



PILARES EIENDOM AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/3842-6 03.05.2024		Error! Reference source not found.

Tilbakemelding fra oppstartsmøte

Detaljregulering for felt BS9 og 10 Spikkestad sentrum

Møtested: Asker	Møtedato: 11.04.2024
Deltakere fra forslagsstiller: Dark Arkitekter AS (plankonsulent) <ul style="list-style-type: none">Markus Domaas Lindahl Dark AS Arkitektur og Landskap <ul style="list-style-type: none">Kadri Kose Qvennerstedt Lark ASPetrine Eikeland Dark ASSigne Ludvigsen Dark AS Pilares AS (forslagsstiller) <ul style="list-style-type: none">Ole Fredrick Sand AndersenTina Torgrimsby	Deltakere fra arealplan: Line Rolseth (Saksbehandler) Elise Voll Mathiassen (Med- saksbehandler) Mira Aanes Wolden (Med- saksbehandler)

Asker kommune mottok planinitiativ for felt BS9 og 10 24.11.2023, revidert 08.03.2024
Oppstart av planarbeid ble satt i bero i påvente av Bygulvsplan for Spikkestad sentrum.
Oppstartsmøte ble avholdt 11. april 2024

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne

gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

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

Hovedkonseptet er å skape et prosjekt med tydelig identitet. Områdeplanens rammer for bebyggelse er lagt i karré-struktur. Forslagsstiller ønsker å bearbeide bygningsmassen slik at den imøtekommer utnyttelsen på en sympatisk måte, og er et prosjekt med menneskelig skala, godt bomiljø og særegenhet. De vil derfor se på arrondering av volumene utover karréstrukturen slik at området får et mer «hage-by» preg.

Feltene BS9 og 10 utgjør ca. 14 daa. Samlet planlagt bebyggelse utgjør Ca. 27 500m² BRA. Dette tilsvarer en «områdeutnyttelse» på 150 %-BRA når man tar med offentlige arealer (Torg, gatetun og fortau jmfør forslag til planområdet). Bebyggelsen varierer mellom 2 til 7 etasjer (tilsvarende 8,5-24,5 meter). Det er tenkt næring utadrettet ved torget, opptil 2500m² totalt. Planen legger til rette for ca. 300 boliger.

Planområdet er tenkt utviklet i flere faser, sannsynligvis med ca. 50-80 boliger i hvert byggetrinn. Det kan være aktuelt med midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse.

Det er intensjoner om å skape et prosjekt med lavt klimagassutslipp, og det er innledet samtaler ift. samarbeid med FutureBuilt.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Kommuneplan for Asker 2023-2034, vedtatt 13.06.2023.

Planinitiativet samsvarer i hovedsak, med kommuneplanens arealdel med kart/bestemmelser, og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum vedtatt 18.06.2015 inkludert Landskapsplan for Spikkestad torg. Avvik fra kommuneplanens arealdel vil være gjenstand for diskusjon i den videre planprosessen. Det er avklart at det ikke skal legges til rette for kjøpesenter på felt BS10, jf. § 22.

Se for øvrig planinitiativets punkt 3.1 og 3.3

Bygulvsplan

Bygulvsplan for Spikkestad ble presentert i formannskapets arbeidsutvalg 19. mars. Planadministrasjonen betrakter dette som en politisk orientering som gir grunnlag for å fremme reguleringsplanen. Bygulvsplanen skal være premissgivende i utformingen av detaljreguleringsplanen.

Bestemmelser:

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

I denne konkrete saken, er det vurdert at bestemmelser for solforhold skal følge ny kommuneplan. Som utgangspunkt skal også parkeringsnormen i ny KPA følges. Krav til parkering vil vurderes særskilt på bakgrunn av transport- og mobilitetsutredninger samt ev. føringer fra FutureBuilt.

Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

1. Detaljregulering for felt BS8, planinitiativ mottatt. Oppstartsmøte gjennomført.
2. Kommunen stiller krav til samarbeid

Oppheving/erstatning av planer

Planen vil erstatte deler av følgende planer:

- Områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum

Kommunale vedtekter og retningslinjer samt temaplaner

- Sykkelstrategi: Det jobbes for øyeblikket med å lage en sykkelstrategi for Asker kommune. Inntil videre er det Sykkelstrategi for Røyken som gjelder, se vedlegg.
- Vann og avløp: <https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/skjemaer-og-veiledere/veileder--va-rammeplan/>
- Renovasjon: <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/planlegging-renovasjonslosning/renovasjonsteknisk-plan/>
- Lenke til kommunens Temaplaner finner du her: <https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/temaplaner-for-asker-kommune/>

Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Det skal redegjøres for hvordan statlige og regionale retningslinjer og planer ivaretas i det videre planarbeidet.

Det vises til plankonsulentens planinitiativ punkt 3.6. I tillegg påpekes følgende:

- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Tilgjengelighet for alle: Sentralt i rundskrivet «universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, vedtatt 2008» er prinsippet om universell utforming.
- Norge universelt utformet 2025, Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013, 14.05.2009

Regionale planer

- Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus. 17.12.2018
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, 2016
- Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.06.2018

<https://afk.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>
https://www.regjeringen.no/no/dokument/lover_regler/retningslinjer/id1759/?topic=&document_type=loverogregler/retningslinjer&term=

Planforutsetninger

Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning med/uten planprogram.

Tiltaket er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift.

Da tiltaket er i tråd med overordnede planer, og tiltaket ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er planen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Medvirkning i planprosessen

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

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

Vi anbefaler også at det er tett dialog med innbyggertorget i Spikkestad som kan bidra med innsikt og råd, samt Områdeforum når dette stiftes.

Vi minner om at medvirkning er et viktig virkemiddel for å lykkes med utviklingen.

Alle merknader må dokumenteres og svares ut.

Planarbeid som omfatter flere grunneiere enn forslagsstiller

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

Utbyggingsavtale

Utvikling av planområdet forutsetter at nødvendig infrastruktur er opparbeidet/sikret, jf. områdeplan for Spikkestad, vedtatt 18.06. 2015. Det anbefales at forslagsstiller tar kontakt med kommunen v/ juridiske og administrative tjenester, for å vurdere mulig bruk av utbyggingsavtale. Dialog bør initieres tidlig i planarbeidet, og oppstart av forhandling av utbyggingsavtaler kunngjøres samtidig med oppstart av plan.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

www.asker.kommune.no > Plan, bygg og eiendom > Areal- og reguleringsplaner > Planpakken

Krav til digitalt plankart og utforming av plankartet

Krav til digital framstilling av kart framgår av planpakken,

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

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

Varslingsgrense må ses i sammenheng med naboplanen og de generelle rekkefølgekravene i områdeplan for Spikkestad. Endelig tilpasning gjøres i forkant av planbehandling.

ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse. Metodikk, struktur og oppbygging skal følge veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

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

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

Utredninger

Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon.

Planadministrasjonen vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig. (Fjern temaene som ikke er aktuelle.)

Planens avgrensning

Plangrensen må følge grensen til områdeplanen der den følger yttergrensen inkludert samferdselsanlegg/fellesarealer som naturlig tilhører feltene BS8, 9 og 10. (eventuelt en

eiendomsgrense). Endelig avgrensning avklares når vi kan se hvordan planene følger hverandre i tid/planbehandlingen.

Endelig planavgrensning må beskrives i planbeskrivelsen, det gjelder også avgrensning mot/i tilgrensende vei.

Helhetsforankring

Arealbruken reguleres til sentrumsformål, i tråd med både kommuneplan og områdereguleringsplanen.

- Området er utpekt som et av kommunens lokalområder og prioritert vekstområde
- Området ligger nord for nullvekstlinjen i kommuneplanens arealdel
- Området ligger tett på stasjonsområdet i Spikkestad

Bygulvsplanen

Bygulvsplanen er et supplement til områdeplanen og gir konkrete føringer for utforming av detaljplanene slik at Spikkestad utvikles til et helhetlig og godt fungerende tettsted. Den legger blant annet føringer for utformingen av mellomrommene mellom de ulike kvartalene, definerer bruken av 1.etasjene og viser prinsipper for hvordan kantsoner/overgangs-soner skal utformes (sonene mellom nybygg og torget og nybygg og gate). Bygulvsplanen skal også bidra til styrke Spikkestads stedsidentitet og utformingen av de gode møteplassene.

Utforming

Kommunen har høye forventninger til arkitektur og kvalitet i dette prosjektet. Bygulvsplanen skal legges til grunn sammen med føringer i områdeplan/KPA. Det må lages en felles belyningsplan for Spikkestad sentrum.

Se retningslinjene i KPA, R12.9

Områdeplan for Spikkestad § 12.

Utnyttelse og bokvalitet

Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet.

Uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).

Det skal dokumenteres hvordan planforslaget følger opp krav til kvalitet og kvantitet i overordnet plan/bygulvsplan, samt de konkrete kvalitetene og størrelser som sikres i planforslaget. Det skal dokumenteres med målsatt illustrasjonsplan og regnskap for private og fellesarealer.

Offentlige torgarealer/park

Det må tilrettelegges for strøm- og vannuttak i tillegg til belysning. NB: Det finnes noen strømuttak på torget som er bygd.

Når Stasjonsbygningen flyttes og blir et sentralt bygg midt inne i den kommunale parken, så må det sikres at bygget ikke står tomt uten at det er en virksomhet her. Det blir ikke et attraktivt sted hvis dette huset står tomt/ ubrukt midt i parken – viktig møteplass.

Stasjonsbygningen er viktig som historiefortellende element og må bidra til å gi både torg og lommepark ramme/avgrensning.

Erfaring fra parken bak Teglen er at de fleste, iallfall skolebarn, går rett frem og trækker ned gresset. Ønskelig med holdbart belegg der de går. Og obs på bredde hvis det skal vinterdriftes en gangakse her

Krav til grønntanlegg som skal overtas og driftes av Asker kommune ligger som eget vedlegg.

Boligpolitikk

Kommunen kan bistå med kunnskap, erfaring og kompetanse på fremtidens boligbehov. Vi ønsker å være en sparringspartner for å bidra til gode løsninger, mer fellesareal av høy kvalitet rettet mot ulike grupper, og god, stedstilpasset arkitektur. Kommunen ønsker at forslagsstiller skal utforske mulighet for:

- Ulike former for bofelleskap
- Fellesarealer og fellesfunksjoner (gjesterom, trimrom, selskapslokaler, bibliotek, kjøkken, vaskeri, hobbyrom, verksteder osv.)
- God blanding av generasjoner
- Fleksible løsninger som sikrer mulighetene for å bli boende gjennom ulike livsfaser
- Ulike finansieringsmodeller for førstegangskjøpere

Kommunen ønsker et differensiert boligmarked med en variasjon i boligsammensetningen. Vi har innarbeidet sosiale boformer som en egen boligtype i bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel.

Vi anbefaler en bred boligsammensetning i dette området, med differensierte boligstørrelser fortrinnsvis en leilighetsfordeling på 20% boenheter mellom 30- 50 m² og 20% boenheter over 80 m².

For bofelleskap med åtte eller flere boenheter tillates boliger på minimum 23m² under forutsetning av at det avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m² fellesareal per boenhet.

Vi anbefaler flere bofelleskap innenfor området, aldersvennlige boliger og nye boformer for eldre (eller yngre). Dette kan gjerne være som erstatning for 10-20% av de mellomstore leilighetene (50-80m²).

Rimelige boliger

Det er et behov for rimelige boliger i kommunen både for førstegangskjøpere, seniorer og generelle lav/ normalinntektsgrupper. Det er ønskelig å sikre disse gruppene en enklere tilgang til boligmarkedet i Asker kommune. Har utbygger finansieringsmodeller som tilgjengeliggjør boligene for førstegangskjøpere?

Eksempler på finansieringsmodeller; leie, leie til eie, deleie.

Kommunale boliger

Kommunen ønsker at flere med nedsatt funksjonsevne skal innlemmes i ordinære bomiljøer. For å få investeringstilskudd fra Husbanken må krav til utforming osv. oppfylles. Det er derfor viktig med tidlig dialog og planlegging i planprosessen. Vi kan videreformidle kontakter i Asker kommune.

Folkehelse

Det er viktig å sikre de sosiale aspektene ved stedsutviklingen slik at Spikkestad sentrum ikke bare bli flott rent byggeteknisk, men at det også blir et godt sted å bo, oppholde seg, og leve for alle. «Myke kvaliteter» må sikres i bestemmelsene.

Møteplasser og aktiviteter

Bygulvsplanen legger opp til mange ulike former for møteplasser og soner for aktivitet. Dette er svært positivt for folkehelsen og bør ivaretas i den endelige utformingen av planområdet. Møteplasser og fellesområder bør soneinndeles og legges til rette for aktivitet tilpasset ulike grupper i samfunnet – og være fleksible slik at det tilrettelegges for aktivitet i alle årstider, også i fremtidens klimasituasjon.

Natur

Det legges opp til en urbant preget bebyggelse med tildeles høye bygg. Kommunen anbefaler at man i så stor grad som mulig gjør bygg, fellesområder, lekeplasser og møteplasser grønne og naturbaserte, da naturkontakt er positivt for helse og trivsel, og bidrar til et bedre bymiljø.

Støy

Planinitiativet legger opp til næring, torg/lekeareal, boliger og stasjon tett på hverandre. En slik utvikling har mange positive sider og kan legge til rette både for sosial kontakt, mobilitet, et levende byliv og god trivsel. Det medfører imidlertid også risiko for støy til boliger. Næringsvirksomhet kan direkte eller indirekte (ved varelevering etc) medføre støyplage for tilliggende boliger; møteplasser, festplasser og lekeareal vil også kunne gi støy i hvileperioder. Flere boliger er planlagt tett opp mot stasjonen, hvor trafikk og aktivitet ved jernbanen nå eller i en fremtidig situasjon med endret trafikkmønster, vil kunne gi støyutfordringer. Det er derfor viktig å ta hensyn til dette ved planlegging, utforming og plassering av boligbygg, materialvalg og ev. avbøtende tiltak, slik at risiko for støy som gir helseulempe for beboere minimeres.

Konsekvenser for barn og unge

I forbindelse med planarbeidet skal det gjøres en barnerettighetsvurdering <https://www.barneombudet.no/vart-arbeid/barnerettighetsvurdering>

Krav til lekeplasser følger av plan.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

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

Vi blir stadig flere eldre. Antallet eldre er forventet å øke med nesten 500 prosent frem mot 2050, sammenlignet med år 2000.

Det bør tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger. Dette krever en videreutvikling av boligtilbudet, både i forhold til lokalisering, utforming og boformer.

Trapper og ramper må være likeverdige alternativer så langt det lar seg gjøre.

Det bør oppfordres til "stillesoner" eller uteoppholdsarealer hvor det planlegges for et roligere lydbilde. Den nye byen/småbyen må planlegges med fokus på støy og støydempende tiltak i gateløp og byrom. Dette er viktig for alle, uansett alder.

En må planlegge for gode, trygge og tydelige gangforbindelser til målpunkter og servicetilbud, som skoler, bhg, idrettsanlegg, offentlig service (Teglen, framtidig innbyggertorg, bibliotek, osv.), butikker, helsetjenester, og offentlig transport.

Det må planlegges for gode parkeringsplasser for sykler i mange størrelser (elsykler, el-rullstoler/-moped), og også barnevogner nær inngangspartier til målpunkter. Gjerne under tak, med god belysning, med mulighet for lading for elsykler, og "service-plass" som ved rådhuset i Asker.

Ved aktive fasader, med variasjon i fasader og møblering, må det komme tydelig fram og være lett å orientere seg med ledelinjer i forskjellige former og utførelser.

Ved gjenbruk av eksisterende bygninger må atkomsten og innvendig planløsninger være universelt utformet og tilgjengelige for alle. Det er ofte ikke mye som skal til for at alle kan benytte seg av et servicetilbud. Løsninger som er tilpasset universelt utformet er løsninger som ofte er gode for mange.

Vi oppfordrer til fokus på sanseneopplevelser ved planleggingen av den nye byen. Eksempelvis syn/farger, lyd, lukt, taktile overflater for å orientere seg, for eksempel ved bruk av vegetasjon med spesiell estetisk karakter (blomstring, bær og frukt, høstfarger, mulighet for vinterdekorasjon), lukt, vannelementer som lyd.

Vi oppfordrer til at det tilrettelegges for HC-parkering på gateplan nær målpunkter/tjenestetilbud som apotek, legesenter, tannlege, osv.

Blågrønnstruktur (Landskap og overordnet grønnstruktur)

Dette handler om tilgjengelighet fra planområdet til parker, grøntdrag og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.

Redegjøres i planbeskrivelse og sikres i kart og bestemmelser.

Landskapstilpasning

Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Ny bebyggelse skal ikke bryte åsprofiler, høydedrag eller gi utilsiktede brudd i naturlige landskapsilhuetter. Stedegen vegetasjon skal ivaretas.

Viktige siktlinjer til og fra signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Allé beplantning og verdifulle trær skal søkes bevart.

Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas. Krav om dette bør inngå i reguleringsbestemmelser. Landskapstilpasning kan dokumenteres med følgende:

- a. Reelle fotomontasjer med øyehøyde i 1,70 meter.
- b. Illustrasjonstegninger som viser fjernvirkningene og byggets plassering i forhold til landskapet i et større perspektiv.
- c. Profiltegninger som viser terrengtilpasninger ut over egne tomtegrenser.
- d. Inntegning av stedegen vegetasjon på utomhusplan. Verdifulle trær måles inn.

Naturmangfold

Det er positivt at allerede bebyggd/degradert areal benyttes i planen. Det må allikevel gjøres en naturmangfoldundersøkelse. Flyfoto viser at det er flere trær på eiendommene.

Eksisterende vegetasjon (f.eks. store trær) bør ivaretas dersom det er mulig.

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

- ha en uavhengig naturfaglig utredning om biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer. Kartlegging skal skje etter NiN metodikken og legges inn i Naturbase. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong.
- kartlegge vegetasjonen
- kartlegge fremmede arter og framlegge en plan for bekjempelse og hvordan spredning ut av planområdet unngås
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres
- føre arealregnskap

Fremmede arter

For å hindre spredning av fremmede arter innad i planområdet og ut av planområdet, bør bekjemping/begrensning foretas før anleggsarbeidene begynner for å redusere risiko for spredning av frø og plantedeler til andre deler av anleggsområdet. Dette vil lette etterfølgende håndtering av løsmasser i planområdet.

Frø/plantedeler fra fremmede arter kan også følge med tilførte masser inn i anlegg. Ved tilførsel av nye masser utenfra skal det kreves dokumentasjon på at massene er uten fremmede arter. Det bør stilles krav til at fremmede arter i planområdet bør følges opp i minst tre år etter at anleggsarbeidene er avsluttet for å hindre videre spredning innad i planområdet eller ut av planområdet.

Asker kommune har vedtatt temaplan for naturmangfold og temaplan for handling mot klimaendringene. [Link](#). Disse bør omtales i planbeskrivelsen som førende overordnede planer.

Kulturminner

Hensynet til Teglen:

- Det er viktig at kirken/kulturhuset får fremstå som et monument, at det får nok plass rundt seg, og at den ny bebyggelsen ikke tar opp konkurransen med Teglen. Den bør underordne seg seg i høyde og formspråk.

- Vurder plassering og høyde på bebyggelsen som er planlagt vis a vis inngangen til Teglen. Her bør det ikke være for høye bygninger. Det må være en åpenhet rundt plassen ved inngangspartiet til Teglen.

Toglinjen gjennom sentrum:

- Det må være tydelig og lesbart hvordan den gamle toglinjen/Drammensbanen fortsetter gjennom sentrum, retning Lier.

Bygninger som skal rives:

- To av bygningene på gbnr 207/7 er forutsatt revet. Dette må vises i plankartet. De er listeført med middels verneverdi i kulturminneplanen til Røyken. Disse må omtales. Informasjon om dem finnes i tema-kartlag Kulturminner i Askerkart. De er merket med blå sirkel i kartet under.

Flytting av stasjonsbygning(e):

- Stasjonsbygningen er forutsatt flyttet nord for toglinjen til felt ST4, § 42. Både stasjonsbygningen og pakkhuset er listeført med høy verneverdi. Se merking med rød sirkel i kartet under. Kommuneplanens §11.1.2 gjelder. Pakkhuset er ikke forutsatt flyttet i områdeplanen. Forslagsstiller må redegjøre for hva som skal skje med pakkhuset i fremtidig utvikling av Spikkestad. Vi anbefaler at det tas vare på. Bare deler av stasjonsbygningen er regulert til bevaring i områdeplanen, den midtre delen. Vi forutsetter at hele stasjonsbygningen flyttes, med unntak av tilbygget i vest, som er fra ca. 1960.



Pilegrimsleden og Oldtidsveien går i Songeprest Holsts vei. Ta hensyn til disse i planleggingen. Det er tanker om at Pilegrimsleden skal endre trase og gå via Teglen og videre følge gamle drammensbanen – dette er ikke avklart. Uansett viktig at Pilegrimsleden får en god kobling til Teglen kirke. Også viktig å legge til rette for at det nye boligområdet har gode koblinger til friluftslivsområder.

Teknisk infrastruktur

Samferdsel

Temaet samferdsel omhandler trafiksikkerhet, trygg skolevei, grønn mobilitet, veisystem med veiklasse, adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, varelevering, trafikkbelastning/transport, parkering (bil og sykkel), fremkommelighet, trafikk i anleggsperioden og vinterdrift. Det er krav til normalprofil, tverr- og lengdeprofiler.

Byggegrenser:

- Det skal ikke være konstruksjoner innenfor byggegrense mot vei uten særskilt tillatelse fra Samferdsel. Ref veiloven § 30
- Byggegrense: Er satt 1,5 m fra formålsgrense til vei. Denne bør flyttes inn for å få tilstrekkelig areal til snøopplag. Selv om det legges opp til mer snøsmelteanlegg enn angitt i formingsveilederen for Spikkestad, bør det sikres en forsvarlig vinterdrift dersom snøsmelteanlegget ikke skulle fungere. Snøsmelteanlegg har foreløpig vist seg å ikke fungere for temperaturer under –10 grader. Med energijetterspørsele og tilhørende økning i energipriser i tankene er det også mer robust å tenke drift uten snøsmelteanlegg.

Innfartsparkering: I den nye parkeringsstrategien er det føringer for at kommunen skal tilby innfartsparkering ved alle større kollektivknutepunkter. Det finnes et område for innfartsparkering/pendlerparkering i dag. 70 av disse plassene er forbeholdt BaneNor. Det bør utredes mulighet for flere plasser.

Parkeringsnormen Det skal lages en utvidet mobilitetsplan og en transportanalyse for å blant annet vurdere om det er realistisk at intensjonen bak kravet i parkeringsnormen kan fungere i Spikkestad. Spikkestad ligger rett nord for nullvekstlinjen, men har et forholdsvis dårlig kollektivtilbud, og flere mangler for en sammenhengende nett for gående og syklende. Her bør man se på realismen i å skulle bruke alternativer til bil i det daglige. Målgruppen for utbyggingen må også tas med i beregningen.

Det er også viktig å tenke løsninger for besøkende til Spikkestad.

Asker kommune ønsker også at det tas høyde for at det er flere eldre som vil bli boende hjemme lengere enn det som er vanlig i dag. Dvs. at man vil få et økende behov besøk av Hjemmesykepleien de neste tiårene og det bør derfor settes av tilstrekkelige p-plasser til dette formålet.

Sykkel:

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved innganger i forbindelse med næring og kontorarbeidsplasser som henvender seg ut mot gaten. Sykkelparkering for øvrig skal løses under tak i garasjekjeller og/eller i gårdsrom.

Sogneprest Holst vei: Spørsmål om smalere tverrsnitt enn regulerte. Det er regulert sykkelvei med fortau og g/s-vei. Fortau i Sogneprest Holst vei er ikke opparbeidet iht. reguleringsplan. Kun opparbeidet fortau og ikke g/s-vei med rabatt mot sør. I reguleringsplanen er veien noe sideforskjøvet i forhold til eksisterende veibane. Det er smalt mot husrekke mot nord i tillegg til terreng. Opparbeidelse iht. regulering vil gi behov for murer. Å droppe rabatt mot nord er en mulig løsning, men sykkelvei med fortau skal ikke tas ut, men videreføres fra Industriveien. Planadministrasjonen anbefaler at det utarbeides en normalprofil i tidlig fase. På bakgrunn av forslag til normalprofil kan man gå i dialog med kommunens samferdselsavdeling for avklaring av bredde/utforming på Sogneprest Holts vei.

Nedkjøringer til garasjekjeller:

Viktig at krav til siktsonen er tilfredsstillt. Det vil si at det er viktig at byggenes 1. etg. ikke ligger innenfor siktsonen.

Krav til helning for avkjørsel de første 5m iht. veinormal for Asker skal være i ivarett.

Varelevering/tilgjengelighet for renovasjon etc: Det må lages en plan for tilgjengelighet for lastebiler ifm. vareleveranser, renovasjon etc. rundt torget som ikke innebærer kjøring over torget. Løsningen må være trafikksikker og kan ikke åpne for rygging inne på torg eller på andre uoversiktlige steder. Planen må inneholde sporingskurver. Behov for mobilitetspunkt må vurderes. Se R.12.6 og R.192.7

Belysning: Asker kommunes veibelysningsnorm er førende, og sier noe om kvalitet, styringssystemer m.m. Utover veibelysning er formingsveilederen/bygulvsplanen for Spikkestad førende for belysning. Belysning bidrar til lesbarhet og trygghet, men også gi opplevelseskvaliteter og identitet til stedet.

Snøsmelteanlegg

- Spikkestad torg:
 - Det ble lagt ned rør ved bygging av torget, men disse har aldri vært i bruk. De er ikke tilknyttet noen varmesentral. Derfor, må evt. en ny varmesentral bygges/utvides av *noen* for at torget skal kunne varmes.
 - Ukjent tilstand på rørene. Det må gjøres en teknisk gjennomgang av hele anlegget, av rett kompetanse.
- Er det ønskelig å ha varme utover det som er angitt i Formingsveilederen:
 - Så må det likevel finnes areal til snøopplag, da anlegget mister effekt ved streng kulde, kan få driftsstans og eller være ønskelig å redusere energiforbruk
 - Vær obs på tilstøtende områder/gatetun/atkomstveier som ikke skal ha snøsmelteanlegg – overgangssoner (blir dårlige)
 - Drifts-/vedlikeholdskostnader over tid er kostbare

Hvis utbygger planlegger varmesentral for egne bygg og uteområder, så kan det være aktuelt å kjøpe energi derifra.

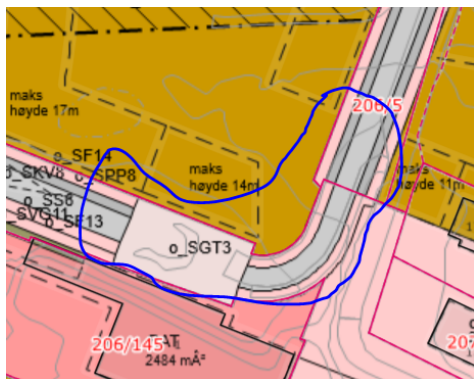
Vinterdrift:

- Vedlikeholdsarealer/hvitplan
 - Det skal ikke basere seg på bortkjøring av snø.
 - Det må legges til rette for snøopplag *langs* veiene (det vil si at snøen ikke skal *flyttes* til andre steder/punkter i området).
 - Dersom det er forsvarlig mtp trafikksikkerhet kan noe areal for snøopplag samles, men dette skal være utenfor ferdselsårer, og det skal ikke erstatte vedlikeholdsareal/snøopplag *langs* veiene.
 - Det skal ikke brukes snøopplags"punkter" (som finnes i skisser i bygulvsplanen).
 - Torg skal bare ha snø fra torg.
 - Det skal ikke legges opp til snøopplag (med strøgrus) i enkelte typer anlegg, f.eks regnbed
- Brøyting av arealer: Dersom det skal brøytes snø på gs, må bredden på gangareal minimum være 3 meter dersom det er kant på begge sider. For fortau må ferdselssonen være minimum 2,5m. Smalere gangarealer vil ikke bli brøytet. Håndmåking vil ikke bli utført.

Heving av Teglverksveien: Her må det en vegprosjektering på plass inkludert hvordan dette vil påvirke parkområdet slik at ikke parken kommer dårlig ut av hevingen.

Skolevei:

- Det skal være god skolevei i de kommunale veiene:
 - Opparbeides med arealer for gående og syklende.
 - Tilstrekkelig vedlikeholdsarealer (for god vinterdrift)
 - Avkjørsel til parkeringskjellere må være trafikksikre (sikt)
 - Sikre balanse mellom ulike interesser i området nede «på hjørnet»: Skolevei, varelevering, snumulighet (ender i enveiskjøring) og en løsning for universellutforming fra øvre til nedre nivå (selv om den får en liten omvei).



Faseplaner: Det må utarbeides faseplaner for de ulike områdene ifm bygging. Gjerne også samkjøring av anleggsperiodene. Faseplanene må minimum inneholde riggområder, parkering for arbeiderne, arbeidsvarslingsplaner. Listen er ikke uttømmende.

Vann, avløp, overvannshåndtering og vannmiljø

Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med avdeling for Vann og vannmiljø. [Veileder for utarbeidelse av VA rammeplan | Asker kommune](#)

VA rammeplan skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling.

Vannforsyning

Glitrevannverket sin hovedvannforsyning går igjennom planområdet. Dette er hovedvannforsyningen til hele gamle Røyken og Frogn kommune. Glitrevannverket uttaler følgende:

«I utgangspunktet ønsker vi følgende for våre ledninger av den dimensjonen som ligger i det området for planområdene, dvs. en ledning diameter på 500 mm og høyt trykk, hvor det ikke er andre bestemmelser:

- *Minste avstand mellom byggverk og ytterkant rør skal være 5 meter.*
- *Ledninger skal være tilgjengelige for nødvendig inspeksjon og kontroll, samt for oppgraving ved reparasjoner og tilknytninger.*
- *Det tillates ikke hverken nye eller provisoriske bygninger, konstruksjoner eller anlegg innenfor restriksjonsbeltet unntatt i helt spesielle tilfeller. Søknad med detaljerte planer fremmes for Glitrevannverket. Arbeidet skal ikke settes i gang før godkjenning foreligger*
- *Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering, boring osv skal ikke foregå nærmere enn 10 meter fra ledningen uten at Glitrevannverket varsles i rimelig tid på forhånd*
- *Vi aksepterer mindre beplantning innenfor restriksjonsbeltet, men ikke større trær*
- *Det bør ikke etableres oppholdsplasser over ledningen»*

I dette området er det historiske bestemmelser. Noen av dem har Glitrevannverket oversikt over, men det er også noen dokumenter som de nå prøver å få tak i via statsarkivet. For ledningen gjennom felt BS8 er der allerede lagt inn en hensynsone i områdeplan. Hvis hensynsonen allerede er lagt inn med 4 meter på hver side av ledningen vil Glitrevannverket kunne akseptere dette.

«Ledning vår som ligger i felt BS8 er et anlegg som er overtatt fra Røyken kommune i 2003. Dette gjelder også ledningen som ligger Tegelveksveien.

Det er et skjønn fra 1975 som kan omhandle ledningseieres rettigheter i forbindelse med etablering av ledning fra Brakerøya i Drammen til Spikkestad. (Siste halvdel av 1970-tallet til 1985). Dette har jeg nå bestilt fra Statsarkivet. Gir beskjed om det er relevante opplysninger i dett dokumentet. For noen av eiendommene kan det være gjort avtaler med noen av de daværende grunneiere. Det kan gi andre bestemmelse enn det vi har satt opp over. Dessverre har vi ikke oversikt over alle disse avtalene.

Når det gjelder **ledningen som ligger i Sogneprest Holst vei**, og videre ut mot Beston er den nyere, og her er det skjønn som har bestemmelser for ledningen. Her kan det også være noen frivillig avtale, men i utgangspunktet forholder vi oss til det som står i skjønnet, kfr under.

Hovedpunktene for rettighetene vi har fra skjønnet er:

Utdrag fra de alminnelig skjønnsforutsetninger:

5. Ledningseier erverver rett - til enhver tid - å komme fram overalt til og langs ledningsanlegget for vedlikehold, tilsyn, reparasjoner og fornyelser av anlegget.
6. Over eller ved ledningsanlegget tillates ikke bebyggelse eller anlegg av noen art nærmere enn 4 m på hver side av ledningens midtlinje. Forbudet gjelder også planting av skog o.l. Dette området kan også til enhver tid ryddes for skog av ledningseier. Forøvrig kan grunnen disponeres
7. Bygge-, anleggs- eller annet farlig arbeide må ikke igangsettes i ledningens umiddelbare nærhet før ledningseier er skriftlig underrettet om at slikt arbeid skal igangsettes, for at ledningseier skal få anledning til å påvise grensen for det område som er klausulert. Grunneieren må likeledes underrette ledningseier skriftlig hvis han vil foreta grøftingsarbeider for det område som er klausulert. Ledningens overdekning må ikke endres til mindre enn 1,6 m eller mer enn 3,5 m.

Her har kommunen ledning i samme trasè. Om planene viser at ledningene blir berørt må våre og kommunens krav samordnes».

Glitrevannverket er positive til samarbeidsmøter.

Generelt: Ivaretagelse/sikring av ledningen i anleggsfase blir et viktig tema

Det er en forutsetning at det «ryddes opp» i gamle ledninger – med kummer i vei etc.

Det er ikke sikkert at eksisterende vannledninger vil kunne tåle veiarbeider. Det er også deler av ledningsnettet som må oppdimensjoneres pga. liten dimensjon. Dette må skje samtidig med veiarbeider. Dette må inngås/sikres ved bruk av rekkefølgegrav.

Det arbeides med en felles saneringsplan for VAO fagene, sør for Spikkestadveien.

Spillvann

VA rammeplanen som utarbeides i forbindelse med masterplanen er ikke ferdig og konseptet for avløpshåndtering er ikke avklart. I et av alternativene skal alt avløp pumpes til ledningsnett i Industriveien noe som vi kreve en oppdimensjonering og vil berører alle felt. Derfor er det vanskelig å uttale seg til planforslagene til feltene B8, B9 og B10 før omforent plan for VA er på plass.

I tillegg må overføring fra Lahell RA til Drammen være etablert før feltene tilknyttes.

Overvann

Overvannshåndteringen skal følge prinsippene om trinnvis håndtering der det legges til rette for infiltrasjon, fordrøyning samt sikre flomveier. Planen skal hensynta de gjennomgående flomveiene fra VA-rammeplanen i masterplanen samt dimensjonere de helhetlige løsningene etter gjeldende krav.

Planen skal bruke normtall på 0,8 for blågrønn faktor. Regnearket for Oslo kommune kan brukes.

Se for øvrig kommuneplanbestemmelse 6.2 om flomveier, 6.3 krav til overvannshåndtering.

Vannmiljø

BS8, BS9 og 10:

Planområdet ligger i nedbørfeltet til Hegga på områder som allerede er bebygd. Det er mulig at noe avrenning kan gå til Dagslettbekken, men aktuelle momenter knyttet til planen vil være de samme som for Hegga.

Det vil trolig være begrenset med avrenning fra planområdet til nærliggende vassdrag pga. avstand. Dette vil gi overflatevann tid til å infiltreres i grunnen, fortynnes og for suspenderte partikler til å utsedimenteres, før det når vassdraget. Størst fare for at forurenset overvann skal påvirke vannmasser i Hegga vil være under anleggsfase. Aktuelle problemer vil da kunne knyttes til avrenning av nitrogenstoffer, vann med høy pH, og utslipp av oljestoffer eller andre miljøgifter.

Ved bruk av sprengstoff eller steiner/fyllmasser som har vært utsatt for sprengningsaktivitet vil det kunne forekomme utslipp av store mengder nitrogenstoffer. Hegga (og Dagslettbekken) er allerede negativt påvirket av nitrogen som følge av jordbruksavrenning, samt muligens utslipp fra avløp (Dagslettbekken er sterkt påvirket av avløpsutslipp). Det vil derfor være svært ugunstig om mer nitrogen tilføres vannmassene. I tillegg kan avrenning knyttet til sprengningsaktivitet ofte inneholde store mengder ammonium som kan gi giftproblematikk for ferskvannsorganismer. Sprengning og/eller bruk av sprengstein bør derfor unngås.

Vannmasser som har vært i kontakt med våt eller svært fersk betong kan få svært høy pH. Dette kan være skadelig for liv i vann, og vil i tillegg øke sannsynligheten for ammoniumforgiftning (nevnt over) dersom utslipp skjer i kombinasjon med nitrogenavrenning fra sprengningsaktivitet/sprengstein. Sannsynligheten for at pH skal være direkte skadelig vil imidlertid være lav. Dette skyldes at avstand mellom vassdrag og planområdet vil gi høy grad av fortykning før vannmasser når elva, spesielt hvis dette skjer i forbindelse med nedbørhendelse.

Renovasjon

Generelt: Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Det vil være en fordel med felles renovasjonsløsning. Løsningen skal være godkjent av kommunen (renovasjonsavdelingen) før førstegangsbehandling.

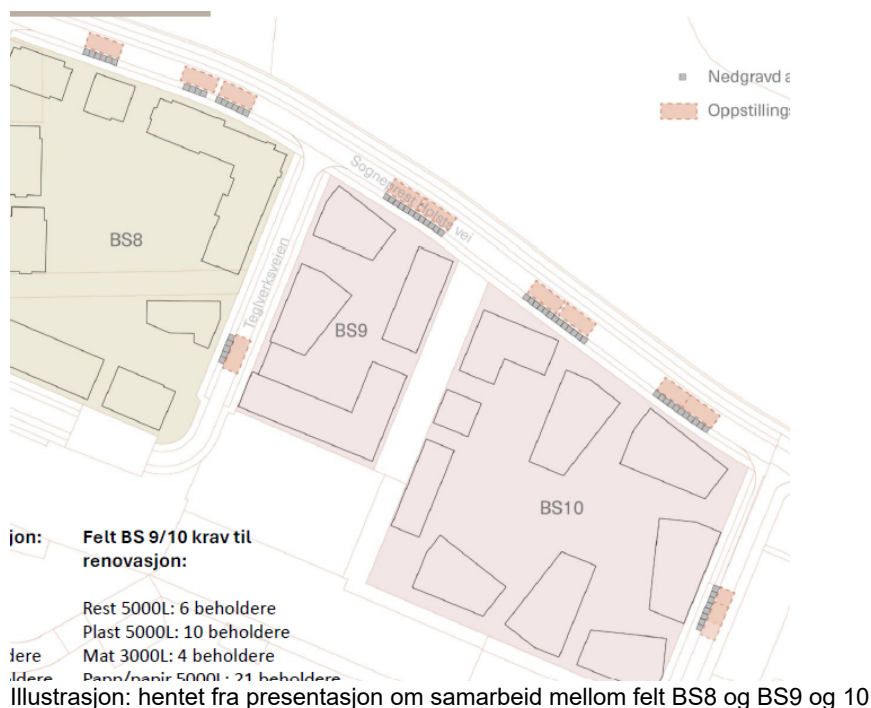
Det må lages en renovasjonsteknisk plan <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/planlegging-renovasjonslosning/renovasjonsteknisk-plan/> Renovasjonstekniskplan skal godkjennes av kommunen før førstegangsbehandling av planen.

Kommunen kan vurdere hyppigere tømmefrekvens i Spikkestad, men før kommunen godkjenner det – ønsker vi at forslagstiller gjør et klimaregnskap og økonomiregnskap for innbyggerne som skal bo her. Det hadde vært fint om vi kunne få samlet regnskap for hele utbyggingen i Spikkestad, og ikke delt inn i feltene.

De kan ta utgangspunkt i disse to tømmefrekvensene:

	Standard tømmefrekvens	Forslag til tømmefrekvens i lokalsentre
Matavfall	Hver 2. uke	Hver uke
Restavfall	Hver 2. uke	Hver uke
Plastemballasje	Hver 4. uke	Hver uke
Papp/papir	Hver 4. uke	Hver uke
Glass- og metallemballasje	Hver 8. uke	Hver 4. uke

Alle kranbilene våre som tømmer nedgravde containere kjører på biogass, bilene har 22m³ kapasitet og avfallet blir kjørt til omlastningsstasjonen vår på Yggeset gjenvinningsstasjon. Nedgravde containere og standplassen til renovasjonsbilen ved tømming, kan ikke ligge i offentlig veiareal – slik som det ser ut på illustrasjonen under:



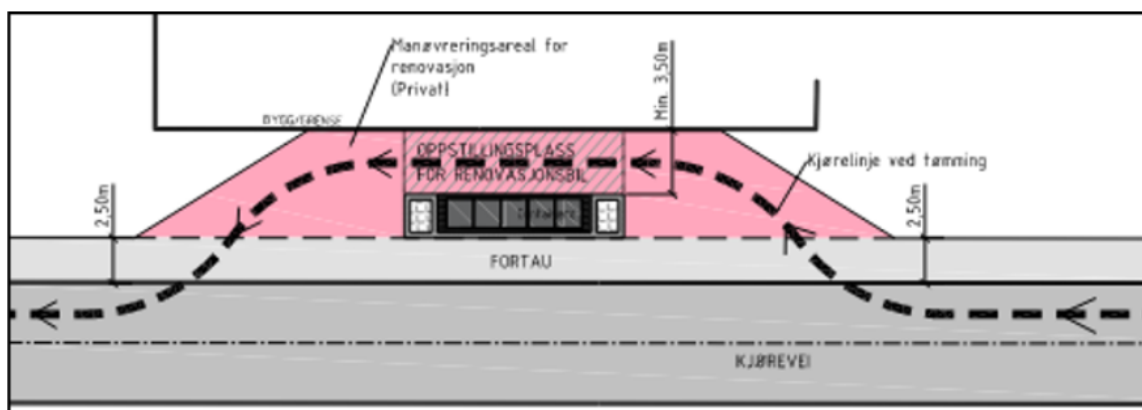
Alt dette skal trekkes innfor den private eiendomsgrensen, minimum 1 meter fra grensen ref. vei- og gatenormalen kap. 3.5

3.5 Plassering av avfallsbeholdere og postkasser

Avfallsbeholdere og postkasser skal plasseres på egen eiendom, og ikke nærmere vei enn 1 m fra eiendomsgrense/regulert tomtgrense. Det er eiers ansvar å sørge for brøyting og snørydding foran disse. Frisikt i avkjørsel skal tilfredsstilles.

For avfallsbeholdere vises det til "Forskrift for husholdningsavfall i Asker kommune", www.aker.kommune.no/avfallshandtering

Drammen kommune har kommet frem til hvordan dette kan løses ved tømning, som både renovasjon og samferdsel kan godta. Se illustrasjon under



Illustrasjon: Drammen kommune; Vei og gatenorm, mars 2023.

Luftsstrek

Det vil bli stilt krav om at eventuelle luftsstrek med fellesføringsmaster (trestolper) fjernes og legges i jordgrøfter. Der det er veibelysning, skal disse erstattes med nye veilysmaster i henhold til «Vei- og gatenormal for Asker kommune, retningslinjer for veibygging og veibelysningsnormal for Asker kommune».

Naturfare

Det må gjøres en kartlegging av grunnforholdene. Spikkestad ligger under marin grense og det er dermed fare for at man kan finne kvikkleire her.

Fareevalueringen skal gjøres i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Behov for avbøtende tiltak må innarbeides/sikres i reguleringsplanen.

Forurensing (Støy, luft, grunn.)

Beregnet støysone (2022), forventet støysone for riks-, -fylkes- og europaveier 2035, støysone for jernbane fremgår av kommunens kartløsning.

Det må utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid
- omtale strukturlyd og vibrasjon
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

Kommuneplanens arealdel og retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Ved behov for etablering av støyskjerm skal denne vises på plankartet.

Ved fare for luftforurensing/forurenset grunn må dette kartlegges. Dersom resultatet viser at det er behov for avbøtende tiltak, må dette sikres i kart og bestemmelser.

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

Massehåndtering

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

Energi og klima (Materialbruk, alternative energikilder, FutureBuilt)

Klimautvalget 2050 sin nye NOU Omstilling til lavutslipp all politikk må ta utgangspunkt i at Norge skal være et lavutslippssamfunn innen 2050. Dette betyr at alle byggeprosjekter framover må søke å minimere sine utslipp fra byggefasen og fra transport og energibruk i driftsfasen. Det bør også fokuseres på å legge til rette for et bærekraftig forbruk, ved å planlegge for sirkulære løsninger for beboerne, som deleløsninger, reparasjonsverksteder, felles arealer osv.

Områdene som skal utbygges ligger svært gunstig til med tanke på å minimere transportbehovet i hverdagen. Det ligger godt til rette for at beboerne kan gå, sykle eller ta kollektivt til de daglige gjøremålene.

Vi ønsker imidlertid å påpeke at parkering i kjeller vil medføre ekstra graving. Det anbefales å undersøke hvilke ekstra klimagassutslipp graving og frakt av masser dette vil føre til.

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

3. Det skal lages en energiplan for utbyggingen. Alternative energikilder som berg- og jordvarme og solenergi vurderes. Behov for trafo og en ev. plassering av denne må også utredes.
4. Det bør vurderes å bruke ombruksmaterialer i bygg og infrastruktur
5. Eventuelle nye byggematerialer bør være ombrukbare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for utstrakt bruk av tre eller andre lavutslippsmaterialer.
6. Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.
7. Det skal redegjøres for hvordan man i størst mulig grad kan oppnå lokal massebalanse.
8. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør også skje med kjøretøy som er elektriske eller går på hydrogen eller biogass.
9. Det bør legges opp til 100 % ladedekning på bilparkeringsplassene og sykkelplassene som etableres
10. Det må etableres en bildelingsordninger jmf. kommuneplanens bestemmelser, der det står at i prosjekter større enn 50 enheter skal bildeling etableres. Dette kan med fordel utvides til også å gjelde elsykler eller annen mikromobilitet.
11. Det bør være klare miljø- og klimaambisjoner i planen, og det bør vises hvordan utbyggingen støtter opp om Norges mål om å bli et lavutslippssamfunn i 2050
12. Det anbefales at prosjektene sertifiseres ihht. Minimum BREEAM NOR – Very good, Svanemerket eller tilsvarende

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

Gjennomføring av planen

Det skal være rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeidelse og ferdigstillelse av fellesanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet.

Rekkefølgekrav vil være et tema i planarbeidet.

Det må planlegges for bygge- og driftsfase.

Det må vurderes om det skal settes av arealer i plankartet til anleggsområde (rigg/drift), ut over området som skal bebygges. Dette vil være særlig aktuelt for siste byggetrinn og mellomagring av masser. Prosess med å finne egnede arealer bør starte nå.

Konklusjon og foreløpig vurdering av planinitiativet

Asker kommune anbefaler at det kan igangsettes oppstart av planarbeid.

Viktige fokusområder og anbefalinger for planarbeidet utover «tekniske krav»

1. Arkitektur/By- og bokvaliteter

Bygulvsplanen er som nevnt over et supplement til områdeplanen og gir konkrete føringer for utforming av feltene slik at Spikkestad utvikles til et helhetlig og godt fungerende tettsted.

Fokus i dette planarbeidet skal være på arkitektur, materialitet, mellomrommene mellom de ulike kvartalene, bruken og utformingen av 1.etasjene (høye) og kvalitet og utforming på/rundt kantsoner/overgangs-soner (privat/halvprivat/offentlig). Utformingen skal også bygge opp under Spikkestads stedsidentitet og ha fokus utformingen av de gode møteplassene. Når du ankommer Spikkestad, skal du vite at det er her du er. Generiske bygg vil ikke bli akseptert.

Kommunen forventer også at det legges stor vekt på bo- og bykvaliteter. Dette omhandler alt fra sol på fasade og utearealer - ikke ensidige leiligheter mot nord/nordøst, gode grønt- og lekearealer (private og fellesarealer), utforming av private balkonger/uteplasser (inntrukket fra fasadeliv), fellesarealer og fellesfunksjoner, stillesoner, tilrettelegge for sanseopplevelser osv.

Det må være fokus på utforming og bruk av hjørner og strategisk plassering av innganger og åpninger i fasade. Vi ønsker å trekke folk inn i gårdsrom slik at det skapes spontane møter mellom folk. Samtidig viktig med noen innganger fra gate.

Universell utforming- deltakelse skal være på likeverdige premisser.

Det er viktig å ha fokus på nabolaget og nabolagsfølelsen; også gata som del av nabolaget.

Vi ser at enkelte steder bør bebyggelsen trekkes lengere vekk fra byggegrensen som er satt i områdeplanen for å oppnå bedre bokvalitet/private soner på bakkeplan. Dette vil også være gunstig for håndtering av snø på vinterstid. Bakgrunn for byggegrenser stammer fra føringer i områdeplanen om at alle førsteetasjer skal være utadrettede. Det var heller ikke tenkt boliger på førsteetasjeplanet – nå er forutsetningene noe endret ved at man gjennom bygulvsplanen har sett på mulighet for boliger også på førsteetasjenivå.

Ved bruk av høy sokkel i førsteetasje kan fasadene fort framstå som introverte. Det viktig at det jobbes for å motvirke dette.

Plassering/skjerming av renovasjon er også viktig ift. bo- og bykvaliteter (visuelt/lukt; skjule med beplantning).

Innkjøring/nedkjøring til parkeringskjeller; Viktig å ha fokus på dette tidlig i arbeidet. Plassering av port nede på kjellerplanet, samt luft rundt nedkjøring er essensielt. Hva som plasseres ved siden av nedkjøringen vil også spille en rolle ift opplevelseskvaliteter. Se bl.a. til Wesselgården i Asker sentrum.

Ventilasjon/tekniske installasjoner etc. må være del av arkitekturen. Ved plassering av installasjoner på tak, må høyde på tiltaket sikres i bestemmelsene.

Se på mulighet for «midlertidige tiltak/områdemodning» i påvente av planlegging og byggeprosesser. Området vil utvikles over lang tid, og det å gradvis aktivere området for å stimulere til ønsket utvikling kan være en viktig suksessfaktor. Både med hensyn til møteplasser, fellesrom, deleløsninger, næringsutvikling, uterom, bruksmønster osv.

2. Høyder

Planadministrasjonen signaliserer at det ikke vil tillates veldig høye bygninger i Spikkestad. Høyder må sees i sammenheng med sol/skygge og hvilken innvirkning det har for områdene og bygningene rundt (torgarealer, lommepark, gårdsrom, nabobebyggelse – også bebyggelse utenfor planområdet etc.)

Krav til avstand mellom bygninger jf. krav i områdeplanen må vurderes på bakgrunn av sol/skygge.

3. Identitet/Kulturminner

Kulturmiljø, eldre bygg og anlegg er viktige elementer i våre omgivelser. De bidrar til å sikre stedsidentitet, særpreg, tilhørighet og historisk forankring.

Den gamle stasjonsbygningen(e) skal flyttes til den andre siden av torget, og være et bidrag inn for å sikre og bygge opp under stedidentitet. Vi oppfordrer også til at dere ser på en mulighet for å flytte og ta i bruk pakkhuset.

Bruk av tegl i fasade/ fargepalletten som er definert i bygulvsplanen vil bygge opp under tilhørighet og bidra til historisk forankring.

Hensynet til Teglen:

Det er viktig at Teglen får fremstå som et monument, at det får nok plass rundt seg, og at den nye bebyggelsen ikke tar opp konkurransen med Teglen. Ny bebyggelse må underordne seg Teglen i høyde og formspråk.

4. Sosial bærekraft

Kommunen ønsker at forslagsstiller skal utforske mulighet for:

- Ulike former for bofelleskap
- Fellesarealer og fellesfunksjoner (gjesterom, trimrom, selskapslokaler, bibliotek, kjøkken, vaskeri, hobbyrom, verksteder osv.)
- Tilrettelegge for en god blanding av generasjoner
- Tilrettelegge for differensierte boligstørrelser
- Fleksible løsninger som sikrer mulighetene for å bli boende gjennom ulike livsfaser
- Se på ulike finansieringsmodeller for førstegangskjøpere
- Tiltak for å forhindre ungt utenforskap

Kommunen ser foreløpig behov for følgende utredninger

Konklusjoner og anbefalinger/avbøtende tiltak skal framgå av, og skires i kart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Utredninger kan gjøres i samarbeid med reguleringsplan for BS8

- Bygulvsplan (utført)
- Lysplan
- Sosiokulturell stedsanalyse
- Landskapsanalyse
- Lokalklimaanalyse
- Kulturminner
- Sol/skygge (må vise nabobebyggelse)
- Støy
- Vei og trafiksikkerhet (inkludert tegninger)
- Transport og mobilitet
- VA-rammeplan inkludert overvann og vannmiljø

- Renovasjonsteknisk plan
- Utredning av grunnforurensning
- Registrering av naturmangfold
- Grunnforhold
- Klima
- Miljøprogram
- Energi
- Arealregnskap
- 3D visualisering av planen. (Hvis vi får IFC fil for planene kan vi lage 3D visualisering)
- Illustrasjonsplan, snitt og oppriss (med nabobebyggelse)

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Behov for skriftlig tillatelse til varsling av oppstart

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagsstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Forslagsstiller sender utkast til varslingsmateriale, som oppfyller kravene nedenfor, til planadministrasjonen. I tillegg skal avgrensning av planområdet som SOSI-fil og forslag til adresseliste med naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter sendes kommunen. Når varslingsmaterialet er omforent, vil planadministrasjonen gi tillatelse til varsling og kunngjøring i eget brev.

Krav til varslingsmateriale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse (i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, f.eks. Asker og Bærum Budstikke eller Røyken og Hurums avis), brev til berørte parter med kopi til Asker kommune og på internett. Varselet skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål og hvilke konsekvenser planen ventes å ha for området.
- Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- Planinitiativ og oppstartsmøtereferat skal legges ved, eller det skal opplyses hvor det er tilgjengelig.
- Informasjon om planprosessen, se eget informasjonsskriv i planpakken under Varsling «Ny reguleringsplan i ditt område»

Veiledende adresseliste med offentlige myndigheter og andre interessenter for varsling finnes på kommunes nettside. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering av hvilke aktører som skal varsles for dette planarbeidet. Liste over berørte grunneiere og festere kan bestilles her:

<https://e-torg.no/asker/produktoversikt>

Planområdet ligger i kvikkleiresone og det må i planmaterialet dokumenteres at NVE er blitt varslet ved oppstart av planarbeidet i denne saken. Planadministrasjonen anbefaler at det sendes eget varslingsbrev til NVE der det gjøres spesielt oppmerksom på forholdene innenfor planområdet.

Prosess og fremdrift

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

Det er ønskelig med en tett dialog mellom saksbehandler og plankonsulent, spesielt om de planfaglige fokusområdene. Plankonsulent tar kontakt med saksbehandler når det er ønske om møte. Det skal oversendes underlagsmateriale for diskusjon i dialogmøtet minimum 2 uker før avtalt møtetidspunkt.

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

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

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

Henvendelser i tilknytning til saken skal gå til post@asker.kommune.no, merket med saksnummer. Sett gjerne saksbehandler og med-saksbehandler på kopi.

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

Videre saksgang etter 1. gangs behandling

Ved offentlig ettersyn kan det fremkomme krav til ytterligere dokumentasjon.

Saken kan ikke fremmes for sluttbehandling før alle utredninger er ferdigstilt.

Plangebyr

Asker kommune har gebyr på planbehandling. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted: www.asker.kommune.no

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gjeldende gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven det året komplett plan foreligger.

Bekreftelse og forbehold

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

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

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og /eller endring av fremdriften i planarbeidet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Vedlegg:

- Sykkelstrategi for Røyken kommune
- Krav til grøntanlegg som skal overtas og driftes av Asker kommune
- Mal for planbeskrivelse

Med vennlig hilsen

Håvard Bergsagel
Leder - Steds- og områdeutvikling

Line Rolseth
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
PILARES EIENDOM AS

Kopi til
DARK ARKITEKTER AS