

# Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gnr/bnr 207/15 m.fl, Sogneprest Holsts vei 2

For at en bestilling av et oppstartmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

## Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet.....	8
1.1    Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	8
1.2    Planområdet .....	8
1.3    Tilgrensende områder .....	9
1.4    Bebyggelse og utnyttelse .....	10
1.5    Økonomi .....	17
2. Varsling og planavgrensning .....	18
2.1    Foreslått plangrense .....	18
2.2    Hvem skal varsles.....	18
2.3    Medvirkning .....	18
3. Gjeldende planstatus .....	18
3.1    Kommuneplanens arealdel.....	18
3.2    Kommunedelplan .....	19
3.3    Områdeplan.....	19
3.4    Reguleringsplan .....	19
3.5    Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	20
3.6    Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	20
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning .....	20

## Kontaktinformasjon

### Tiltakshaver

Firma: Pilares eiendom AS  
Kontaktperson: Ole fredrick Sand Andersen  
Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 Oslo  
Telefon: 99032269  
E-post: ofsa@pilares.no

### Fagkyndig plankonsulent

Firma: Dark Arkitekter AS  
Kontaktperson: Markus Domaas Lindahl  
Adresse: Drammensveien 130 A5, 0277 Oslo  
Telefon: 41643311  
E-post: markus@dark.no

### Faktura adresse

Firma: Sogneprest Holts Vei 2 AS  
Adresse: co/Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 Oslo  
Org.nr: 925 944 661  
E-post: 925944661@tandem.as

## Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Ole Fredrick Sand Andersen, Pilares	99032269	ofsa@pilares.no
Tina Torgrimsby, Pilares	93069925	ttt@pilares.no
Markus Domaas Lindahl, Dark	41643311	markus@dark.no
Signe Ludvigsen, Dark	97511773	signe@dark.no
Karine Reid Kvernhaug, Lark	48038827	karine@lark.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

### **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planområdet er regulert i kommuneplan og områdeplan, med krav om detaljplan. Bygulvsplanen er nesten ferdigstilt, og gir føringer om blant annet overvannshåndtering som blir videre detaljert i detaljreguleringsplanene. Bygulvsplanen gir også veiledning på temaer som kantsoner, som blir viktig å følge opp i detaljreguleringen.

### **Avstand mellom bygninger**

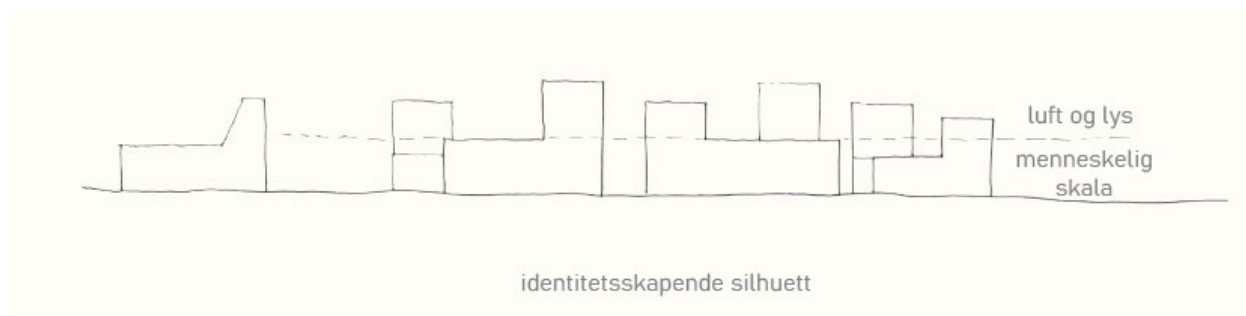
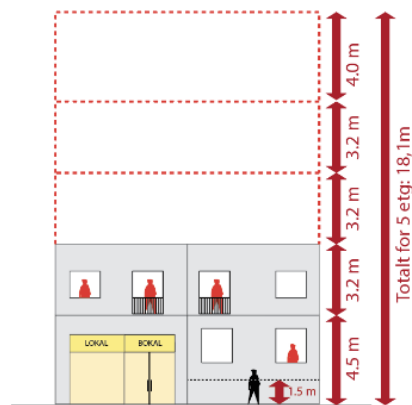
Områdeplan angir at «For bebyggelse inne i gårdsrom skal avstand mellom to bygg ikke være mindre enn byggehøyde x 1,5 meter.». Som følge av at prosjektet har variasjon i høyder vil dette variere mellom 1 og 2 x byggehøyden.

## Byggehøyder

Områdeplanen angir at man i utgangspunktet ikke ønsker byggehøyder høyere enn 17 meter (5 etasjer). På bakgrunn av de tillatelse som allerede er gitt på tilgrensende ny bebyggelse i Spikkestad sentrum, og den forventede utnyttelsen, åpnes det opp for en mulig 6. etasje (20 meter) på noen få områder hvor det antas at høyden ikke vil få vesentlig konsekvenser for tilgrensende bebyggelse. Dette må det i tilfelle redegjøres for i oppfølgende detaljreguleringsplan. Det er i tillegg krav til solforhold på uteoppholdsarealene som må oppfylles og dermed kan gi begrensinger for hvor høyt det kan bygges.

Etasjeantall og høyder som er påskrevet plankartet i områdeplanen har ikke helt samsvar med planbeskrivelsen. En bygning på fem etasjer vil for eksempel bygge opptil 18,1m i motsetning til de 17m plankartet angir til gesims: når man legger til grunn 4,5m høyde på førsteetasjer, inntrukne tilgjengelige takterrasser, samt fleksibilitet i bæresystem (massivtre bygger 3,2m per etasje sammenlignet med de 3,0 man ellers beregner per etasje). Se prinsippsnitt til høyre.

For å oppnå den variasjonen som er ønsket i områdeplanen er det foreslått en bebyggelse som veksler mellom 2 til 7 etasjer (tilsvarende 8,5-24,5 meter).



## Beregning av p-plass, og utstrekning av parkeringsanlegg

Forholdet til vedtatte reguleringsplaner: pbl. § 1-5) Reguleringsplaner som er vedtatt før kommune-planens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan.

- KPA angir maks 1,0 biloppstillingsplasser og 3,0 sykkeloppstillingsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA.
- Områdeplanen angir maks 1 p-plass for hver 3-roms leilighet og større, og maks 0,7 p-plasser for hver 1- og 2-roms leilighet. I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet.

Her er det motstrid i ordlyden, og vi ønsker derfor en bekreftelse på at KPA er gjeldende for beregning av antall parkeringsplasser. I reguleringsprosessen vil vi se nærmere på hvor mange biloppstillingsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA vi skal regulere inn, og samtidig spesifisere mengde gjesteparkeringsplasser.

Vi ønsker også en bekreftelse på at parkeringsanlegget kan strekke seg på tvers av formålsgrenser og sikres i plankart og bestemmelser, slik at det oppnås en hensiktsmessig trafikksituasjon og terrengtilpasning.

## Blågrønn faktor

Det er ingen krav til BGF i områdeplan eller KPA. Vi merker oss likevel at dette er et krav som er vanligere, både i Asker og andre kommuner. Vi ønske en avklaring på om dette er et krav eller ikke, og i så fall hvilket måltall som skal benyttes (0,7 eller 0,8).

## Krav til 1. etasje

Det står i områdeplanen at «Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det skal sikres visuell kontakt mellom ute og inne. Inngangspartier og publikumsareal skal utformes slik at 1. etasje blir godt synlig utenfra, og samtidig skaper en god utsiktssituasjon fra aktiviteten innenfor. Ny bebyggelse ut mot gate eller torg skal gis en variert fasadeutforming som visuelt gir inntrykk av en oppdelt eiendoms- og bygningsstruktur.»

Det har blitt utført næringsanalyse som anslår at det er næringsgrunnlag for maksimalt 3000 m<sup>2</sup> næring for hele Spikkestad sentrum. Dette er ikke nok til å dekke kravet i områdeplanen om publikumsrettet virksomhet ut mot alle torg og gater. En god løsning på dette er å konsentrere publikumsrettet virksomhet mot torget. Det sikrer at tilbudene vil kunne opprettholdes over tid.

Utstrekning av næringslokaler og utforming av boliger mot gate blir derfor et viktig tema å undersøke videre i plansaken. Det vil utformes prinsipper i tråd med Bygulvsplanen og samråd med kommunen for hvordan dette kan løses på en god måte for å sikre bokvalitet og et godt område.



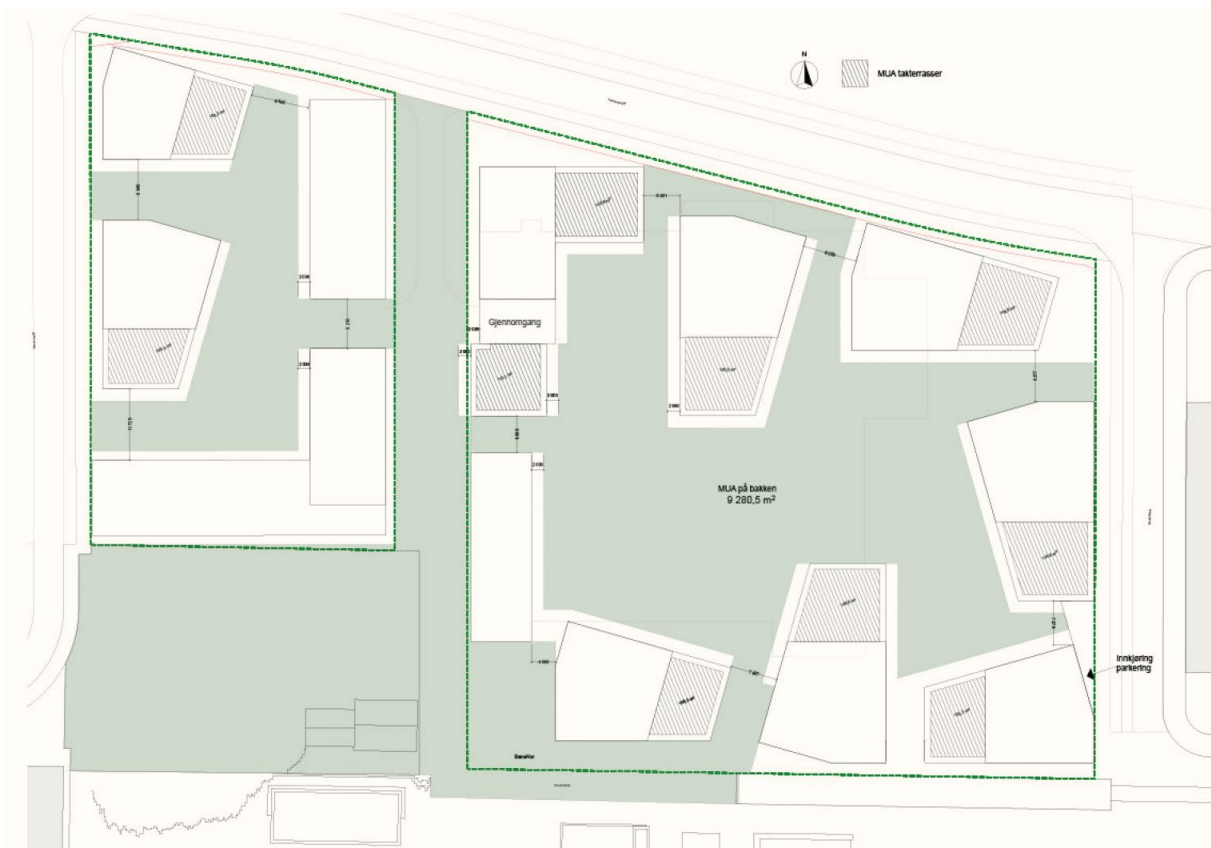
Diagram over planinitiativets forslag til funksjoner på 1. etasje – i tråd med Bygulvsplanen

## MUA og Solbelyst areal

KPA og Områdeplanen har ulike bestemmelser for MUA og solbelyst areal. Bygulvsplanen angir med riktighet at solkravet til områdeplanen gjør det til en nær umulig oppgave å lage et godt bomiljø, slik at kommuneplanens bestemmelse blir førende.

- KPA angir
  - o 12 private +15 felles +15 lekeareal = totalt 42 m<sup>2</sup> MUA per boenhet.
  - o Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng (privat uteareal kan løses på balkong/tak).
  - o Minst 50% av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl 15 ved vår- og høstjevndøgn. Alle private uteoppholdsarealer skal ha minimum 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.

Kravet til utearealer i KPA er høyt: Vi har sammenlignet BS9 og BS10 blant annet med to nye referanseprosjekter i Asker kommune: Wesselkvartalet og Heggedal torg. Begge er sentrumsformål, i likhet med BS9 og BS10. Likevel ser det ut til at vi klarer å oppfylle MUA- og solkravet i KPA med unntak av 12m<sup>2</sup> privat balkong/markterrasse per boenhet. Som vi snakket om i dialogmøtet 29. januar vil privat MUA være et tema for reguleringsarbeidet.



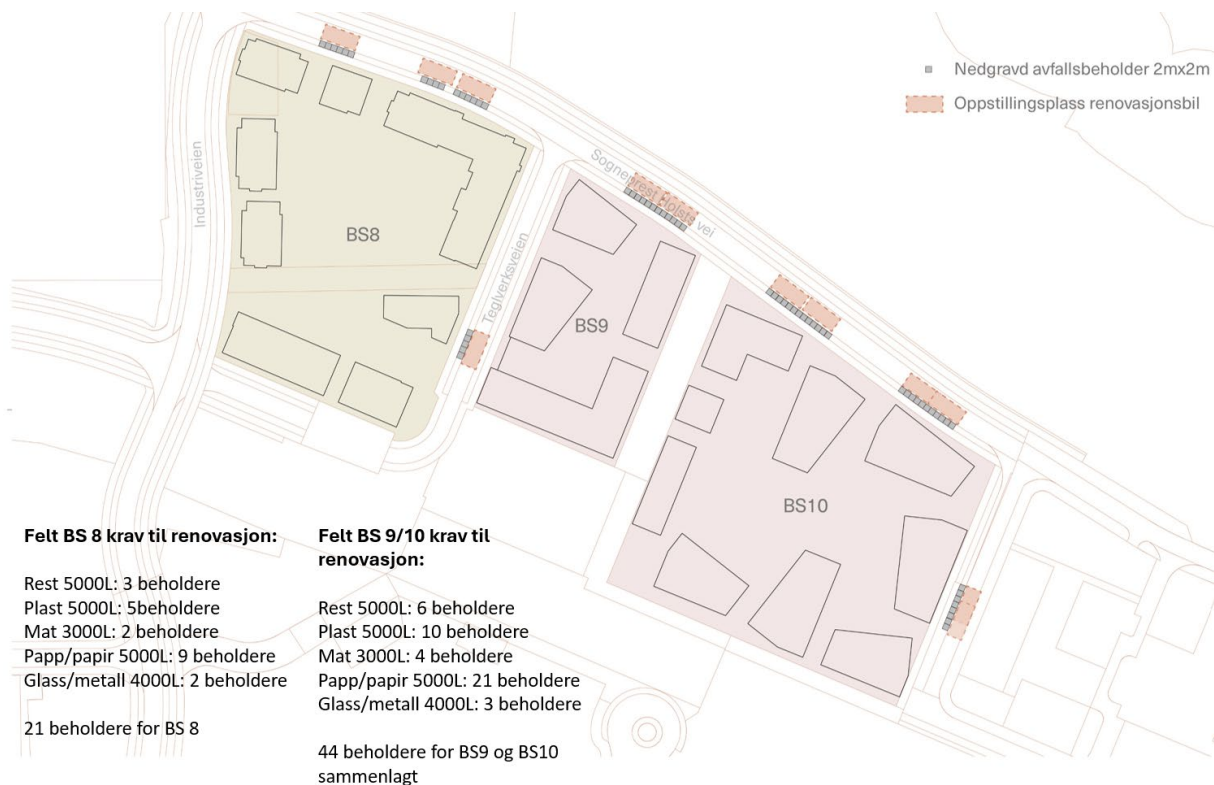
Grov MUA-oversikt som viser hvordan felles MUA og lek kan tilfredstilles på terreng/lokk og som takterrasser.

## Renovasjon

Renovasjonsnormen er laget for effektiv henting av husholdningsavfallet, men vi har erfart i flere prosjekter i Asker at renovasjon blir stadig mer plasskrevende og vanskelig å løse på en måte som gir gode bomiljøer.

Diagrammet under viser hvordan det vil se ut dersom vi følger renovasjonsnormen til Asker kommune. Diagram over krav til renovasjon i tråd med normen, og ses i sammenheng med felt BS8. Diagrammet tydeliggjør hvordan vi ikke ønsker at det blir gjort, der store arealer beslaglegges til renovasjon.

En god løsning på dette er erfaringsmessig å øke hentefrekvensen og på den måten redusere arealet.



## Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 176M

Beregning fremgår av kapittel 1.5.



# 1. Kort presentasjon av planinitiativet

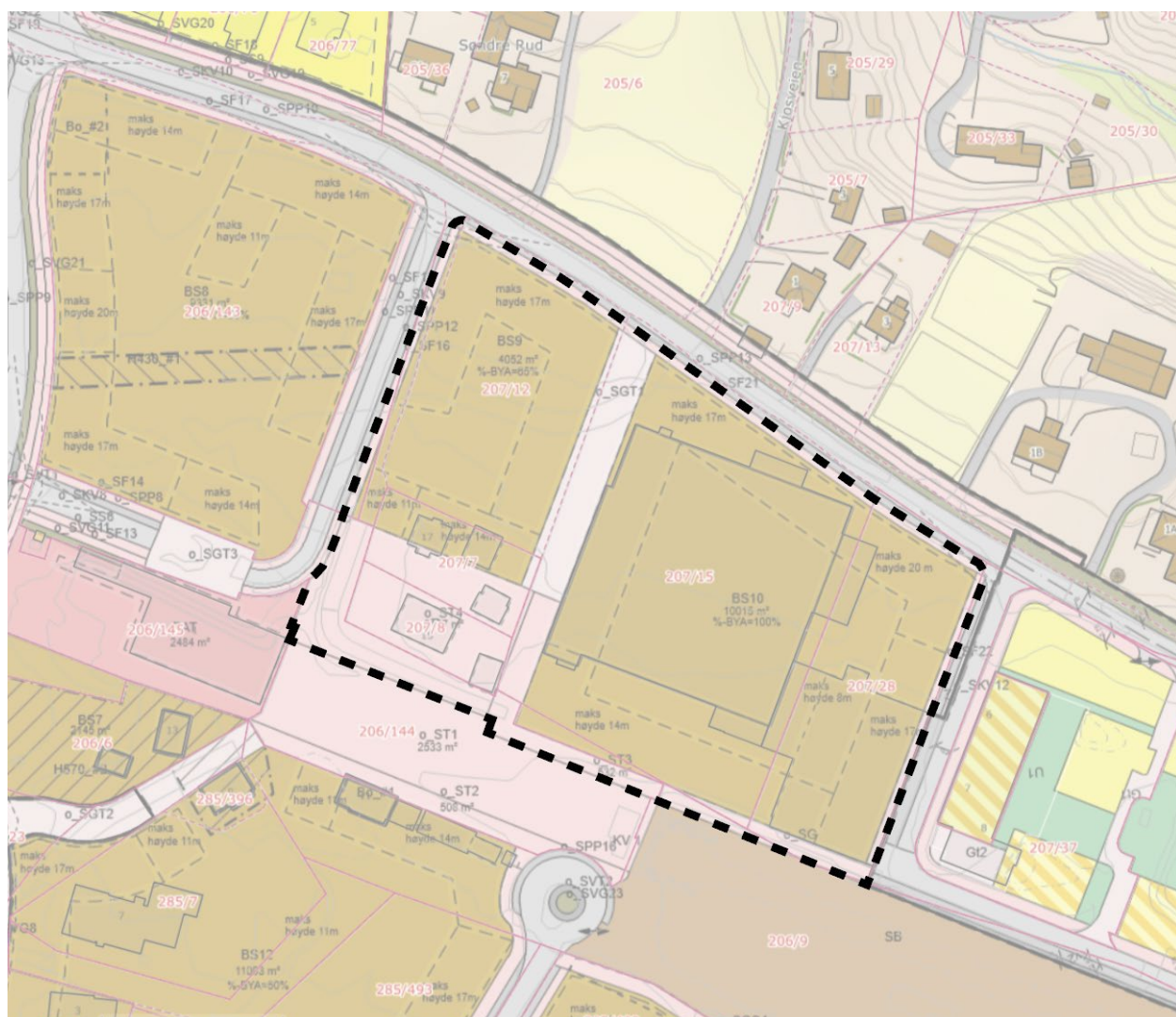
## 1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Planen bygger videre på rammene fra områdeplanen for Spikkestad sentrum, samt bygulvsplanen for samme område. Hensikten med planen er å legge rammene for god sentrumsutvikling med boliger og møteplasser i Spikkestad sentrum.

## 1.2 Planområdet

### 1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Forslag til planområde omfatter hovedsakelig felt BS9 og BS10 i områdeplanen. I tillegg innlemmer planen felt o\_ST4 (Torget) samt o\_SGT1, o\_ST3 og o\_SG, slik det står i områdeplanens bestemmelser. Illustrasjonen under viser forslag til plangrense lagt oppå gjeldende områderegulering. Totalt utgjør dette ca 18,5 daa.





### 1.2.2 Dagens arealbruk

Hovedsakelig industri og lager. Gruset parkeringsplass, og to småhus.

### 1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Tomten er avsatt til sentrumsformål, torg og gatetun i overordnede planer. Det er ikke angitt naturverdier eller kulturminneverdier eller andre vesentlige interesser i planområdet som berøres av planinitiativet.

### 1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
207/15, 207/28	Teglverksveien 19	Sogneprest Holts vei 2 AS
207/8	Teglverksveien 15	Asker kommune
207/7	Teglverksveien 17	Asker kommune
207/12	Sogneprest Holts vei 2	Sogneprest Holts vei 2 AS
206/9		Bane Nor Eiendom

## 1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger rett ved siden av Teglen – Spikkestad kirke og kultursenter, Spikkestad torg og Spikkestad stasjon. Nord for tomten ligger det åker og småhusbebyggelse, i øst ligger et nyere leilighetsbygg med omsorgsboliger. Sør for stasjonen ligger blant annet apotek, Kiwi og Rema 100, frisør, m.m. Spikkestad Barneskole ligger et par hundre meter nordvest for planområdet, og det er flere barnehager i nærheten.



## 1.4 Bebyggelse og utnyttelse

### 1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Sentrumsformål	1130	Privat
Park	3050	Offentlig
Torg	2013	Offentlig
Torg	2013	Privat
Gatetun	2014	Privat
Fortau	2012	Offentlig

### 1.4.2 Utnyttelse og høyder

De to byggefeltene utgjør 14 067 m<sup>2</sup>. Samlet planlagt bebyggelse utgjør Ca 27 500m<sup>2</sup> BRA. Dette tilsvarende en samlet feltutnyttelse på ca 195 %-BRA for BS9 og 10, eller en «områdeutnyttelse» på 150 %-BRA når vi tar med offentlige arealer (Torg, gatetun og fortau jamfør forslag til planområde).

Bebyggelsen varierer mellom 2 til 7 etasjer (tilsvarende 8,5-24,5 meter).

Det er tenkt næring utadrettet ved torget, opptil 2500m<sup>2</sup> totalt. Planen legger til rette for ca 350 boliger.

### 1.4.3 Trafikk

Planforslaget vil gi betydelig mindre trafikk enn forventningene fra områdeplanen, der det var tenkt kjøpesenter på BS10. Det vil utarbeides en trafikkrapport som viser nåværende og fremskrevne trafikk tall, og hvordan disse vil påvirke eksisterende veinett. Samtidig vil planforslaget rydde i dagens avkjøringer og kjøremønster.

Siden alle dagligfunksjoner ligger i gangavstand til planområdet og togstasjonen er nærmeste nabo, vil det også være svært gode vilkår for gående i prosjektet. Trafikkrapporten vil også ta for seg en vurdering av skolevei.

Renovasjon og varelevering er også to temaer som vi vil se nærmere på i planprosessen.

### 1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst via regulert Sogneprest Holsts vei. Forslagsstiller anser gjeldende regulering av vei som tilfredsstillende. Parkering er tenkt i felles parkeringsanlegg. Se for øvrig eget avklaringspunkt om parkering.

### 1.4.5 Lekearealer

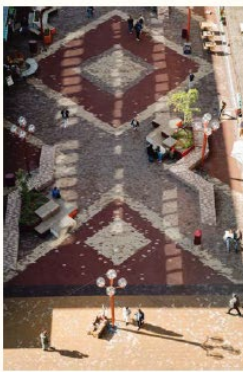
Det legges opp til lekearealer innenfor hvert felt, og på planlagt lekeplass på torget i henhold til områdeplanen.

### 1.4.6 Uteoppholdsarealer

Se eget punkt rundt avklaring av MUA.

Prosjektet vil kunne tilby flere former for uteopphold. Med prosjektets plassering vil Spikkestad torg bli en naturlig del av uteoppholdet til beboerne. Dette vil bli det urbane oppholdet med mulighet for spontane møter og byliv.

Mellom byggene i hagene vil det være frodig og grønt; det skal være vakkert å se ut på fra leilighetene. Her går det snarveier og stier. Alle leiligheter er planlagt med egen privat balkong. Her vil hver enkelt kunne trekke seg tilbake og skape sin egne lille uteplass. Variasjonen mellom materialitet, størrelse på bygg, vinkler på vegger og beplantning vil skape spennende uterom og varierte kikk.



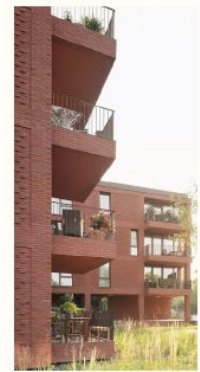
Tøyen torg



BiGyard / Zanderroth Arkitekten



Gregers kvartal / Dyrvik Arkitekter



Agnes Hundoegger Weg / SMAQ

Offentlig ←

→ Privat

### 1.4.7 Landskap

Spikkestad utgjør et relativt flatt område i et ellers kupert landskaps- og skogområde. Det vil bli laget illustrasjoner til planforslaget som viser virkningen fra utvalgte steder som vi avtaler i samarbeid med saksbehandler i Asker kommune.

### 1.4.8 Samfunnssikkerhet

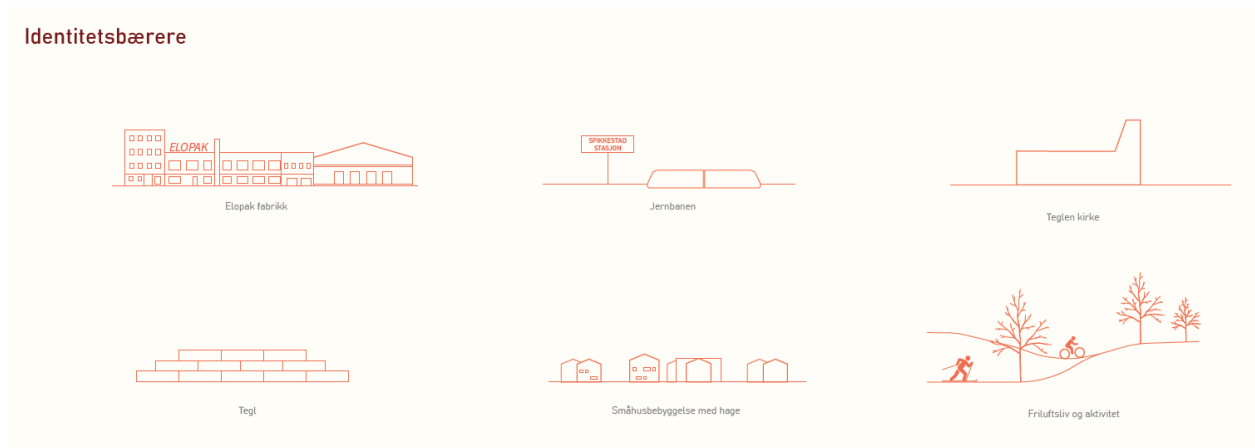
Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet hvor risikoer og sårbarhet vil kartlegges nærmere. Støy, trafikk, overvann og naturmangfold vil utredes i egne notater.

## 1.4.9 Illustrasjon

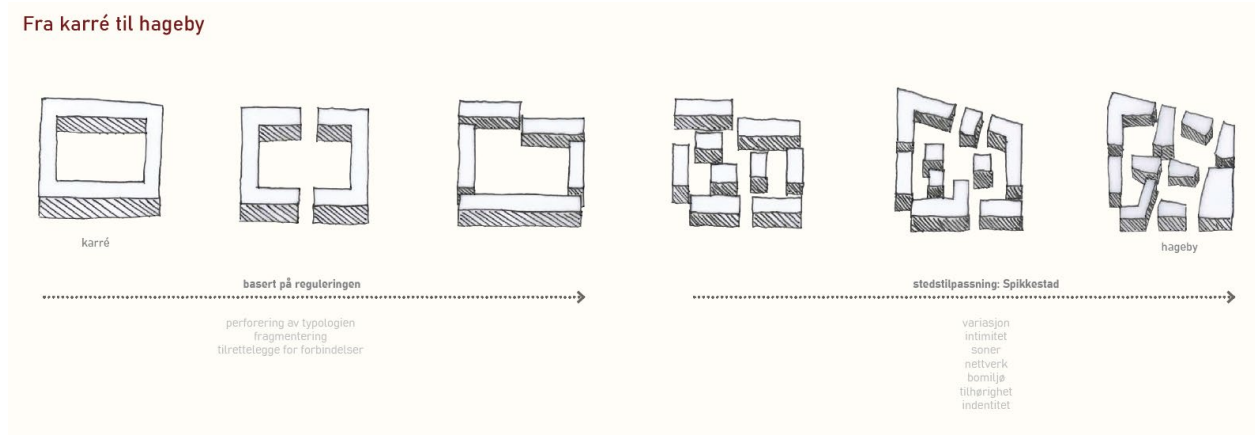
### Plangrep

Områdereguleringen for Spikkestad Sentrum, planid. 062720130306, har som hensikt å utvikle Spikkestad til en attraktiv, intim og levende stasjonsby. Spikkestad sentrum skal gis visuelle kvaliteter gjennom utforming, materialbruk og vegetasjon. Det skal være mulighet for opphold, gode forbindelser, aktivitet gjennom hele året, menneskelig skala, ulike funksjoner og det skal tilpasses beboere i alle aldre.

Områdeplanen legger opp til et kjøpesenter på felt BS10 med karrébebyggelse på toppen, samt karrébebyggelse på tomt BS9. Tendensen er at man begynner å gå bort fra kjøpesenteret og tilbake til handlegater og byliv. Vi mener det er riktig å se bort fra tanken om kjøpesenter og heller muliggjøre aktive bygater med næring og handel. Nytt prosjekt må kunne fremme byliv, ha samme arkitektoniske kvaliteter som Teglen kirke og ha en tydelig identitet. Vi velger derfor å utfordre deler av områdeplanen. Blant annet plassering av bebyggelse, høyder og avstander.

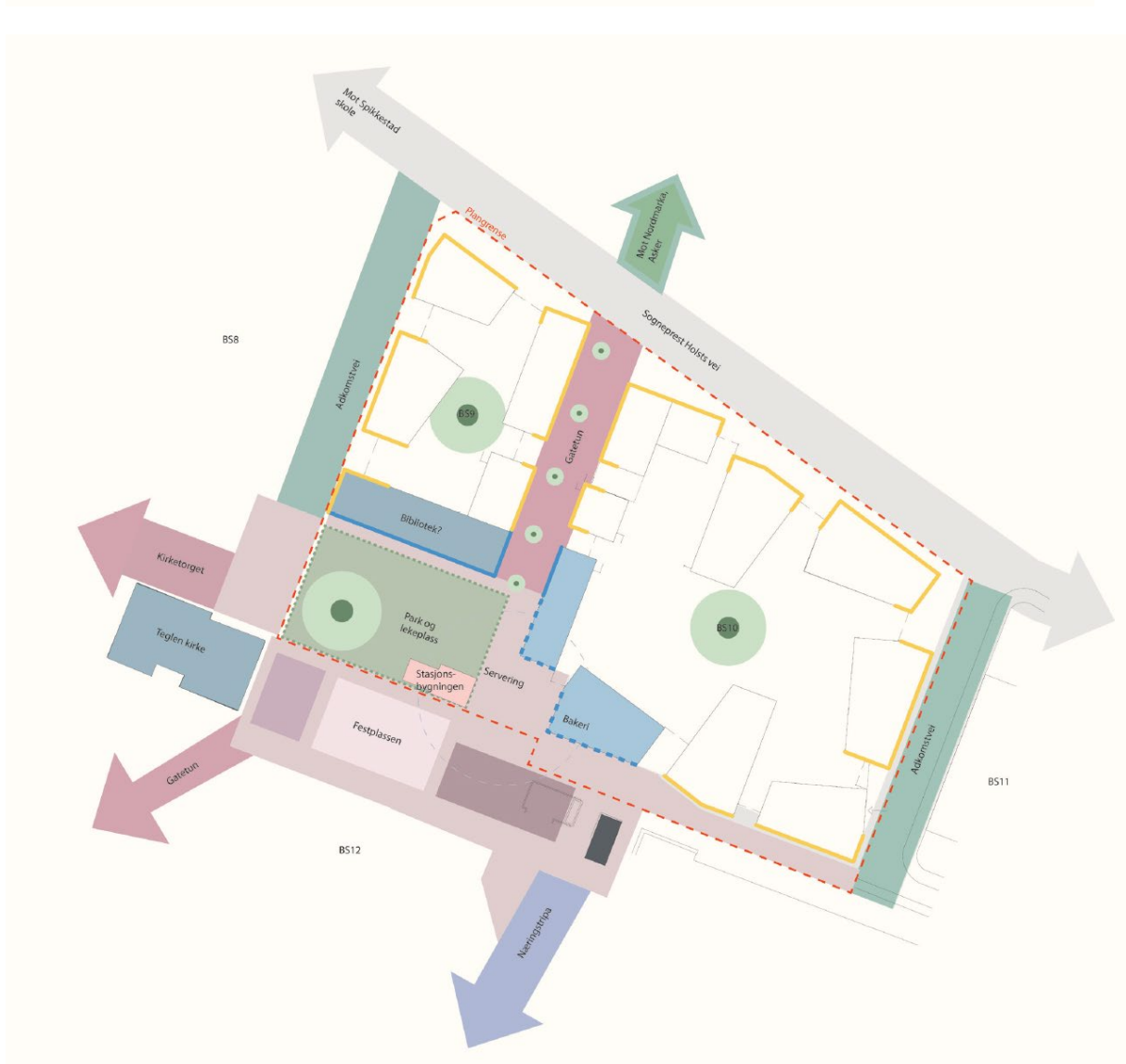
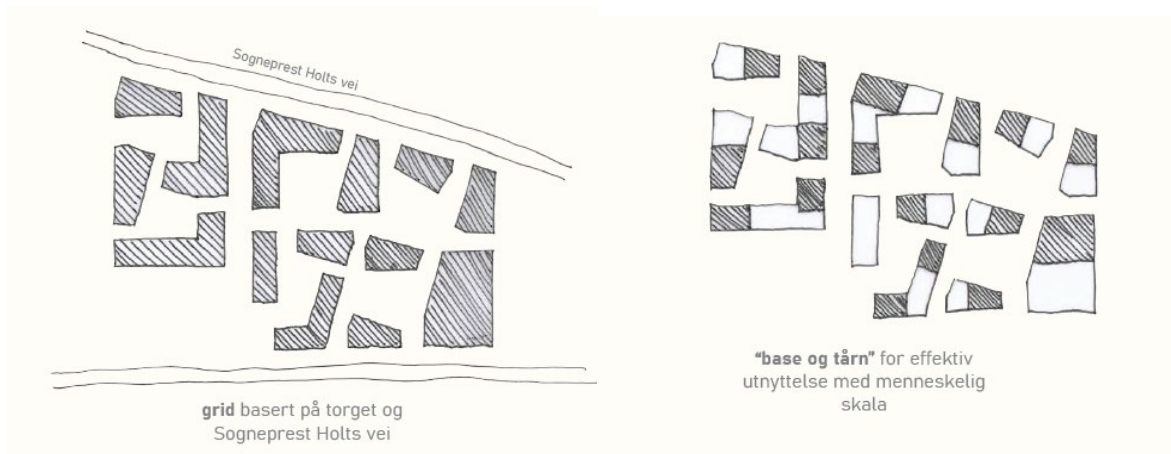


Hovedkonseptet for prosjektet har vært å skape et prosjekt med tydelig identitet. Områdeplanens rammer for bebyggelse er lagt i karré-struktur. Vi ønsker å bearbeide bygningsmassen slik at den imøtekommer utnyttelsen på en sympatisk måte, og er et prosjekt med menneskelig skala, godt bomiljø og særegenhet. Derfor ser vi på arrondering av volumene utover karréstrukturen.



Vi foreslår et plangrep som er jevnere fordelt utover tomten enn det områdereguleringen legger opp til. Dette gir et større spillerom for å oppnå menneskelig skala.

De forskjellige bygningstypene er plassert for å sikre en tydelig avgrensning mot torget og det offentlige, samtidig danner bebyggelsen mindre kvartaler som styrker nabolagsfølelsen og naboskap. Dette sikrer også muligheten for trinnvis utvikling. Det blir etablert parkeringskjeller under hele anlegget, med totalt to innkjøringer for å ivareta brannsikkerhet og trinnvis utbygging.



Koblinger og byrom





Illustrasjon fra Torget mot BS10

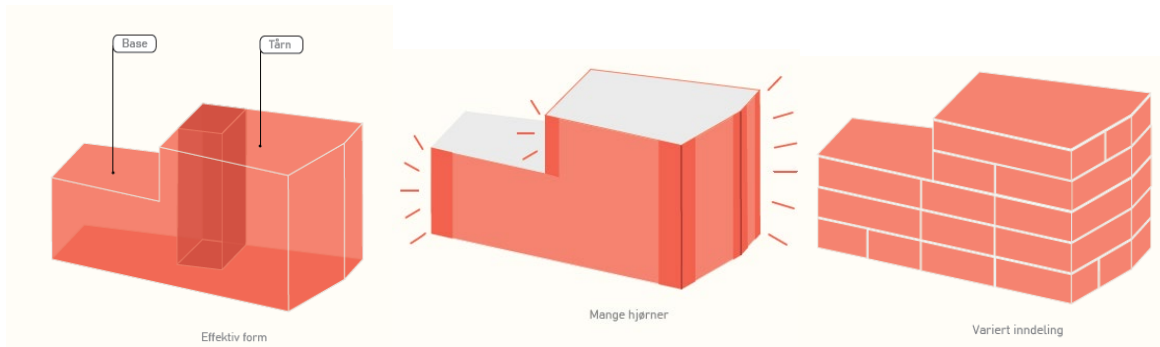


Illustrasjonsplan av planinitiativet



## Bokvalitet

Det har vært viktig å kunne tilrettelegge for boliger med gode bokvaliteter. Vi har derfor lagt opp til muligheter for mange hjørneleiligheter. Tosidige leiligheter, både hjørne- og gjennomgående leiligheter, gir bokvalitet i form av mer lys og variert utsyn.



Oppriss med fokus på kantsonen mellom BS8 og BS9

Grønn buffer mellom uteplass og fortau



Overganger mellom forskjellige nivåer



Uteplass integrert i bebyggelse/ landskap

Oppriss med fokus på kantsonen mellom BS9 og BS10



Illustrasjon av planinitiativet sett fra gårdsrom.

#### 1.4.10 Utviklingsfaser

Planområdet er tenkt utviklet i flere faser, sannsynligvis med ca 50-80 boliger i hvert byggetrinn. Det kan fort være aktuelt å tenke seg et tiårsperspektiv på utviklingen.

Det er muligheter for at det kan være aktuelt med midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse sett i sammenheng med fasene.

#### 1.4.11 Miljø

I utgangspunktet er området tenkt prosjektert i henhold til teknisk forskrift med hensyn til miljø. Det er intensjoner om å skape et prosjekt med lavt klimagassutslipp, og det vurderes samarbeid med FutureBuilt.

### 1.5 Økonomi

De økonomiske konsekvensene for planinitiativet er vurdert og vurderes fortløpende. Prosjektet skal realiseres av Spikkestad Utvikling AS, som er 100% eier av Sogneprest Holts Vei 2 AS. Det er behov for utbyggingsavtale.

#### Beregning av saksbehandlingsgebyr

For 2023 er 1M satt til kr 3300.-

Grunnareal: 10 001 m<sup>2</sup> - 20 000 m<sup>2</sup> = 90M

Bruksareal: 20 001 m<sup>2</sup> - 30 000 m<sup>2</sup> = 84M



Sum: 84M + 90M = 176M

## 2. Varsling og planavgrensning

### 2.1 Foreslått plangrense

Se kapittel 1.2.1

### 2.2 Hvem skal varsles

Planen varsles iht. vanlig planprosess der Statsforvalter, NVE, Fylkeskommune, netteier politidistrikt og naboer varsles spesifikt. Hvem som varsles avtales nærmere med Asker kommune.

### 2.3 Medvirkning

Varsling av tilgrensende naboer, offentlige organer og andre interesserte, iht. vanlig planprosess.

Samarbeidsprosess med kommunen, særlig mht. renovasjonsløsning, varelevering, utforming- og plassering av avkjørsler, VA og håndtering av overvann.

## 3. Gjeldende planstatus

### 3.1 Kommuneplanens arealdel

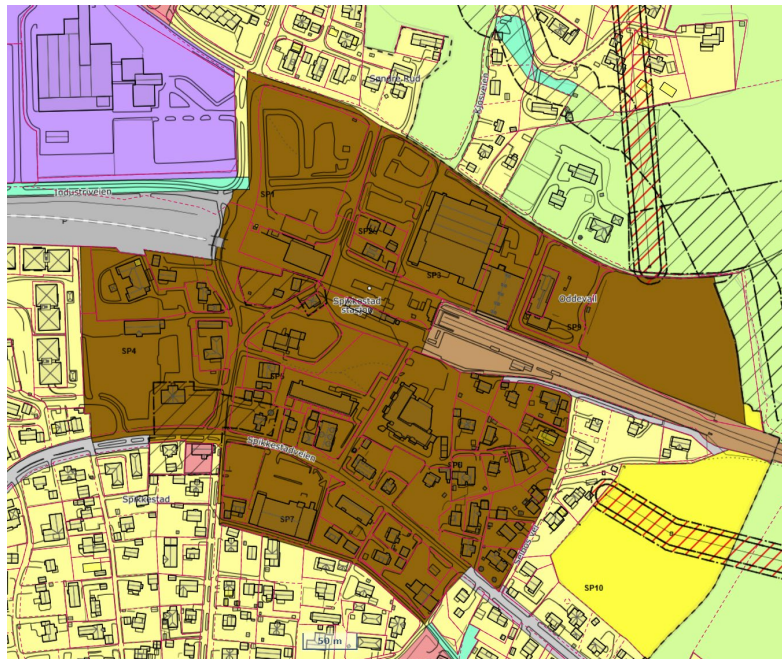
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 13.06.2023.

Arealbruken er avsatt til sentrumsformål, i tråd med områdereguleringsplanen.

Området ligger i prioritert vekstområde (Bestemmelsesområde #7)

Området ligger nord for nullvekstlinjen (Bestemmelsesområde #8).

Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.



Nord for nullvekstlinjen1 kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.

Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafiksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafiksikkerhetstiltak skal være gjennomført.

Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gangog sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).

### 3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

### 3.3 Områdeplan

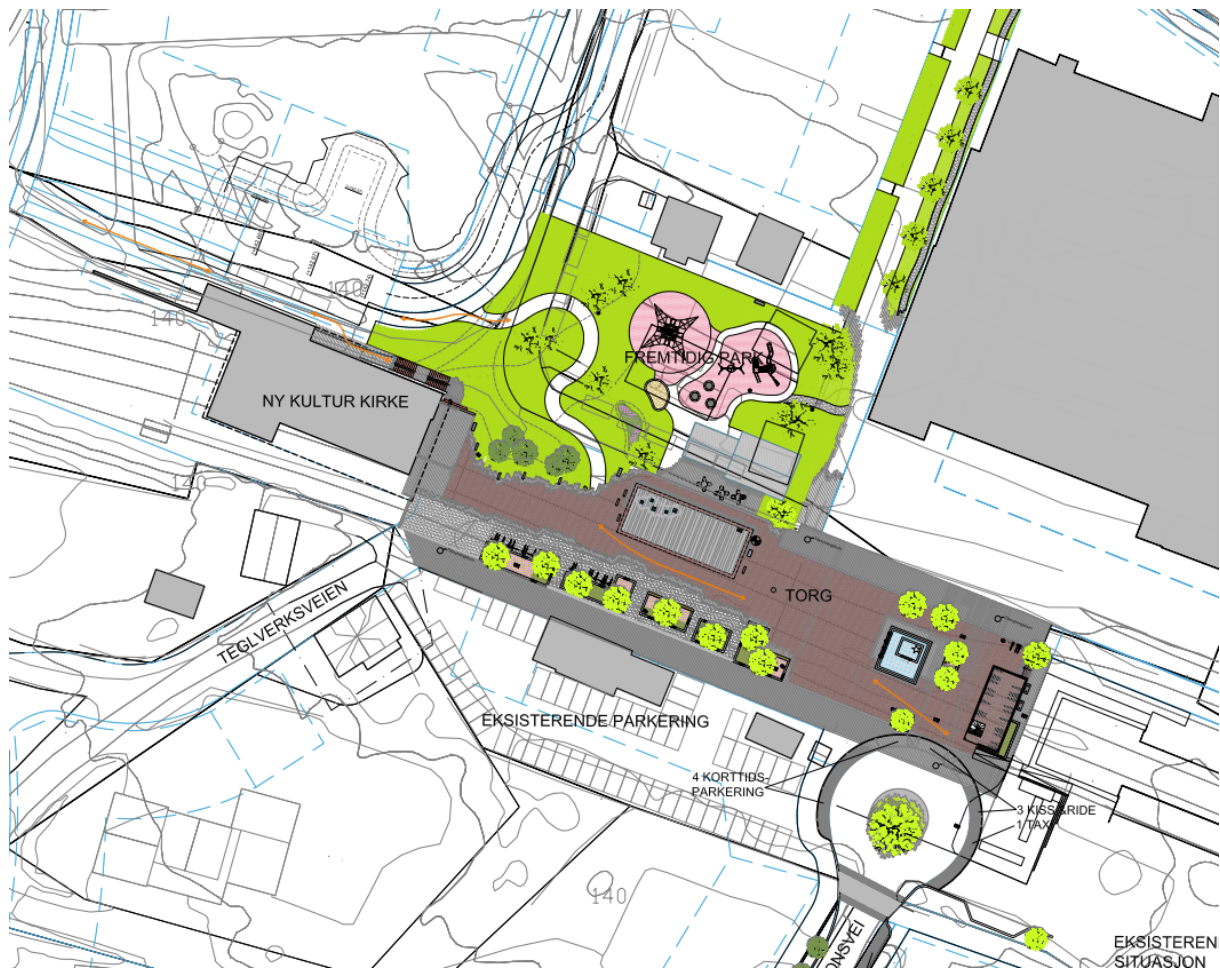
Planområdet ligger innenfor områdeplan for Spikkestad sentrum, vedtatt 18.06.2015.

I tilknytning til planen er det utarbeidet en landskapsplan for Spikkestad Torg med tilhørende park og gatetun.

Innenfor feltene BS1-6, BS8-13 og BAT kan arbeid og tiltak som er søknadspliktige og krever ansvarlig søker ikke skje før det respektive området inngår i en detaljregulering. Reguleringsplanen skal omfatte hele det respektive feltet.

For felt BS10 er det i tillegg krav til samtidig regulering av feltene o\_ST3 og o\_ST4.

Se for øvrig avklaringspunkter der KPA og områdeplan er i motstrid.



### 3.4 Reguleringsplan

Se områdeplan.

### **3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet**

Planområdet ligger inntil og overlapper delvis Detaljregulering for Spikkestad sentrum, felt BS8 (6/143 m.fl.). Planen startet opp i 2019, men har blitt lagt på is i påvente av avklaringer og arbeid med bygulvsplanen.

### **3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer**

Vi antar at blant annet følgende planretningslinjer er relevante:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

## **4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning**

Ifølge forskriftens §4 skal forslagsstiller vurdere om planen omfattes av §§ 6,7 eller 8. Videre har forslagsstiller etter §9 opplysnings- og utredningsplikt basert på kjent kunnskap, som grunnlag for kommunens beslutning om behov for konsekvensutredning.

Planen følger opp overordnede planer og vurderes å ikke falle inn under oppfangskriteriene i KU-forskriften. Det faller dermed innunder alternativ 1:

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

Det presiseres at hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.