene.

5.2 Sentrale problemstillinger i planarbeidet

Tema	Problemstillinger
Identitetsskapende stedsutvikling	– Utvikle et nytt, levende sted med sterk identitet, basert på en 121 års sykehushistorie. – Transformere bevaringsverdige bygg, kombinert med ny bebyggelse, samtidig som kulturminnene og kulturlandskapet hensyntas. – Ivareta kvaliteten i de blågrønne omgivelsene, og samtidig tilrettelegge for økt bruk og aktivitet. – Legg til rette for et sentralt torg og utadrettet virksomhet. – Styrke allmennhetens tilgang til området.
Kulturmiljø, kulturminner og gjenbruk	– Transformere bevaringsverdige bygg til ny bruk - Utforske grad av endringer og tilbakeføringer i forhold til rammer for vern. – Vurdere gjenbruk av ikke-bevaringsverdig bygningsmasse for å hensynta kommunens ambisjoner for sirkularitet og klima og miljø. – Sikre gravhaugen (ID 31836), som er automatisk fredet etter kulturminneloven. – Sikre siktlinjer som gir opplevelse av landskapsrommet.
Helserelaterte tjenester	– Sikre ca. 1100 m² til offentlig eller privat tjenesteyting. (Jf. samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Vestre Viken HF). – Sikre egnet plassering av de helserelaterte funksjonene.

	– Sikre eventuelle positive synergier med områdeutviklingen forøvrig.
Boligkonsepter og sosial inkludering	– Legge til rette for en variasjon i boligtyper og -størrelser som møter ulike behov og målgrupper, og som muliggjør intern flytting gjennom endrede livsfaser. – Utforme en andel av boligene med en høyere grad av deling av fellesfunksjoner og nabofellesskap (Sosiale boformer). – Legge til rette for aldersvennlige boliger. – Sikre nærhet mellom boliger og forskjellige møteplasser (inne og ute).
Innpassing av barnehage	– Avklare antall plasser/avdelinger, størrelsen på utearealet. – Sikre egnet plassering av barnehagen, og utnytte eventuelle synergier med andre funksjoner. – Sikre eventuelt trinnvis utbygging av barnehagen. – Legge til rette for bruk av barnehagens inne- og utearealer utover barnehagens åpningstider.
Skole	– Redegjøre for skoleplassbehov i forhold til planlagt utbygging (antall og type boenheter) og antatt gjennomføringstidspunkt.
Byrom og møteplasser	– Etablere et sentralt byrom, med noe utadrettede funksjoner i tilliggende bebyggelse. – Etablere møteplasser med blå og grønne oppholdskvaliteter, som åpner for aktivitet, sosialisering, trygget og opplevelser for alle.
Blågrønnstruktur, strandsonen og rekreasjon	– Bidra til å ivareta naturmangfold og registrerte naturverdier/-typer. – Styrke koblingen og tilgangen til områdets turstier, friluftsområder og strandsonen. – Bidra til felles areal/møtested i havneanlegget (småbåthavnen) for brukere og allmennheten. – Gi overgangen mellom offentlig, felles og privat uteareal oppmerksomhet for å unngå opplevelse av privatisering. – Sikre klimatilpasning og lokal overvannshåndtering.
Utnyttelsesgrad, høyder, god områdeutvikling og tilpasning til omgivelsene	– Vurdere tomtens tåleevne for ny bebyggelse (utnyttelsesgrad) som hensyntar kulturminne- og naturverdier, landskap, gode bo- og oppholdskvaliteter, etc. – Vurdere bebyggelsesstruktur/bygningstyper, bygningsvolumer, høyder, sett i forhold til eksisterende (bevaringsverdig) bebyggelse, omgivelser og nær- og fjernvirkninger. – Vurdere boligantall i forhold til arealutnyttelse, leilighetstørrelser og sosiale boformer. – Sikre en god tilpasning og overgang til omgivelsene.

	– Sikre en utnyttelsesgraden som gir grunnlag for å nå målene.
Transportkapasitet, gatestruktur, grønn mobilitet og parkeringsoptimalisering	– Fastsette trafikkttak (YDT) for samlet bolig-/ nærings-/ tjenestetrafikk med personbil (jf. kommuneplanens bestemmelse 3.1.3). – Forebygge transportbehov og begrense personbiltransporten. – Etablere attraktive koblinger til og gjennom området som prioriterer gange og sykkel. – Etablere en bebyggelsesstruktur som bidrar til at gater, byrom og grønne lunger danner et helhetlig nettverk av sammenhengende og attraktive gangforbindelser. – Forbeholde gater og byrom gående og syklende. – Styrke gang- og sykkelforbindelser til Vette skole og nærsenteret. Mulig(e) ny(e) lokalforbindelser. – Etablere robust mobilitetspunkt som kan tilpasses og utvikles over tid, i takt med trinnvis utbygging, teknologiutvikling og nye rammevilkår. – Redusere privatbilens rolle og samtidig øke bærekraftige mobilitetsformers konkurransekraft gjennom blant annet: ○ Integrere gode, helhetlige og bærekraftige mobilitetstjenester som er forutsigbare over tid (bildeling, sykkeldeling, varelevering, etc.). ○ Etablere en gjennomsnittlig maksnorm for bilparkering som trappes ned gjennom byggetrinn. ○ Tilrettelegge for at p-dekning for boliger og virksomheter i området reduseres over tid. Behov for tilgang på parkeringsplass kan forventes endret over tid, som følge av individuelle erfaringer og i takt med effekten av mobilitetstiltakene for å begrense bilbruken. ○ Fysisk utforming, eierskap og rettighetsforhold til p-plasser etableres slik at bruken av p-arealer og omdisponering (f.eks. til bildeling), gis fleksibilitet over tid. ○ Sikre ansvar for utvikling, skalering og tilpasning av mobilitetsløsningene gjennom utbyggingstrinn og i drift. – Utvikle et helhetlig konsept for bærekraftig mobilitet koordinert med planprosessen. – Sikre oppfølging av trafikkutviklingen gjennom byggetrinnene.
Varelevering	– Legge til rette for grønn logistikk i utformingen av området, f.eks. pakkebokser og levering av dagligvarer i hentepunkter. – Bidra til trafikk sikre bo-/nærmiljø gjennom blant annet god lokalisering av hentepunkter.

Renovasjon	– Avklare valg av renovasjonsløsning tidlig, da det innvirker på arealbruk, investeringer, trafikkssikkerhet og miljøgevinst. – Plassering og avsetting av areal, og samtidig sikre estetiske og trygge uteoppholdsarealer. – Tilrettelegge for trinnvis utbygging.
Trinnvis utbygging og midlertidig aktivitet	– Vurdere utbyggingstrinn, og sikre fleksibilitet i gjennomføring. – Vurdere aktiviteter og midlertidig bruk som kan foregå før utbygging, og bidra til områdemodning og best mulig økonomisk bærekraft.

5.3 Prinsipper for utvikling av området

For å lykkes med de høye ambisjonene innenfor mange tema, beskrevet i kapittel 5.1 og 5.2, er økonomisk gjennomførbare rammer for utvikling av eiendommen en forutsetning.

En mulighetsstudie ble gjennomført våren/sommeren 2024. Mulighetsstudien gir et fremtidsbilde (visjon) og retning for utvikling av eiendommen når dagens sykehusvirksomhet flytter ut. Gjennom en prosess med arbeidsmøter høsten 2024, har Asker kommune og Vestre Viken HF kommet frem til at mulighetsstudien skal legges til grunn i planprogrammet. Mulighetsstudien er bearbeidet noe i dialog mellom partene, og legges til grunn for planalternativet (jf. kapittel 5.4).

Planarbeidet skal bygge på følgende premisser:

- Sikre rammer for transformasjon av **bevaringsverdige bygg**, primært til boliger, med hensyn på bevaringsverdi, bokvalitet, stedsintensitet og miljøgevinst.
- Vektlegge **naturmangfold, og bevare de 15 hule eikene** og flest mulig store trær i utvikling av i byggefeltene BL1 og BL2.
- Sikre **klimavennlig arealutnyttelse** med **høy tetthet av boliger** i BL1 og BL2, som samtidig ivaretar bokvaliteter, kultur- og naturmiljø, landskapsverdier og nær-/ fjernvirkninger.
- Sikre **høy estetisk kvalitet** i utforming av ny bebyggelse og uteområder med tanke på materialbruk, og tilpassing til stedets og de historiske byggenes særpreg.
- Legge til rette for **ca. 1100 m² til helse relaterte funksjoner** (jf. samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og VVHF).
- Legge til rette for **barnehage** som dekker behovet for beboere i de nye boligene i området.
- Etablere **Fonteneplassen** som en **sentral møteplass**, og legge til rette for noe utadrettede funksjoner i tiliggende bebyggelse.
- Etablere et **finmasket nett av gangforbindelser** som gjør området mer tilgjengelig, og koblet på eksisterende forbindelser i nærområdet.
- Sikre at **samlet bolig-/nærings/tjenestetrafikk** med personbil ikke overstiger trafikkmengden som dagens virksomhet genererer.

- Legge til rette for **grønn mobilitet og parkeringsoptimalisering** som reduserer transportbehov med personbil.

En oversikt over alle forhold som det gis føringer på, vil komme frem i arbeidet med planen gjennom undersøkelser og utredninger. Se kapittel 6 Utredningsprogram. Planforslaget skal også ivareta målene og de sentrale problemstillingene for planarbeidet, jf. kapittel 5.1 og 5.2.

5.4 Alternativer

I denne saken er det vurdert som tilstrekkelig med ett planalternativ i planprogrammet.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning (vedlegg IV a) skal det redegjøres for følgende av ikke å realisere planen. I konsekvensutredningen skal derfor planalternativet sammenlignes med null-alternativet (dagens situasjon) som referanse.

Konsekvensene av en plan framkommer ved at man beregner eller vurderer forventet tilstand etter gjennomføring av planen mot forventet tilstand hvis planen ikke gjennomføres. Den forventede tilstanden hvis planen ikke gjennomføres kalles null-alternativet eller sammenlikningsalternativet.

Null-alternativet (sammenlikningsalternativet)

I denne saken er null-alternativet definert som videreføring av dagens situasjon innenfor planområdet. Dette innebærer at eksisterende bebyggelse og bruk legges til grunn.

Siden det er besluttet at tjenestene flytter til det nye sykehuset i Drammen, er det ikke realistisk å legge til grunn ytterlige utbygging i nullalternativet. I tillegg er jordbruksarealer som i gjeldende reguleringsplan (2002) er avsatt til (offentlig) utbyggingsformål, omdisponert til LNFR i kommuneplanens arealdel (2023).

Planalternativ (Alternativ 1)

Planalternativet skal bygge på mulighetsstudien og de sentrale problemstillingene beskrevet i kapittel 5.2, samt kapittel 5.1 og 5.3 om mål og prinsipper for utvikling av området.

Hovedføringer for planalternativet:

- Etablere en stedsidentitet knyttet til områdets historie, landskapskvaliteter, og nærområdenes behov.
- Utvikle en hovedgate med en sentral møteplass, og et hierarki av uterom og mindre plassdannelser.
- Gjenbruk og forsiktig transformasjon av vernet bygningsmasse.
- Sirkulær tilnærming for annen bygningsmasse.
- Fortette med ny bebyggelse tilpasset stedets særpreg.
- Variert boligtypologi og -størrelse med fokus på bokvalitet og innslag av sosiale boformer og delingsprinsipper.
- Tilrettelegge for noe små-skala næring, barnehage, samt helserettede funksjoner i tråd med samarbeidsavtalen.
- Ivareta nullvekst-ambisjonen for trafikk sammenlignet med dagens trafikkmengde fra området.
- Tilrettelegge for grønn mobilitet og deleløsninger for sykkel og bil.

- Ivareta overgang til landskapet rundt ved nedtrapping av høyder.
- Tilrettelegge for ny gang-/sykkelvei til Vettre skole.

Nedenfor beskrives hovedgrep og utviklingsprinsippene i mulighetsstudien supplert med temaer som må videreutvikles i planalternativet (alternativ 1). Mulighetsstudien (2025) er vedlagt planprogrammet, og illustrerer og utdyper prinsippene for planalternativet.

Visjon

Blakstad sykehus har en arkitektonisk rikt variert bebyggelse som er historisk interessant som lesning av en sykehushistorie. Bygningene ligger i hovedsak i rekke på åskammen, høyt og fritt, omkranset av et frodig kulturlandskap og nær sjøen.

Konseptutvikling – visjon:

Vi forestilte oss ganske umiddelbart en utvikling av ny bebyggelse, knyttet til den gamle, nærmest som en italiensk landsby på åskammen. En urban silhuett. En samlet litt organisk klynge av bygninger med variert høyde, tydelig avgrenset mot de omkransede duvende åsene.

Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Hovedgrepet er den tette og klart avgrensede landsbyen i et åpent landskap, med utgangspunkt i den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen.

Situasjonsplan



Figur 32: Situasjonsplan. Illustrasjon fra mulighetsstudien (2024).



Figur 33: Før og etter situasjon. Illustrasjon fra mulighetsstudien (2024).

Bevaring og gjenbruk

Eiendommen har kulturhistorisk verdi, både gjennom vernet bebyggelse, bevaringsverdige plassrom og hager, verdifull vegetasjon, fredet gravhaug og historiske veiføringer. Eksisterende bevaringsverdige bygg bevares og transformeres (jf. Figur 34).

Av nyere bygg som ikke er verneverdig, foreslås å gjenbruke bebyggelsen rundt Fonteneplassen.



Figur 34: Viser vernet bebyggelse, forslag til gjenbruk av bygninger uten verneverdi, bevaringsverdige plassrom og hager, verdifull vegetasjon, gravhaug og historiske veiføringer. Illustrasjon: erik langdalen arkitektkontor

Bebyggelsen og landskap

I hovedsak bevares de mest verdifulle delene av eksisterende landskap i planen. Plangrepet søker å ta vare på flest mulig av de store trærne, inkludert de bevaringsverdige hule eikene. Mulighetsrommet undersøkes nærmere i planprosessen. Ny bebyggelse legges hovedsakelig der det i dag er asfalterte parkeringsflater eller gressplen, og hvor bygg som ikke er bevaringsverdig rives. Dette er arealer uten særlig naturverdier.

Den arkitektoniske hovedideen er å bygge rundt gaten på høydedraget (Strandveien). Det legges opp til en landlig urbanitet langs aksen. Fonteneplassen blir det nye blå-grønne samlingsstedet for lokalsamfunnet og besøkende. Langs gaten er det mindre plasser i møtene med sekundærgatene. Hoveddelen av ny bebyggelse er lagt ut i vifteform, med åpne gårdsrom ut mot åkerlandskapet. Bebyggelsen trappes ned i høyde fra hovedgaten til åkerkanten. Blant de eksisterende byggene på sydsiden av gaten fortettes det bare forsiktig med enkelte nye bygninger.

Plangrepet danner et hierarki av uterom, fra offentlige gater og plasser til åpne grønne gårdsrom og private uteplasser. De nye byggene er gitt et relativt homogent og rolig uttrykk for å framheve den eksisterende bebyggelsens mangfoldighet og varierende arkitektoniske karakter.

Typologier, etasjer og utforming

Foreslått bebyggelse mot nordvest består av lavblokker som er forskjøvet og kjedet, punkthus som ligger fritt i terrenget og enkelte rader av rekkehus. Høydene trapper seg fra hovedgaten og mot landbruksareal i nord. Der det fortettes mellom eksisterende bygg, foreslås høyder som underordner seg den verneverdige bebyggelsen, og bygningstypene og form tilpasser seg mer individuelt til det eksisterende.

Spor i eksisterende bebyggelse, både i takformer, proporsjoner og detaljering, hentes inn i utformingen av de nye husene.

Programmering og bokvaliteter

Det legges opp til et bredt spenn av boligstørrelser og -typer, og det tilrettelegges for fellesfunksjoner som kan benyttes av samtlige boliger. En del av boligmassen tenkes dedikert til kollektive (sosiale) boformer av forskjellig art, og omsorgsboliger.

Boligene tenkes etablert med innganger fra hovedgaten eller fra lokalgatene. Tilknytting til parkeringskjeller er hovedsakelig vist via felles trapperom plassert sentralt langs lokalgatene eller hovedgaten.

Generelt har boliger i 1. etasje tilgang til private forhager ved innganger, og romsligere hager mot gårdsrommene. Alle boliger har tilgang på private uteplasser, enten i form av balkong eller hageareal. Stiforbindelser knytter gårdsrommene sammen.

Mulighetsstudien viser at uteplasser, torg og møtesteder og alle nye boliger har svært gode solforhold. Heis og trapperom plasseres i områder med dårligere dagslys, slik at tilgjengelig sol og dagslys forbeholdes boliger og uteoppholdsarealer.

Transformasjon bevaringsverdig bebyggelse

Det foreslås å gjenbruke de fleste bygningene til boligformål. Foruten de tre sentralbyggene og låvebygningen (bygg 1, 2, 3, jf. Figur 11), kan de vernede byggene restaureres, oppgraderes og tilpasses forskriftskrav uten store endringer.

De tre sentralbyggene foreslås «forsiktig» transformert for å kunne romme nye boliger med nye private uteplasser. For å løse universell tilgjengelighet og skape liv rundt husene, foreslås å justere terrenget rundt disse tre byggene. Dette må gjøres varsomt og med god avstand til fredet gravhaug, og vil utredes i planprosessen.

Funksjonsfordeling og fellesfunksjoner

Hoveddelen av ny og eksisterende bebyggelse er boliger. Funksjoner som barnehage, næring og helserelaterte funksjoner som genererer besøkende og trafikk konsentreres til inngangen til området, langs hovedgaten og Fonteneplassen. Nye servicetilbud skal ikke være konkurrerende til Vette nærsenter. Plassering av de ulike funksjonene vurderes nærmere i planprosessen

Arealer og boligantall

Mulighetsstudien viser 700-800 boliger i ny og eksisterende bygningsmasse. Samlet areal må hensynta eksisterende bebyggelse og landskapskvaliteter. En viss befolkningstetthet og «landsbyurbanitet» legger til rette for gode og mangfoldige fellesskap både fysisk og sosialt. Samtidig vil det bygge opp om et markedsgrunnlag for grønn mobilitet. Endelig antall boliger må vurderes og ses i sammenheng med nullvekst-målet for trafikk, og utredes i planforslaget.

Vist i mulighetsstudien:

Bygningstype	Areal BTA	Areal BRA
Ny bebyggelse (BRA = 0,9 BTA)	50.600 m ²	45.540 m ²
Transformasjon (BRA = 0,8 BTA)	18.690 m ²	14.952 m ²
Annet formål	4.636 m ²	

Grønn mobilitet og parkering

Helhetlig integrert mobilitetskonsept

Med den foreslåtte utnyttelsen vil nullvekstmålet kreve tilrettelegging for en høy andel bærekraftige reiser (gange, sykkel, kollektivtransport og delingsmobilitet).

Planforslaget må ivareta et helhetlig mobilitetskonsept med flere elementer som til sammen bidrar til å påvirke reiseadferd mot bærekraftig mobilitet fremfor bruk av privatbil (jf. Figur 35). Mobilitetsløsningene må kunne utvikles og tilpasses over tid, både i forhold til brukernes behov, i takt med utbyggingstrinn, og nye mobilitetsløsninger og -tjenester som utvikles.

Mobilitetstjenestene og tilknyttede tjenester

Mobilitetstjenestene kan for eksempel inkludere delingssykler og bildeling med tilknyttede funksjoner som for eksempel sykkerverksted, lade- og vaskefasiliteter og leie av tilhengere. Andre former for deling kan også bidra til reduksjon i transportbehovet, bygge opp om en delingskultur og dermed indirekte støtte grønn mobilitet. For eksempel nærkontor for pendlere, mini logistikkentral (pakkeboks), utstyr til fritidsaktiviteter og verktøy. Arealer for på- og avstigning av bestillingstransport og møteplasser for samkjøring, kan også være aktuelt.

Tilgjengeligheten for gående og syklende

De viste gangforbindelsene i området knytter gårdsrom, felleshager og rekreative tilbud sammen i ett nettverk.

Stinettverket knyttes til eksisterende stier i området, der nye stier vil øke tilgjengeligheten og knytte områdene sammen. Lokalgatene forbeholdes myke trafikanter og nyttekjøretøy. Det tilrettelegges for sikker og lett tilgjengelig sykkelparkering både innendørs og utendørs.

Nye forbindelser ut av området etableres og forsterkes. En ny helårs gang- og sykkelsti som snarvei til Vetre skole og nærsenter vil redusere gang- og sykkelavstanden. Det vil innebære et inngrep i jordbruksarealet mellom sykehusområdet og Åby gård, og undersøkes nærmere i planprosessen.

Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via Strandveien som i dag (jf. Figur 28). Parkeringsadkomster plasseres slik at hovedgaten i størst mulig grad blir bilfri. Parkeringsanlegg er plassert under deler av bygningsvolumer. Mulighetsstudien viser to parkeringsadkomster. Parkeringsløsning og adkomster undersøkes nærmere i planprosessen.

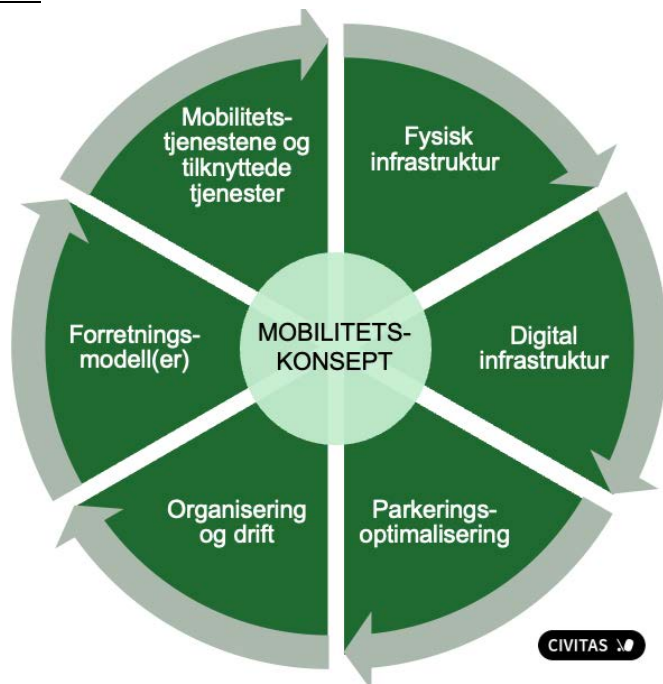
Prosjektet har ambisjoner om lav bilbruk for å nå nullvekstmålet. Parkeringskrav må utredes i planprosessen. Et lavt antall parkeringsplasser forutsetter integrering av gode, helhetlige og bærekraftige mobilitetstjenester (bildeling, sykkeldeling, varelevering, etc.) som er forutsigbare over tid.

Eierskap og rettighetsforhold til parkeringsplassene etableres slik at bruken av parkeringsarealet gis fleksibilitet over tid.

I videre planprosess belyses forretningsmodeller for mobilitets- og deleløsninger som er kommersielt interessante for private aktører, og som er økonomisk bærekraftig over tid.

Oppfølging av trafikkutvikling

I tråd med kommuneplanens bestemmelse 3.1.3 om transportkapasitet (jf. kapittel 4.5), vil



Figur 35: Bærekraftig mobilitet krever fokus på flere elementer. Illustrasjon: Civitas.

det i reguleringsbestemmelsene settes et tak for trafikkgenereringen for området. Det vurderes i planprosessen å sette krav til oppfølging av trafikkutviklingen gjennom trafikkteiling. Hvordan mobilitetsbehovet løses på en bærekraftig måte, utredes i planprosessen, og i tråd med kommuneplanens krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan.

5.5 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av jobbtreningssenter/aktivitetstilbud og kommunal base for ambulerende tjenester og boliger, vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen (jf. samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og VVHF).

Ved varsel av planoppstart varsles også oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Ved bruk av utbyggingsavtale legges det opp til parallell behandling av plan og avtale. Med utbyggingsavtale menes avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging av et område, som gjelder gjennomføring av reguleringsplan. De fleste utbyggingsavtaler omfatter finansiering og utbygging av vei og teknisk infrastruktur. Utbyggingsavtale inngås etter at vedtatt reguleringsplan foreligger.

6 FORSLAG TIL UTREDNINGSPROGRAM

6.1 Generelt

Hensikten med en konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse og når det fattes vedtak av planen. Aktuelle utredningstema er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Fokuset i planprogrammet og utredningene iht. forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) skal være relevante.

I dette kapittelet gjennomgås relevante utredningstema. På bakgrunn av eksisterende tilgjengelig kunnskap og antatte problemstillinger, er det satt opp forslag til hvilke tema det er relevant å utrede i forbindelse med områdereguleringen. Konsekvensutredningen skal belyse sannsynlige virkninger for relevante planer, målsettinger og retningslinjer. Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket til omgivelsene, og for å forhindre eller avbøte skader og ulemper.

Konsekvensutredningen skal også redegjøre for drøftinger og avveininger som begrunner valgt løsning, bla. a. gjennom å dokumentere varianter av eksempelvis høyder, bebyggelsesstruktur, trafikkløsninger, bebyggelsesmiljø, leke- og oppholds kvaliteter som vurderes underveis i prosessen. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene påvirker hverandre i avveiningene som gjøres.

I tilfelle områdereguleringen krever at det utarbeides detaljregulering for enkelte delfelt, skal det også gis en nærmere vurdering av ytterligere utredningsbehov i senere planfase.

Utredningsbehov skal belyse områdereguleringens konsekvenser for relevante influensområder for de ulike temaene, særlig gjelder dette forhold knyttet til trafikk. Influensområdet for hvert utredningstema defineres som tilgrensede arealer som blir påvirket av det planlagte tiltaket. Størrelsen på influensområdet vil variere med det enkelte fagtema.

Konsekvensutredning med tilhørende datagrunnlag skal være transparent og etterprøvbart, beskrive hva som er gjort og hva som ikke er gjort. Den må beskrive hvor kunnskapen kommer fra og kvaliteten datamaterialet har, med eventuelle usikkerheter, jf. KU-forskriften § 22. Ifølge forskriften § 17 skal data som samles inn i arbeidet med konsekvensutredningen systematiseres og legges inn i offentlige baser.

Når det gjelder metoder for utredningen er det nødvendig med fagspesifikke metoder for de ulike utredningstemaer. I denne forbindelse anbefales det å benytte Miljødirektoratets *veileder M-1941* og Statens vegvesen sin håndbok V712 Konsekvensanalyse.

6.2 Metode og fremstilling

Det skilles mellom konsekvensutredninger og undersøkelser, og det er ulike krav til hvordan de skal gjennomføres.

Undersøkelser

Undersøkelsene er arbeidet som gjøres for å komme fram til gode løsningsforslag til planforslaget. For hvert undersøkelsestema skal dagens situasjon og tiltaket beskrives, og viktige vurderinger og begrunnelser for anbefalt løsning skal komme frem. Metode og presentasjonsform vil variere med det enkelte tema, og er kort beskrevet i programmet for undersøkelser og utredninger.

Undersøkelsestemaene presenteres i planbeskrivelsen, og der det er hensiktsmessig vedlegges en utfyllende fagrapport.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal gjøres i samsvar med KU-forskriften. Konsekvensutredningen skal få frem planforslagets virkninger for miljø og samfunn for de aktuelle temaene. Den bygges opp av tre hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Beskrive og vurdere temaets status og verdi innenfor influensområdet.
- Vurdering av hvilken type og grad av påvirkning (positiv eller negativ) planalternativet medfører for det enkelte fagtema.
- Vurdering av konsekvensgrader basert på en syntese av verdi og påvirkning. Konsekvensgrader for eventuelle delområder sammenstilles til konsekvens for hvert fagtema. Konsekvensene vurderes på en skala fra svært stor negativ konsekvens til svært stor positiv konsekvens.

Dersom konsekvensutredningen avdekker betydningsfulle negative konsekvenser, skal avbøtende tiltak beskrives. De enkelte fagtemaene belyses etter behov gjennom analyser, beregninger, beskrivelser og illustrasjoner. Konsekvensutredningen skal redegjøre for datagrunnlag og metoder som er brukt, og få frem eventuelle usikkerheter ved utredningen.

For kunnskapsgrunnlag skal det tas utgangspunkt i eksisterende, offentlig tilgjengelig informasjon, som hentes inn fra relevante databaser, regionale og kommunale planer, og eventuelle tidligere utredninger. Supplerende informasjon skal innhentes gjennom feltbefaring og i dialog med lokale og regionale myndigheter, mm.

6.3 Fag- og utredningstemaer som skal undersøkes og eller konsekvensutredes

Tabellen under gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes og/eller konsekvensutredes. Temaene er valgt med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger, og supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende. I kapittel 6.4 beskrives innhold og metode for de enkelte undersøkelsene og konsekvensutredningene.

Undersøkelsene og hovedfunn i konsekvensutredningene skal presenteres som del av planbeskrivelsen. Konsekvensutredningene skal vedlegges planforslaget.

Tema	Tema som skal undersøkes/utredes	Tema som skal konsekvensutredes
Stedsutvikling – Rolle og identitet – Videreføring bygg/ elementer /kvaliteter – Landskapsbilde	X X X	X
Kulturminner og kulturmiljø – Transformasjon bevaringsverdig bebyggelse og nybygging – Gravhaug - automatisk fredet kulturminne – Påvirkning og omfang (grad av inngrep og innvirkning)	X X X	X X X
Byform, byrom, utnyttelse, utforming og kvalitet – Bebyggelsesstruktur, typologi, utnyttelse og høyder – Gater, torg og møteplasser – Kvalitet og utforming – MUA og sol- og skyggeforhold – Lokalklima/ vindforhold – Nær- og fjernvirkning	X X X X X X	
Funksjoner – Sosial infrastruktur – Helserelaterte funksjoner – Utadrettet servicevirksomhet – Kommunal base og omsorgsboliger – Boligantall, boligsammensetning og bokvalitet – Felles delingsarealer og delingsløsninger	X X X X X X	
Natur, friluftsliv, landbruk – Naturmangfold – Grønnstruktur, uteoppholdsareal og nærmiljø – Friluftsliv og strandsonen – Urbant landbruk	X X X X	X X
Mobilitet/transportbehov/trafikk – Gående og syklende – Tilbud og tilgjengelighet til kollektivtrafikk – Bylogistikk – Transportkapasitet – Parkeringsoptimalisering og integrering av mobilitetstjenester – Virkning på trafikkavvikling	X X X X X X	X
Miljø og klima – Klimagassutslipp og energiforbruk – Materialer og gjenbruk – Massehåndtering – Klimatilpasning og overvannshåndtering, flom – Forurensset grunn – Støyforhold	X X X X X X	X
Grunnforhold	X	
Underrepresenterte gruppers interesser – Barn og unges interesser – Eldres interesser	X X	

- Funksjonsnedsattes interesser	X	
Teknisk infrastruktur	X	
Realisering av planen		
- Utbyggingsetapper	X	
- Midlertidig aktivitet	X	
- Bygge- og anleggsperioden	X	

6.4 Program for undersøkelser og utredninger

Stedsutvikling

1. STEDSUTVIKLING		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Rolle og identitet	- Hvordan Blakstad kan bidra til å komplementere Vettre Nærsenter. - Hvordan Blakstad kan utvikles til et nytt, levende sted med sterk identitet, basert på områdets egenart og historie. - Hva slags tetthet/grad av urbanitet som er riktig for stedet.	Beskrivelser og illustrasjoner
Videreføring av bygg, elementer og kvaliteter	Hvilke eksisterende elementer, bygg og anlegg som videreføres for potensielt å styrke stedlige kvaliteter, og bidra til kulturhistorisk forankring.	Aktuelle byggs egnethet for ny bruk. Beskrivelser og illustrasjoner
Landskapsbilde	- Hvordan plangrep, volum og bebyggelsesstruktur vil påvirke omgivelser både på nært og fjernt hold. - Konsekvensene utbyggingen kan ha for opplevelsen av området fra viktige standpunkt på nært hold og lengre fra, herunder til/fra kulturlandskap og kulturminner. - Vurdere eventuelle avbøtende tiltak.	Nær- og fjernvirkning av ny bebyggelse. illustrasjoner i øyehøyde. Standpunkter til/fra kulturminner skal være uten bladverk på trær. Beskrivelser

Kulturminner og kulturmiljø

2. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Transformasjon bevaringsverdig bebyggelse og nybygging	- Redegjøre for bevaringsverdige bygg og kulturmiljø i egen rapport. Dokumentere opprinnelig, eksisterende og fremtidige fasader. - Hvordan bevaringsverdige bygg kan transformeres til ny bruk, hovedsakelig boliger, uten å forringe arkitektoniske og miljømessige kvaliteter.	Kartlegging og dokumentasjon. Illustrasjoner/foto Beskrivelser

	- Hvordan ny bebyggelse og utvikling kan hensynta bevaringsverdige bygg, kulturmiljø og kulturlandskap. - Hvordan siktlinjer og romlige sammenhenger ivaretas.	
Gravhaug – automatisk fredet kulturminne	- Terrengebearbeiding rundt bygg 2 og 3 for å få trinnfri adgang til boliger i underetasjen, og tilgang til hagearealer. - Ivaretagelse av siktelinjene fra gravhaugen mot sjøen.	Kartlegging og dokumentasjon. Illustrasjoner/foto Beskrivelse
Kulturminner og kulturmiljø Påvirkning og omfang (grad av inngrep og innvirkning)	- Eksisterende elementer, bygg og anlegg som er kulturhistorisk interessant å videreføre, og som kan tilføre tidsdybde/ kulturhistorisk forankring (jf. Tema 1. Stedsutvikling). - Redegjøre for planforslagets konsekvenser for bevaringsinteressene i området, herunder eksponering, siktlinjer, romlige sammenhenger, og bygningsmessige konsekvenser av transformasjon og ny bruk. - Det skal gjøres en vurdering av avbøtende tiltak, hvis det avdekkes vesentlige negative konsekvenser for kulturminneverdiene.	Beskrivelse og illustrasjoner. Nær- og fjernvirkninger.

Byform, byrom, utnyttelse, utforming og kvalitet

3. BYFORM, BYROM, UTNYTTELSE, UTFORMING OG KVALITET		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Bebyggelsesstruktur (og volumer), typologi, utnyttelse og høyder	Det skal redegjøres for valg av bebyggelses- og byromsstruktur, bygningstyper, bygningsvolumer (skala og proporsjoner) og høyder, og sett i forhold til: - Dagens mangfoldige bebyggelse, topografi og omgivelser i planområdet og i nærområdet. - Plassering, størrelse og avgrensning av gater, byrom, gårdsrom og møteplasser med sammenhengende forbindelseslinjer. - Gode lokalklimatiske forhold. - Mulighet for byggefelt som oppnår gode bokvaliteter. (Boligsammensetning og bokvalitet behandles under Tema 4. Funksjoner)	Beskrivelser, illustrasjoner, sol- og skyggestudier og modell.
Gater, byrom og møteplasser	- Hvordan Strandveien som hovedgaten kan omformes til å bli Blakstads nye allé, med plassrom og utforming som gir variert byliv. - Hvordan den bevaringsverdige Fonteneplassen kan formes som Blakstads samlingssted for lokalsamfunnet. - I hvilken grad planforslaget ivaretar et tydelig hierarki av uterom, fra offentlige gater og plasser til felles og private uteareal.	Beskrivelser, illustrasjoner, modell

Kvalitet og utforming	• Arkitektonisk idé som viser hvordan bebyggelse og uterom kan utformes med variasjon i romlighet og estetiske opplevelsesmessige kvaliteter, herunder tilpasning til terreng og landskap. • Hvordan spor i eksisterende bebyggelse, både i takformer, proporsjoner og detaljering benyttes i utformingen av ny bebyggelse. • Det skal redegjøres for utforming, formspråk og material-/fargebruk på bebyggelse, herunder samspill mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse.	Beskrivelser, illustrasjoner, modell
MUA og sol- og skyggeforhold	• I hvilken grad planforslaget ivaretar krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og minste uteoppholdsareal leke- og aktivitetsareal. • I hvilken grad planforslaget ivaretar gode solforhold, uteoppholdsarealer, byrom og møteplasser.	Redegjørelse Illustrasjoner Sol-/skygge- diagrammer for ulike årstider og ulike tidspunkt over døgnet.
Lokalklima/ vindforhold	• I hvilken grad planforslaget ivaretar et godt lokalklima. • Hvordan offentlige og private utearealer og ulike funksjoner er planlagt ut fra tilpasning til lokalklimatiske forhold.	Redegjørelse, evt. med illustrasjoner.
Nær- og fjernvirkning	• Hvordan bebyggelsen vil oppleves fra oppholdsarealer i nærområdet. • Hvordan fjernvirkningen av bebyggelsen vil bli. • Hvordan forholdet mellom nybygg og bevaringsverdig bebyggelse vil bli.	Illustrasjoner/ fotomontasjer som viser dagens situasjon og ny situasjon fra de samme standpunktene. Landskapssnitt Kort beskrivelse.

Funksjoner

4. FUNKSJONER		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Sosial infrastruktur	• Barnehagebehov, nødvendig innendørs- og utendørsareal. • Egnet plassering av barnehagen. • Eventuelle synergier med andre funksjoner. • Hvordan tilrettelegge for bruk av arealene utover barnehagens åpningstider.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner og sol- og skyggestudier.
Helserelaterte funksjoner	• Plassering av BUPA (Vestre Viken HF) med arealbehov på ca. 300 m². • Plassering av jobbtreningssenter / aktivitetstilbud med arealbehov ca. 800 m²	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner.

	Positive synergier med områdeutviklingen for øvrig, f.eks. sambruk av aktivitetsareal over døgnet og uka.	
Utadrettet servicevirksomhet	- Hvordan nye servicetilbud kan komplementere, og ikke konkurrere med Vettre Nærsenter. - Plassering av utadrettet virksomhet som aktiverer Fonteneplassen og muligens andre sentrale møteplasser.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner
Kommunal base og omsorgsboliger	Plassering av en kommunal base for ambulerende tjenester, og omsorgsboliger, i tråd med samarbeidsavtalen.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner
Boligantall, bolig-sammensetning og bokvalitet	- Hvordan det tilrettelegges for et bredt spenn av boligstørrelser og -typer, tilpasset ulike livsfaser, livsstiler og behov. - Hvordan en andel av boligene kan tilrettelegges for sosiale boformer. - Hvilke faktorer som bidrar til god bokvalitet, og hvordan god bokvalitet integreres i utformingen.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner
Felles delingsarealer og delingsløsninger	- Hvordan det kan tilrettelegges for fellesarealer med fleksible bruksfunksjoner gjennom døgnet og året, som f.eks. forsamlingsrom med kjøkken, (sykkel)verksted, nærkontor, deling av utstyr/verktøy, etc. - Vurdere plassering av fellesarealer som gir synergi med felles uteområder. - Redegjøre for organisatoriske/tekniske løsninger som kan gjøre det enkelt å dele og drifte fellesfunksjoner som etableres.	Beskrivelser, analyser, illustrasjoner

Natur, grønnstruktur og nærmiljø, friluftsliv og landbruk

5. NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG NÆRMILJØ, FRILUFTSVERDIER OG LANDBRUK		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Naturmangfold	- Redegjøre for verdifulle naturtyper, trær og vegetasjon i området, inkludert redegjøres for utvalgte naturtyper iht. Forskrift til naturmangfoldloven. - Undersøke hvordan verdifulle naturtyper, trær og vegetasjon kan innpasses i planforslaget. - Undersøke hvordan planforslaget kan legge til rette for økt biologisk mangfold. - Redegjøre for planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet i området. Konsekvenser for naturmiljøet skal utredes iht. prinsippene i naturmangfoldloven. - Undersøke hvordan kantsoner mot kulturlandskap og Aspelundbekken bør løses og hensyntas.	Kartlegging og dokumentasjon. Beskrivelser og illustrasjoner/foto Rapport

	• Vurdere eventuelle avbøtende tiltak. • Vurdere hvilke hensyn som må tas i anleggsperioden, og føringer som bør legges for skjøtsel.	
Grønnstruktur, uteoppholdsareal og nærmiljø	• Hvordan naturen trekkes inn i hierarkiet av uterom, fra offentlige gater, byrom og plasser til felles og privat uteoppholdsareal for boligene. • Hvordan gode uteoppholdsareal for boligene innpasses, herunder størrelser og kvaliteter på utearealer i henhold til krav i utearealnormen. • Redegjøre for variasjon i programmering og størrelser i byrom, møteplasser og lekearealer. • Hvordan planforslaget ivaretar gode og allsidige lekeplasser for barn og aktivitetsareal for ungdom. • Hvordan utforming av uteområde kan tilrettelegge for sosial kontakt og naboskap.	Beskrivelser, utenomhusplan og illustrasjoner
Friluftsliv og strandsonen	• Hvordan området rundt stranden og båthavnen tilrettelegges for allmenheten. • Hvorvidt det kan tilrettelegges med et enkelt bygg som kan huse f.eks. kiosk/bevertning, toaletter, kajakklagring, etc. • Redegjøre for hvordan gangforbindelser i utbyggingsområdet knyttes til turstier i området, og styrker tilgjengeligheten for allmenheten. • Vurdere å supplere stisystemet i LNF-området med nye turstier.	Beskrivelser, utenomhusplan og illustrasjoner
Landbruk	• Hvordan dyrkingstradisjonen på Blakstad kan videreføres, gi tilgang på lokalmat og samtidig styrke det sosiale fellesskapet. • Redegjørelse for plassering av felles dyrkingsarealer for beboere, som f.eks. på dagens landbruksområder på eiendommen og i felles gårdsrom. • Beskrive modell for organisering og drift av felles dyrkingsprosjekter for å sikre bærekraft over tid. • Hvordan eiendommens landbruksarealer for øvrig skal benyttes/forvaltes.	Beskrivelser og illustrasjoner

6. MOBILITET, TRANSPORTBEHOV OG TRAFIKK		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Forbindelser gående og syklende	- Redegjøre for ulike typer forbindelser internt i planområdet og til viktige målepunkter i nærområdet. - Forbeholde interne gater og byrom gående, syklende og nyttekjøretøy. - Innkjøring til parkering i ytterkant av bebyggelsen slik at kjøring i hovedgaten (Strandveien) unngås. - Etablere attraktive koblinger og snarveier til og gjennom området for gående og syklende. - Etablere ny forbindelse, snarvei, for gange- og sykkel mot Vettre skole og nærsenter.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser. Mobilitetsplan
Tilbud og tilgjengelighet til kollektivtrafikk	- Trygg og attraktiv adkomst til bussterminalen for gående og syklende. - Lett tilgjengelig og trygg sykkelparkering på / ved bussterminalen. - Dialog om muligheten for Ruter å oppgradere bussterminalen til et attraktivt mobilitetspunkt.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser. Mobilitetsplan
Bylogistikk	- Arealbehov til bylogistikk (transport av varer, utstyr og avfall). - Valg av renovasjonsløsning og plassering i sammenheng med områdets bebyggelsesstruktur.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser. Tema i mobilitetsplan.
Transportkapasitet	- Fastsette trafikkttak (YDT) for samlet bolig-/ nærings-/tjenestetrafikk med personbil (jf. KPAs bestemmelse 3.1.3). Baseres på trafikktegninger/-vurderinger gjennomført høsten 2023 (Norconsult). - Hvordan oppfølging av trafikkutviklingen sikres gjennom byggetrinnene.	Trafikkanalyse og beskrivelser.
Integrering av mobilitetstjenester og parkeringsoptimalisering	- En maksnorm for bilparkering som kan trappes ned gjennom byggetrinn. - Utvikle identitetsskapende mobilitetspunkt der fremkomstmidler som deles med andre står tilgjengelige og kan tas i bruk når som helst og etter behov. - Integrere gode, helhetlige og bærekraftige mobilitetstjenester (bildeling, sykkeldeling, varelevering, etc.) i utbyggingsprosjektene, og som er forutsigbare over tid. - Hvordan fysisk utforming, eierskap og rettighetsforhold til p-plasser kan etableres, slik at bruken av p-arealene og omdisponering til annen bruk gis fleksibilitet over tid (f.eks. omdisponering til bildeling). - Undersøke parkeringsmodeller for å sikre fleksibilitet for reduksjon av maksnormen, mm. F.eks. sikre leierett for en viss andel av	Et helhetlig konsept for grønn mobilitet. Mobilitetsplan

	boligene, fremfor salg av p-plass til boligkjøpere. Sikre ansvar for utvikling, skalering og tilpasning av mobilitetsløsningene gjennom utbyggingstrinn og i drift.	
Virkning på trafikkavvikling	- Planforslagets virkning på trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper, trafikk sikkerhet og trafikkmengder i planområdet og innenfor influensområdet. Konsekvenser for Slemmestadveien skal synliggjøres. - Vurdere eventuelle avbøtende tiltak.	Trafikkanalyse og beskrivelser. Mobilitetsplan

Miljø og klima

7. MILJØ OG KLIMA		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Klimagassutslipp, energiforbruk	- Identifisering av miljømål og utvikling av strategier for reduisering av klimautslipp. - Redusere byggenes netto energibehov og utnyttelse av fornybare, lavutslipps energikilder i planområdet. - Minimere utslipp fra materialbruk i et livsløpsperspektiv	Klimagassberegning Miljøprogram
Materialer og gjenbruk	- Gjenbruk og transformasjon av bevaringsverdige bygninger. - Vurdere gjenbruk av byggene rundt Fonteneplassen (bygg 6, 7, 8). - Muligheten for å benytte ombruksmaterialer. - Endringsdyktig bygningsmasse.	Redegjørelse/ beskrivelse, illustrasjoner. Miljøprogram
Massehåndtering	Minimere tomtebearbeidelsen for å redusere behovet for massetransport og bevare eksisterende landskap.	
Klimatilpasning og overvannshåndtering	- Hvordan planforslaget følger opp Asker kommunes strategier for klimatilpasning, inkludert hvordan økt nedbør og temperaturstigning håndteres. - Hvordan overvannshåndtering koordinert med grønnstruktur kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Sees i sammenheng med utredningstema nr. 5 (Natur, grønnstruktur, mm.) - Konsekvenser for håndtering av overvann og flom, og eventuelle avbøtende tiltak.	Beskrivelser og illustrasjoner. Helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Landskapsplan
Forurenset grunn	- Redegjøre for om området har forurensede masser. - Vurdere alternativer for behandling av eventuelle forurensede masser.	Redegjørelse Kart med markering av eventuelle områder med grunnforurensning.

Støy	• Redegjøre for dagens støynivåer. • Plassering av bebyggelse med tanke på støynivåer. • Anslåtte støynivåer etter gjennomføring av planforslaget.	Rapport med beregninger og illustrasjoner.
------	--	--

Grunnforhold

8. GRUNNFORHOLD		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Kvikkleire	• Grunnforhold, områdestabilitet, flom i forhold til planlagt bebyggelse. • Eventuelle avbøtende tiltak	Beskrivelser og illustrasjoner. Geotekniske grunnundersøkelser.

Underrepresenterte gruppers interesser

9. UNDERREPRESENTERTE GRUPPERS INTERESSER		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Barn og unges interesser	• Barn og unges behov og hvordan de skal ivaretas.	Beskrivelser, illustrasjoner og analyser (basert på medvirkning og kartlegging).
Eldres interesser	• Eldres behov og hvordan de skal ivaretas.	
Funksjonsnedsattes interesser	• Mennesker med funksjonsnedsettelse sine behov og hvordan de kan ivaretas.	

Teknisk infrastruktur

10. TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Teknisk infrastruktur	• Kartlegge eksisterende traséer. Avklare behov for nye føringer under bakken og egnet plassering av anlegg over bakken (VA, nettstasjon, mm). • Hvordan gatenettet og gatesnitt, inkludert trær og overvannstiltak, koordineres med kabler og ledninger i bakken.	Analyser, beskrivelser og illustrasjoner. ROS-analyse
Avfallsløsning	• Overordnet og helhetlig plan for renovasjonsløsninger, med blant annet plassering og arealbehov.	Beskrivelse Landskapsplan Renovasjonsteknisk plan

11. REALISERING AV PLANEN		
Undertema	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
Utbyggings-etapper	• Utbyggingstrinn og utbyggingsrekkefølge som muliggjør rasjonell etablering av infrastruktur, gir fleksibilitet i gjennomføring og som er økonomisk bærekraftig.	Beskrivelser og illustrasjoner Faseplaner
Midlertidig aktivitet	• Utforske midlertidig tiltak og bruk som kan skape aktivitet inne og ute, områdemodning, kunnskapsutvikling og reell medvirkning.	Beskrivelser Illustrasjoner
Bygge- og anleggsperioden	• Hvordan overskuddsmasser skal behandles, og i størst mulig grad gjenbrukes i området. • Sikre føringer for trafikksikkerhet i anleggsperioden, med spesielt fokus på myke trafikanter. Bl.a. traseer for å ivareta trygge gang- og sykkelveier, herunder skoleveier. • Mulighet for utslippsfri anleggsfase.	Beskrivelser og illustrasjoner. Miljøprogram

6.5 Sammendrag av konsekvensutredning og valg av alternativ

Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av planalternativet og null-alternativet, samt forslagsstillers anbefaling. Konsekvensene for ulike tiltak skal oppsummeres og sammenstilles.

Sammendraget skal fokusere på de viktigste problemstillingene: hva omfatter planen, hvilke alternativ er vurdert, hva de viktigste virkningene er, og hvordan man vil forsøke å minimere eller avbøte virkningene. Det er viktig at konsekvenser ikke blir underkommunisert, og at sammendraget gir et riktig og balansert bilde av virkningene.

6.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

I videre planarbeid vil det utføres ROS-analyse iht. PBL § 4.3. ROS-analysen skal utarbeides i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (DSB, 2019), hovedprinsippene i *NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger*, og Asker kommunes sjekkliste for aktuelle temaer som må utredes i ROS-analysen.

I henhold til PBL § 4-3 skal analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke det areal som områdereguleringen omfatter.

Resultatene fra ROS-analysen innarbeides i konsekvensutredningen. Selve ROS-analysen vil ligge ved som et vedlegg til planbeskrivelsen eller konsekvensutredningen.

7 Kilder og referanser

Akershus fylkeskommune, Oslo kommune (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Akershus fylkeskommune, Oslo kommune, Oslo, 2015.

Asker kommune (2002). *Reguleringsplan for Blakstad sykehus*. Vedtatt 13.03.2002. PlanID 0220146F.

Asker kommune (2021a). *Temaplan for Barnehage- og skolekapasitet 2021-2033*. Vedtatt av Asker kommunestyre 15.06.2021.

Asker kommune (2021b). *Temaplan for fysisk aktivitet*. Asker kommune, 2021.

Asker kommune (2021c). *Temaplan handling mot klimaendringene 2021-2033*. Asker kommune, 2021.

Asker kommune (2022). *Forutsigbarhetsvedtak*. Kommuneplanens arealdel. Tillegg 3 til bestemmelsene, datert 20.01.22.

Asker kommune (2022). *Sjekkliste for risiko og sårbarhetsanalyse*.

Link: <https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planpakken/ros-analyse/>

Asker kommune (2023a). *Kommuneplanens arealdel 2023-2035*. Vedtatt av kommunestyret 13.06.2023, <http://asker.kommune.no>

Asker kommune (2023b). *Temaplan for naturmangfold*. Asker kommune, 2023.

Asker kommune (2024a). *Samarbeidsavtale om utarbeidelse av forslag til områderegulering*. Avtalen inngått mellom Asker kommune og Vestre Viken HF. Formannskapsvedtak 18.04.2024.

Asker kommune (2024b). *Temaplan bærekraftig boligutvikling*. Vedtatt av Asker kommunestyre 10.09.2024.

Asker kommune (2024c). *Temaplan Samferdsel og mobilitet*. Vedtatt av Asker kommunestyre 10.09.2024.

DSB (2019). *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Skien, 2017.

HOD (2012). *Landsverneplan for helsesektoren. Blakstad sykehus*. Helse- og omsorgsdepartementet. Helsesektorens landsverneplaner, 2012.

KLD (2009). *Naturmangfoldloven*, Klima- og miljødepartementet. Oslo, 2009

KLD (2012). *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*. Klima- og miljødepartementet, Oslo, 2012.

KLD (2021). *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*. Klima- og miljødepartementet, Oslo, 2021.

KMD (1983). *Forurensningsloven*. Klima- og miljødepartementet. Oslo, 1983.

KMD (1995). *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*. Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo, 1995.

KMD (2008). *Plan- og bygningsloven*. Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo, 2008.

KMD (2017) *Forskrift om konsekvensutredninger*. Kommunal- og distriktsdepartementet Oslo, 2017.

KMD (2021). *Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo, 2021.

KMD (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027*. Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo, 2023.

KMD (2024). *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo, 2024.

KMD (2025). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. Fastsett ved kgl- res. av 24.01.2025, Kommunal- og distriktsdepartementet, Oslo.

KUD (2021). *Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021-2025), Handlingsplan*. Departementene, 2021.

Mamen (1999). Hans Chr. Mamen: *Et steg videre - Blakstad sykehus historie gjennom et hundreår*. Blakstad sykehus, 1999, [ISBN 82-92106-00-6](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2010122006035?page=67).
https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2010122006035?page=67

Mdir (2012). *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, (T-152)*. Miljøverndepartementet, Oslo, 2012.

Mdir (2020). *Veileder M-1941 - Konsekvensutredninger for klima og miljø*. Miljødirektoratet, Oslo, 2020.

Mdir (2021). *Veileder til behandling av støy i arealplanlegging (M-2061)*. Regjeringen.no, Oslo, 2021.

Mdir (2024). Miljødirektoratet, *Naturbase kart*. Link: <http://www.miljostatus.no/kart/>. Lastet ned 10.10.2024.

NS 3466 (2009). *NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan*. Standard Norge, Oslo, 2009.

NVE (2019a). *Flaum- og skredfare i arealplanar*. Noregs vassdrags- og energidirektorat, Oslo, 2011.

NVE (2019b). *Veileder 1/2019 - Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Norges vassdrags- og energidirektorat, Oslo, 2019.

NVE (2022). *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner, Veileder*. Norges vassdrags- og energidirektorat, Oslo. Nr. 4/2022.

Riksantikvaren. *Riksantikvarens kulturminneregister*. www.askeladden.no

Standard Norge (2021) *Risikovurderinger - NS 5814*, Standard Norge, Oslo, 2021.

Statens vegvesen, «Håndbok V712 Konsekvensanalyser», Vegdirektoratet, Oslo, 2018.

VIKO (2025): VIGSNÆS+KOSBERG++ARKITEKTER, erik langdalen arkitektkontor, 1:1 landskap, NIRAS. *Blakstad mulighetsstudie*. På oppdrag for Vestre Viken HF. 03.01.2025