

Planinitiativ for forslag til områderegulering for Blakstad sykehus, gnr/bnr. 61/732 og 61/475

For at en bestilling av et oppstartsmøte 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 oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillerens 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.



Figur 1: Blakstad sykehusområde. Foto: Vestre Viken HF

Innhold

1	Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1	Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	4
1.2	Planområdet	4
1.3	Tilgrensende områder.....	10
1.4	Bebyggelse og utnyttelse	11
1.5	Økonomi.....	20
2	Varsling og planavgrensning.....	21
2.1	Foreslått plangrense.....	21
2.2	Hvem skal varsles	22
2.3	Medvirkning	23
3	Gjeldende planstatus.....	23
3.1	Kommuneplanens arealdel	23
3.2	Kommunedelplan	24
3.3	Områdeplan	25
3.4	Reguleringsplan	25
3.5	Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	27
3.6	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	27
4	Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	28
5	Vedlegg.....	29

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Vestre Viken HF
Kontaktperson: Kristin Fagerhaug
Adresse: Postboks 800, 3004 Drammen
Telefon: 92893324
E-post: Kristin.Fagerhaug@vestreviken.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: AS Civitas
Kontaktperson: Reidunn Mygland
Adresse: Grensen 12, N-0159 Oslo
Telefon: 93462524
E-post: reidunn.mygland@civitas.no

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Kristin Fagerhaug	92893324	Kristin.Fagerhaug@vestreviken.no
Irene Beheim	97181044	Irene.Beheim@vestreviken.no
Reidunn Mygland	93462524	reidunn.mygland@civitas.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Planområdets avgrensning
- Opplegg for medvirkning fram til 1. gangsbehandling
- Eventuelle rekkefølgekrav

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 0

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

1 Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

1.1.1 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 sykehusvirksomheten flytter til det nye sykehuset i Drammen i august 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). Intensjonen er at Blakstad utvikles som boligområde, i kombinasjon med offentlig/privat tjenesteyting. Det skal avsettes 1100 m² til offentlig/privat tjenesteyting, hvor aktuell tjenesteyting kan være rettet mot psykisk helse og rus eller andre helserelaterte aktiviteter. Asker kommune og VVHF skal inngå separat intensjonsavtale om etablering av tjenestene.

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 som utarbeides. Mulighetsstudien er bearbeidet noe i dialog mellom partene.

1.1.2 Formålet med planarbeidet

Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for boligutvikling, i kombinasjon med helserelatert tjenesteyting og en barnehage, gjennom 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 boligstørrelser, tilpasset ulike livsfaser, livsstiler og behov. Fellesskaps- og delingsløsninger skal tilrettelegges 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.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Blakstad sykehus ligger ca. 4 km sørøst for Asker sentrum. Blakstad tilhører Asker sentrum som lokalsenteret og Vettre som nærsenteret. Eiendommen ligger langs Slemmestadveien, hovedsakelig omkranset av jordbruksarealer, skogsarealer/friluftsområder og Indre Oslofjord.

Aaby gård 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.

Planområdet omfatter:

- Blakstad sykehuseiendom, gbnr. 61/732 og 61/475.

- Gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus, datert 13.03.2002 (PlanID 0220146F), som strekker seg noe utover eiendomsgrensen.
- Område i sjø som i kommuneplanens arealdel er avsatt til Friluftsområde og småbåthavn i sjø.
- Område for trasé for gående og syklende mot Vettre skole og nærsenter, del av gbnr. 60/1 og 60/2 (avgrensning vurderes nærmere). Endelig avgrensning avklares.

Det foreslåtte planområdet utgjør ca. 325 dekar.



Figur 2: Planområdet. Ortofoto: dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Blakstad sykehus ligger i et vakkert kulturlandskap med fjordtilknytning, omgitt av landbruk-, skogs- og friluftsområder. Skogs- og sjøområdene er viktig for rekreasjon og friluftsliv. Kyststien går gjennom eiendommen, og passerer Blakstad badestrand ved Ormodden. I småbåthavnen er det etablert brygger.

Blakstad asyl åpnet i 1904 som det første «koloniasylet» i Norge. Sykehuset har en arkitektonisk rikt variert bebyggelse som er historisk interessant som lesning av en sykehushistorie, og som bidrar til stedets identitet. Bygningene ligger i hovedsak i rekke på åskammen, høyt og fritt,

omkranset av et frodig kulturlandskap og nær sjøen. Bygningstypologiene som gjennom tiden er utviklet på stedet varierer fra større institusjonsbygg, våningshus, kolonihus, drengestue, villaer, leilighetsbygg og rekkehus.



Figur 3: Oversikt over bygningene på Blakstad med dagens bygningsnummer.

Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Sykehusområdet er i tillegg til asfalterte parkeringsplasser og veier, preget av friserte plener og mange store trær.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Kulturminner og kulturmiljø

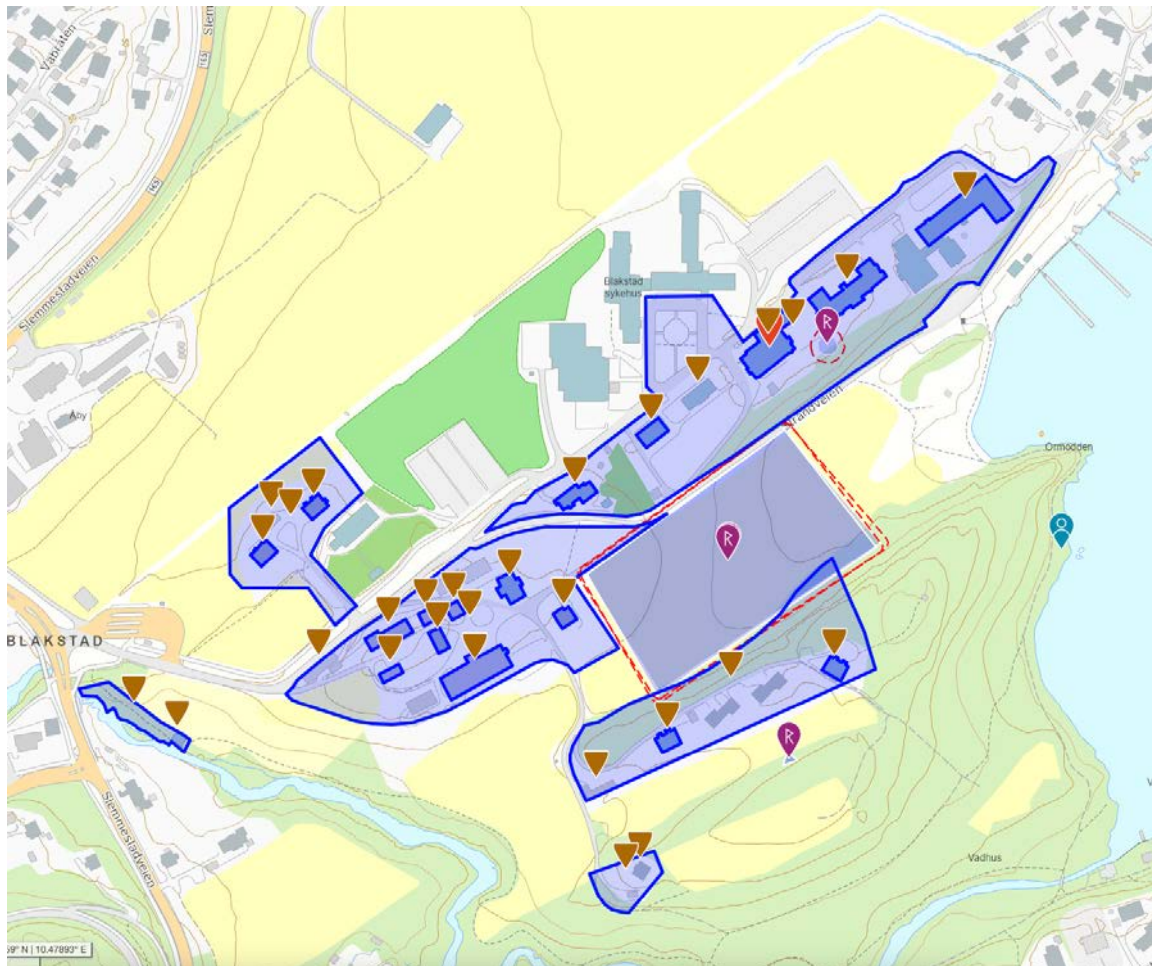
Blakstad sykehus har status som statlig listeført i Landsverneplan for helsesektoren, med i alt 29 bygninger. Alle i verneklasse 2, omfang eksteriør. Vernet er hjemlet i Landsverneplan for helsesektoren (2012), og omfatter alle bygninger og området om er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus (2002). I reguleringsplanen er de verneverdige bygningene, uteområder og tilliggende grøntområder regulert til hensynssone bevaring.

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.*

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.*

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.

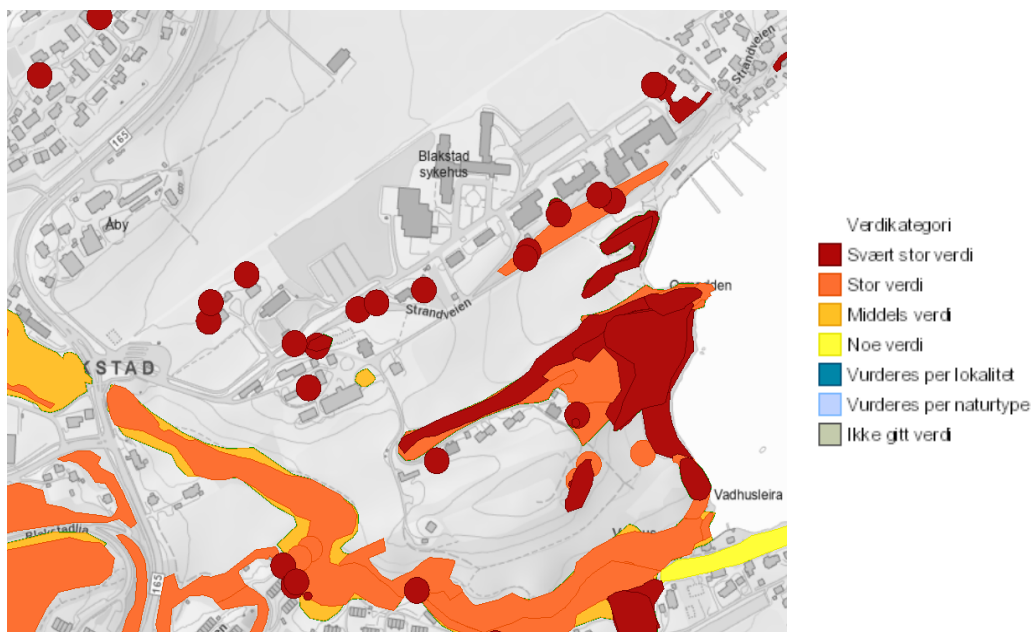


Figur 4: Bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi, Blakstad sykehus Kilde: [Kulturminnesøk](#)

De eldre pasientbygningene (bygg 1, 2, 3, jf. Figur 3), 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. Reguleringsbestemmelsene i gjeldende regulering åpner for noen eksteriørendringer, så lenge områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes.

Naturverdier

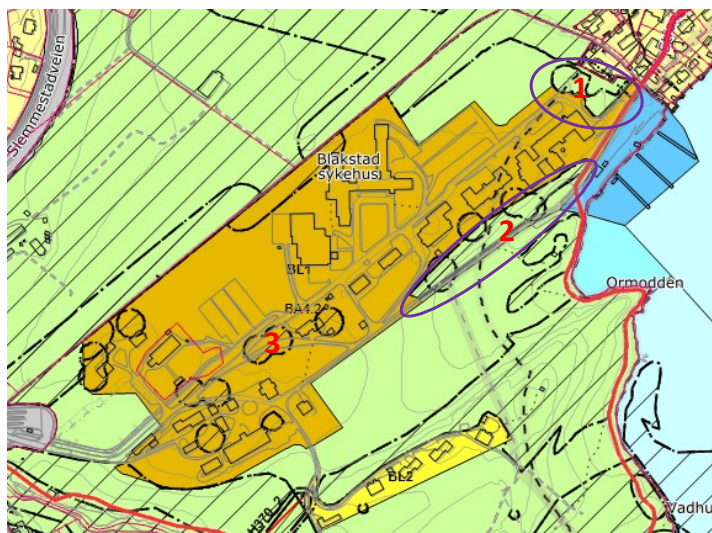
Jordbruks- og skogsområdene, inkludert Askerelva, er avsatt til LNF i kommuneplanen, hvor store deler omfattes av hensynssone bevaring av naturmiljø (H560_2 naturverdier og vassdrag H560_2). Eiendommen har større skogområder som gir leveområder for en rekke dyre- og plantearter. Askerelva og Blakstadbekken bidrar til dyreliv, inkludert fisk og fuglearter som er avhengig av vannmiljøet. På deler av eiendommen er det registrert arter med stor forvaltningsinteresse. (jf. Figur 5).



Figur 5: 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 frukthager innenfor eiendommen.

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. (Figur 5 og 6). Plangrepet vil hensynta disse naturverdiene.



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

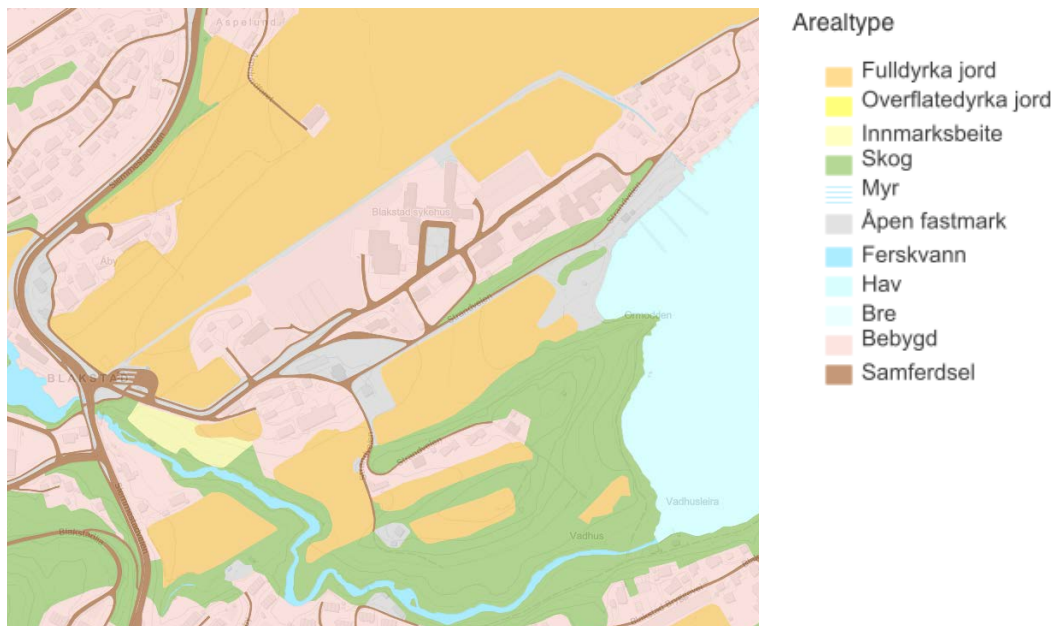
1. Naturtype Slåttemark
 2. Naturtype Kalkedellauvskog
 3. Naturtype: Hule eiker.
- Totalt 15 i BL1.

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

Figur 6: Registrerte naturtyper i og i randsonen av BL1.

Vassdrag og landbruk

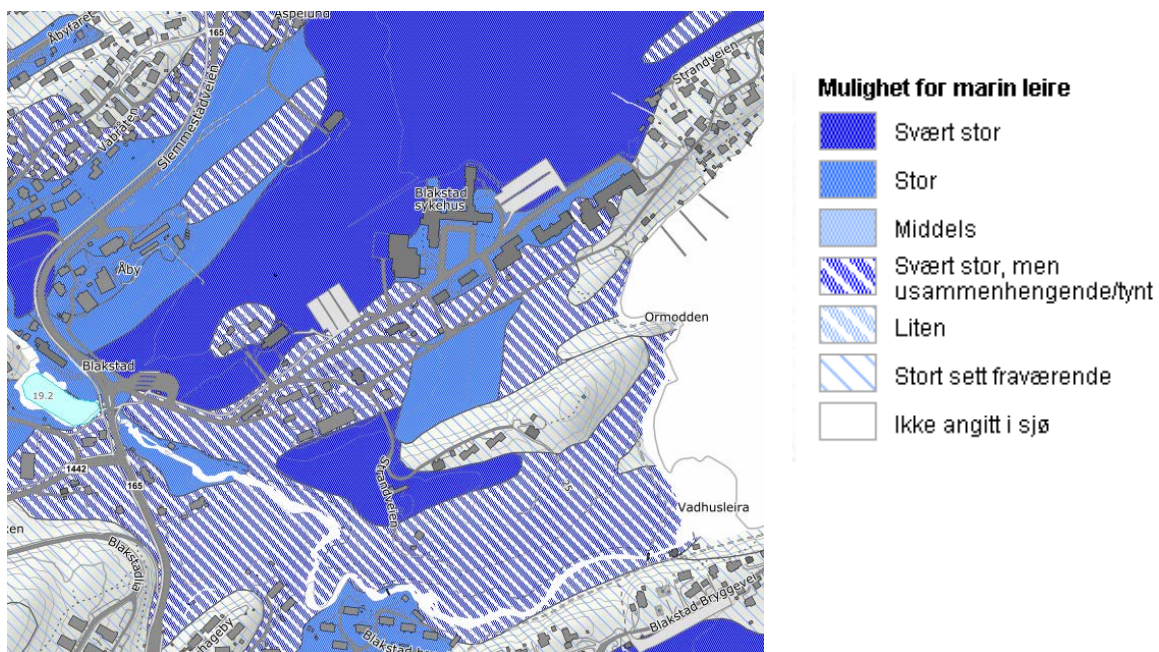
Særlig fjorden og Blakstadelva utgjør en viktig blåstruktur i området. Planområdet har også landbruksområder (Figur 7). Plangrepet viser ny bebyggelse innenfor området som i figuren er illustrert som bebygd. I plangrepet foreslås en ny gang- og sykkelvei som snarvei til Vetre skole. Denne vil berøre landbruksjord.



Figur 7: Arealressurser og arealbruk (FKB – AR5). Kilde Naturbase kart, Miljødirektoratet

Grunnforhold

Grunnforholdene i området består av løsmasser, hovedsakelig leirskifer (Nasjonal berggrunnsdatabase, NGU). Området må utredes for kvikkleirefare (Figur 8).



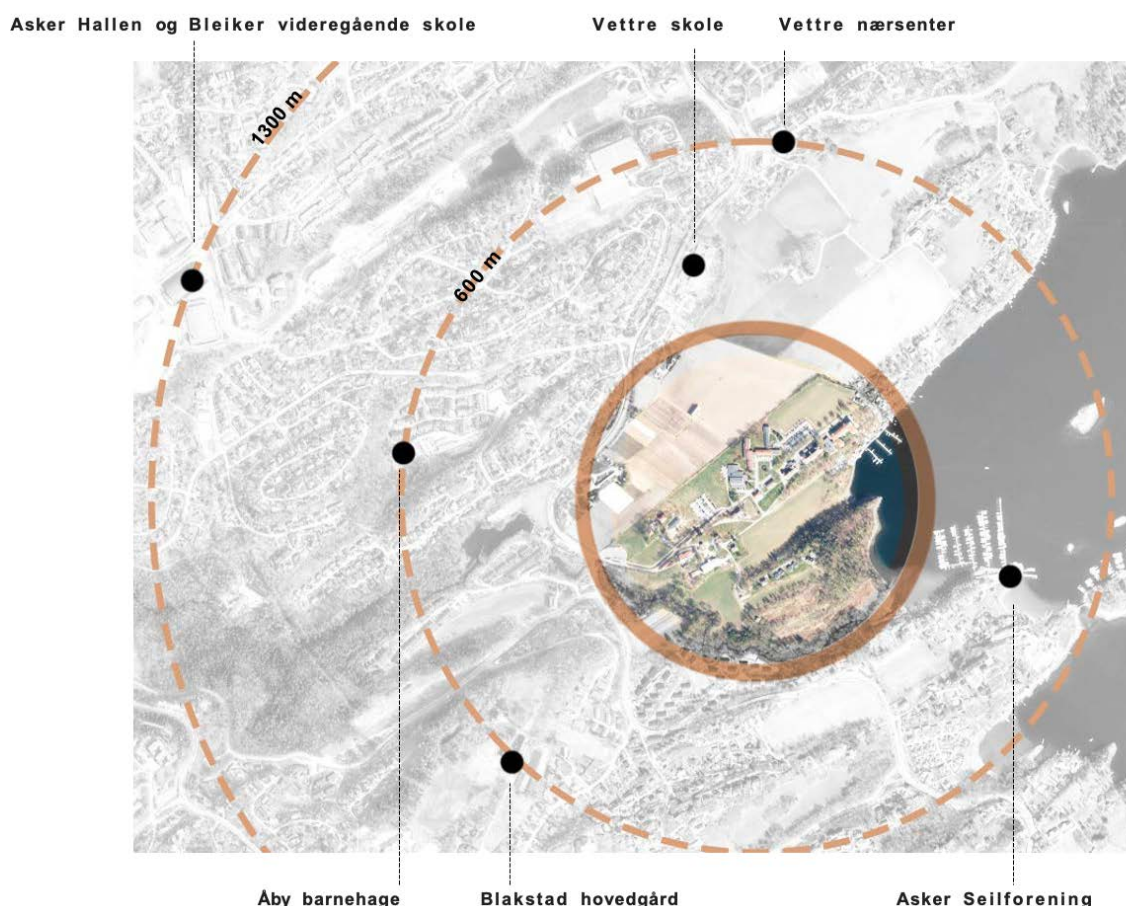
Figur 8: Mulighet for marin leire. Nasjonal løsmassedatabase, NGU.

Eiendoms- og eierforhold

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

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.

1.3 Tilgrensende områder



Figur 9: Kontekst nærmiljø. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

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.

Ved Risenga er ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg. En barnehage ligger på sykehuseiendommen (bygg 22, Figur 3).

Til Asker sentrum, med togstasjon, mange arbeidsplasser, bredt butikkutvalg, kafeer, kulturtilbud, etc., er det ca. 4,2 km å gå og sykle. Nærmeste togstasjon er Bondivann stasjon, ca. 3,2 kilometer unna. Utviklingen av Blakstad skal bygge opp om Vettre som nærsenter. Vettre har matbutikker, apotek, møtesteder, mm.

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

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Arealformål avklares i planprosessen. Følgende arealformål vurderes som aktuelle:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	Privat
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	1113	Privat
Bolig/tjenesteyting	1803	Offentlig/privat
Barnehage	1161	Offentlig/privat
Småbåthavn	6230	Offentlig/privat
Veg/Kjøreveg	2010/2011	Offentlig/privat
Torg	2013	Offentlig eller felles
Gatetun	2014	Offentlig eller felles
Gang-/sykkelveg	2015	Offentlig
Landbruksformål	5110	
Naturformål	5130	
Naturvern	5300	

1.4.2 Utnyttelse og høyder

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.



Figur 10: Viser vernet bebyggelse, forslag til gjenbruk av bygninger uten verneverdi, bevaringsverdige plassrom og hager, verdifull vegetasjon, gravhaug og historiske veiføringer. Illustrasjon: erik langdalen arkitektkontor

Av nyere bygg som ikke er verneverdig, foreslås å gjenbruke bebyggelsen rundt Fonteneplassen. Bebyggelsen har transformerbar bygningskropp som tåler større inngrep og påbygg. Bygningenes retning bryter med den verneverdige bebyggelsen, og skaper spennende rom innenfor området som skal fortettes.

Bevares og transformeres
 Rives



Figur 11: Bygg som rives (orange) og bygg som transformeres (hvit). Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Bebyggelsen



Figur 12: Hovedgaten og lokale møtesteder. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Den arkitektoniske hovedideen er å bygge rundt gaten på høydedraet (Strandveien). Det legges opp til en landlig urbanitet i et byrom som i hovedsak dannes mellom de eksisterende byggene mot syd, og ny bebyggelse mot nord. Fonteneplassen blir et senter i den nye hagebyen. Langs gaten er det mindre plassromsdannelser i møtene med sekundærgatene. Se Figur 12.



Figur 13: Naturen trekkes inn. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Den største delen av den nye bebyggelsen er lagt ut i en vifteform, hvor interne åpne gårdsrom folder seg ut mot åkerlandskapet og utsikten mot åsene fra sydvest til sydøst. Bebyggelsen trappes ned i høyde fra hovedgaten til åkerkanten for ikke å dominere mot omgivelsene. Blant de

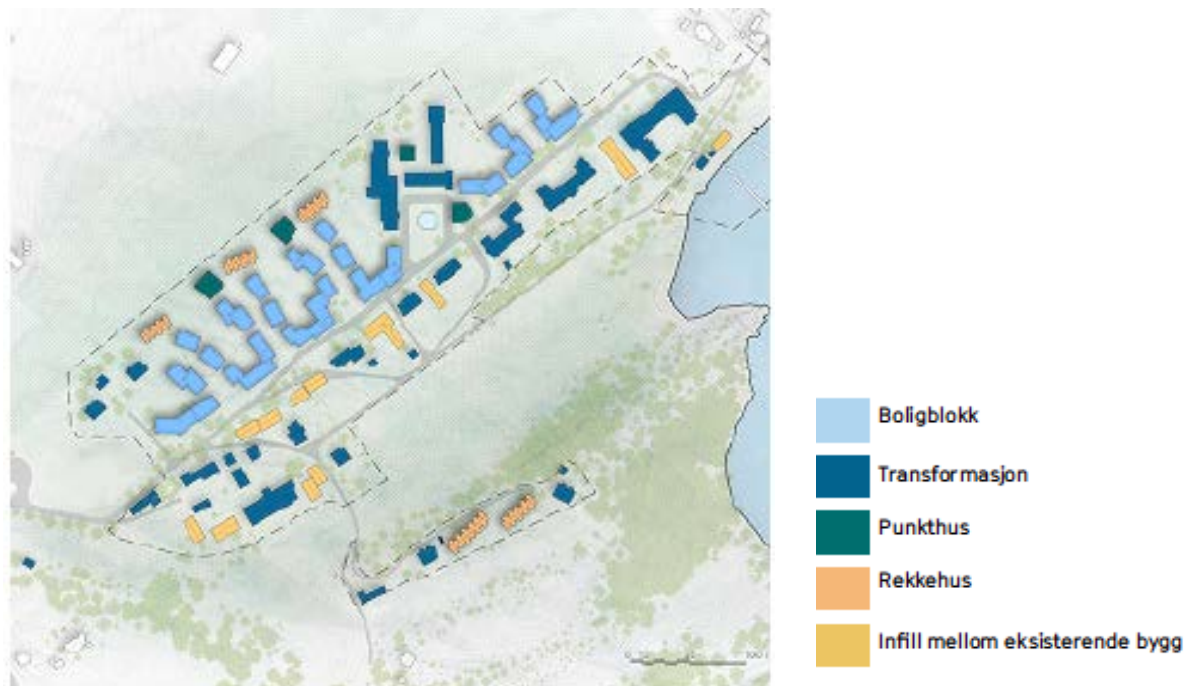
eksisterende byggene på sydsiden av gaten fortettes det bare forsiktig med enkelte nye bygninger. Se Figur 13.



Figur 14: Lokale gater. Illustrasjon Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Den eksisterende bebyggelsen er av svært varierende arkitektonisk karakter. For å framheve denne rike mangfoldigheten har de nye byggene et relativt homogent og rolig uttrykk, men planen er organisk ledig for å skape en variasjon av plassromsdannelser mellom husene. Se Figur 14.

Typologier



Figur 15: Typologier. Illustrasjon Vignæs+Kosberg++Arkitekter

I hovedsak består bebyggelsen mot nordvest av lavblokker som er forskjøvet og kjedet, punkthus som ligger fritt i terrenget og enkelte rader av rekkehus. Der hvor det forsiktig fortettes mellom eksisterende bygg, tilpasses bygningstypene og form seg mer individuelt til det bestående.

Antall etasjer



Figur 16: Antall etasjer nybygg. Illustrasjon Vignæs+Kosberg++Arkitekter

Spor i eksisterende bebyggelse, både i takformer, proporsjoner og detaljering, hentes inn i utformingen av de nye husene. Bygningene har en forsiktig ornamentering, og mansardtak reduserer de opplevde bygningshøydene og trekker husene visuelt mot bakken.

Programmering



Figur 17: Sosiale bokonsepter og fellesfunksjoner. Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

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. Noen av de sosiale boformene kan knyttes til hagebruk/dyrking.

For å bevare størst mulig variasjon i boligtilbudet, foreslås å gjenbruke de fleste bygningene til boligformål. Det foreslås en nennsom fortetting mellom eksisterende bygninger langs hovedgaten. Disse byggene tilegnes boliger og funksjoner tett knyttet til dyrking og eksisterende hageanlegg.

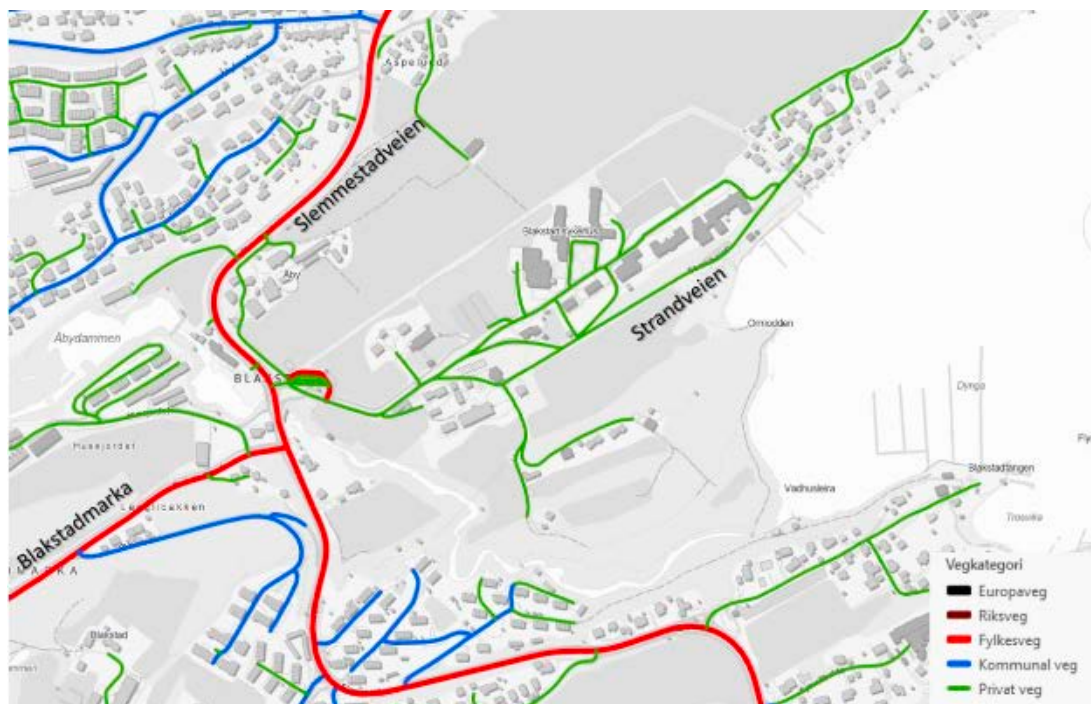
Arealer og boligantall

Mulighetsstudien viser 700-800 boliger i ny og eksisterende bygningsmasse, som hensyntar og gir rom for eksisterende bebyggelse og landskapskvaliteter. En viss befolkningstetthet og «landsbyurbanitet» legger til rette for gode og mangfoldige fellesskap både fysisk og sosialt.

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	

1.4.3 Trafikk

Dagens vegnett er vist i figuren under. 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.



Figur 18: Dagens vegnett fra NVDB. Bakgrunnskart fra Statens kartverk.

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. Vurderingen viser at området tåler 700-800 boliger forutsatt gjennomføring av tiltak for å redusere bilbruken. Endelig trafikktalet (YDT) fastlegges i områdereguleringen, jf. kommuneplanens bestemmelse 3.1.3 om transportkapasitet.

Prosjektets ambisjon er å tilrettelegge for å redusere behovet for reiser, bidra til økt andel aktiv transport som fremmer byliv og god folkehelse, og samtidig tilrettelegge for kollektivtransport og delingsmobilitet. Gående og syklende skal ha sammenhengende infrastruktur med variasjon i herlighetsverdier som natur og variert bebyggelse.

Gangforbindelsene i området knytter gårdsrom, felleshager og rekreative tilbud sammen i ett nettverk. Lokalgatene forbeholdes myke trafikanter og nyttekjøretøy. Stinettverket knyttes til eksisterende stier i området. Se Figur 19.

Det er ønskelig med en ny helårs gang- og sykkelveg som snarvei til Vetre skole og nærsenter. Denne kan kobles til Aspelundfare som Vetre skole ligger ved. Det vil innebære et inngrep i jordbruksarealet mellom sykehusområdet og Åby gård, og undersøkes nærmere i reguleringsplanprosessen.



Figur 19: Gangveier, sykkelveier, turstier og parkeringsadkomster.
Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via Strandveien som i dag (jf. Figur 19). Parkeringsadkomster plasseres slik at hovedgaten i størst mulig grad blir bilfri. Parkeringsanlegg er plassert under deler av bygningsvolumer. Diagrammet i Figur 19 viser to parkeringsadkomster. Parkeringsløsning og adkomst undersøkes nærmere i planprosessen.

I Parkeringsnormen for Asker kommune ligger eiendommen i kategorien «Kollektivnære områder». Der er det krav om 1-1,5 biloppstillingsplasser per enhet (100 m² BRA) for blokkbebyggelse (felt BL1) og 1,2-2,2 biloppstillingsplasser per enhet for konsentrert småhusbebyggelse (felt BL2)

Prosjektet har ambisjoner om lav bilbruk. Egen parkeringsplass påvirker bilhold og bilbruken. Privatbilens konkurransekraft må reduseres for å nå nullvekstmålet. Det forutsetter at

parkeringsnormen reduseres og utgjør en maks-norm, og at prosjektutviklingen bygger opp om nærheten til Blakstad bussterminal. Et lavere antall parkeringsplasser som bygges og tilbys boligkjøpere, forutsetter integrering av gode, helhetlige og bærekraftige mobilitetstjenester (bildeling, sykkeldeling, varelevering, etc.) som er forutsigbare over tid. Beboernes behov kan også endre seg som følge av individuelle erfaringer og endringer i beboermassen. For eksempel kan det bli behov for å optimalisere fordelingen av parkeringsplasser til henholdsvis bildeling og privatbiler i takt med utbyggingstrinn og effekten av mobilitetsløsningene.

Hvordan mobilitetsbehovet løses på en bærekraftig måte, utredes i reguleringsplanprosessen, og i tråd med kommuneplanens krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan.

1.4.5 Lekearealer

Lekearealer opparbeides i tilknytning til boligbebyggelsen i tråd med krav til lekeplass og grendeplass i bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Dette belyses nærmere i reguleringsplanprosessen.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Generelt vil boliger i 1. etasje ha 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. Uteoppholdsarealer i henhold til krav til uteoppholdsareal for bolig (MUA) i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, belyses nærmere i reguleringsplanprosessen.

1.4.7 Landskap

I hovedsak bevarer de mest verdifulle delene av eksisterende landskap i den nye planen. Gjennom plangrepet dannes et hierarki av uterom, fra offentlige gater og plasser til åpne grønne gårdsrom og private uteplasser. Plangrepet søker å ta vare på flest mulig av de store trærne, utover de bevaringsverdige hule eikene. Det åpne landskapet rundt Blakstad, som spenner fra åker til frodige enger, utgjør en stor rekreativ verdi for det nye nabolaget. Det gir også muligheter for felles dyrkingsarealer for beboerne, som kan bidra til nye sosiale fellesskap.

Området er åpent og inviterende for offentlig bruk av stedet som turdestinasjon og gjennomfart. Det foreslås at bruken av strandområdet tilrettelegges for beboere og offentligheten med et enkelt bygg som kan huse for eksempel kiosk, toaletter, kajakklagring, etc.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Det vil gjennomføres en ROS-analyse som en del av planarbeidet. ROS-analysen vil 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. Særlig vil grunnforhold, områdestabilitet og flom i forhold til planlagt bebyggelse undersøkes.

1.4.9 Illustrasjon

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.

Vigsnæs+Kosberg+Arkitekter

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.

Hovedgrepet er utdypet i kapittel 1.4.2-1.4.7. Figur 20 og 21 viser forslag til fremtidig situasjon. Illustrasjoner følger i vedlegg.



Figur 20: Situasjonsplan. Illustrasjon: 1:1 landskap.



Figur 21: Før og etter situasjon: Illustrasjon: Vignæs+Kosberg++Arkitekter

1.4.10 Utviklingsfaser

Parallelt med planinitiativet utarbeides planprogram (jf. kapittel 4). Det legges opp til vedtak om utlegging av planprogram til offentlig ettersyn (samtidig med varsling av oppstart av områderegulering) i mars 2025, og fastsettelse av planprogrammet i juni 2025.

I samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Vestre Viken HF er partenenes intensjon at en vedtatt områderegulering skal foreligge i 2026. Etter at eiendommen er solgt vil nye eier vurdere en realistisk framdrift i samråd med Asker kommune.

1.4.11 Miljø

Prosjektet vil etterstrebe høye miljøambisjoner i form av gjenbruk, materialbruk, grønn mobilitet, ressurseffektivitet og stedstilpassede løsninger.

1.5 Økonomi

Av regjeringens [reguleringsplanveileder](#), kapittel 2.5.2.3, går det frem at:

Ved utarbeidelse av områderegulering i samarbeid mellom kommunen og private, kan de private helt eller delvis dekke kostnadene med utarbeidelse av planen, herunder nødvendige utredninger. Kommunen kan imidlertid ikke ta saksbehandlingsgebyr for behandling av områderegulering. Det er bare mulig å kreve gebyr i forbindelse med kommunens behandling av private detaljreguleringsforslag.

Basert på dette vurderer forslagsstiller at det ikke er anledning for kommunen å kreve gebyr for områdereguleringen.

Forslagsstiller vil imidlertid bekoste utarbeidelsen av selve planforslaget, jf. samarbeidsavtalen mellom Asker kommune og Vestre Viken HF om utarbeidelse av forslag til områderegulering for Blakstad sykehus (Formannskapsvedtak 18.06.2004).

Planforslaget kan utløse behov for utbyggingsavtale med kommunen.

2 Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



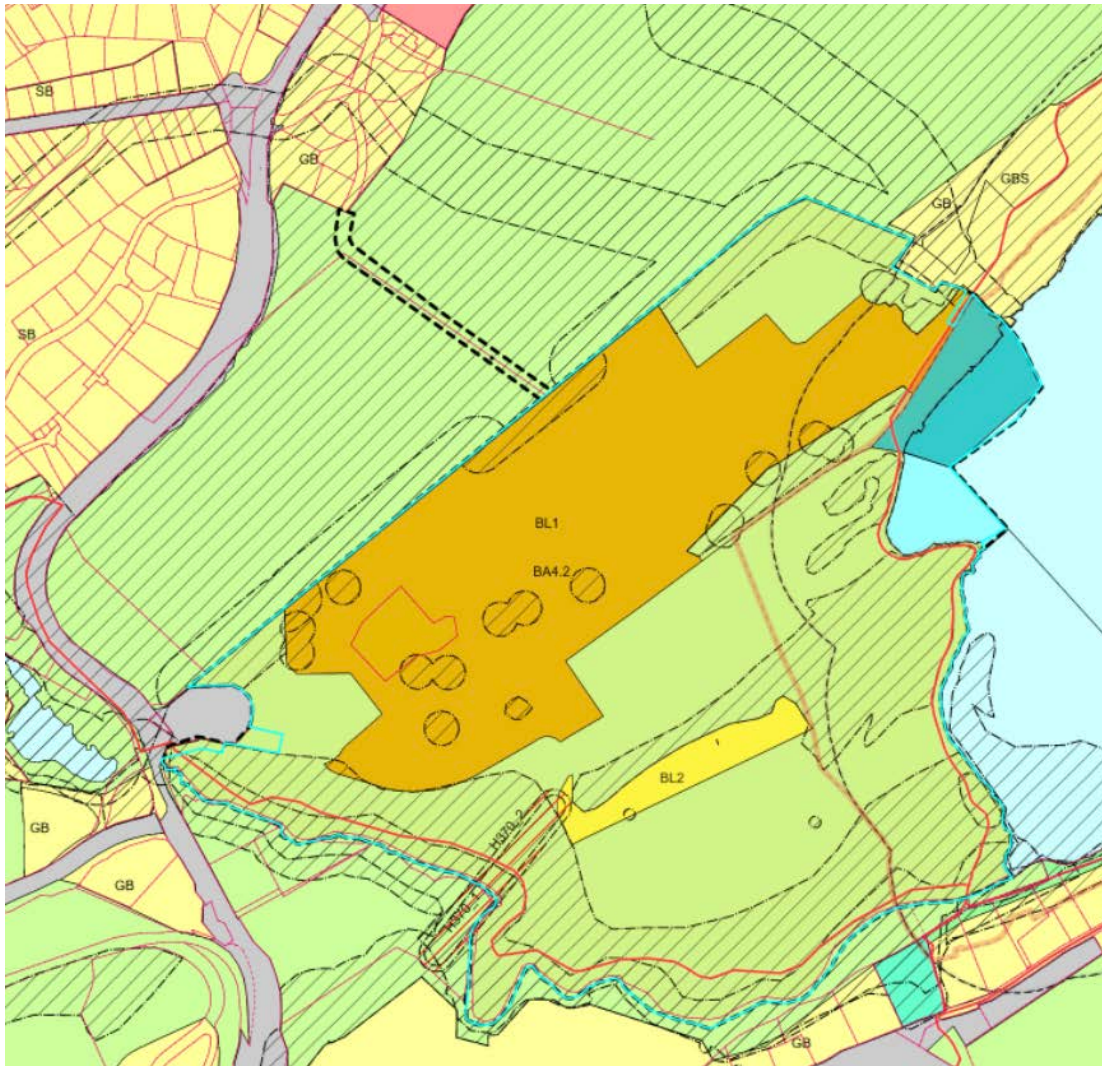
Figur 22: Foreslått plangrense.

Forslaget til planavgrensning omfatter i hovedsak området som dekkes av gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus, datert 13.03.2002 (PlanID 0220146F). Planområdet foreslås i tillegg utvide med:

- Mindre deler av Blakstad sykehuseiendom (gbnr. 61/732) som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder mindre del av Strandveien både ved bussterminalen i sørvest og i nordøst.

- En liten stripe av område i sjø som i kommuneplanen er avsatt til Friluftsområde, og som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan. Sammenlignet med kommuneplanens plankart strekker området avsatt til småbåthavn i sjø litt lengre ut enn i kommuneplankartet (mørk turkis i Figur 23).
- Et område for trasé for gående og syklende mot Vettre skole og nærsenter, del av gbnr. 60/1 og 60/2 (avgrensning vurderes nærmere).

Endelig avgrensning av planområdet avklares i planprosessen.



Figur 23: Utsnitt av kommuneplankart, påført omriss av gjeldende reguleringsplan (turkis strek) og foreslått planavgrensning (svart stiplet strek, som hovedsakelig ligger under turkis strek).

2.2 Hvem skal varsles

Følgende varsles:

- Grunneiere utover forslagsstiller (to eiendommer)
- Naboer i henhold til naboliste.
- Offentlig høringsinstanser og andre interesseorganisasjoner i henhold til Asker kommunes varslingsliste.

2.3 Medvirkning

Myndighetsorganer, berørte, innbyggere og organisasjoner gis anledning å gi skriftlige innspill til planarbeidet i to høringsrunder:

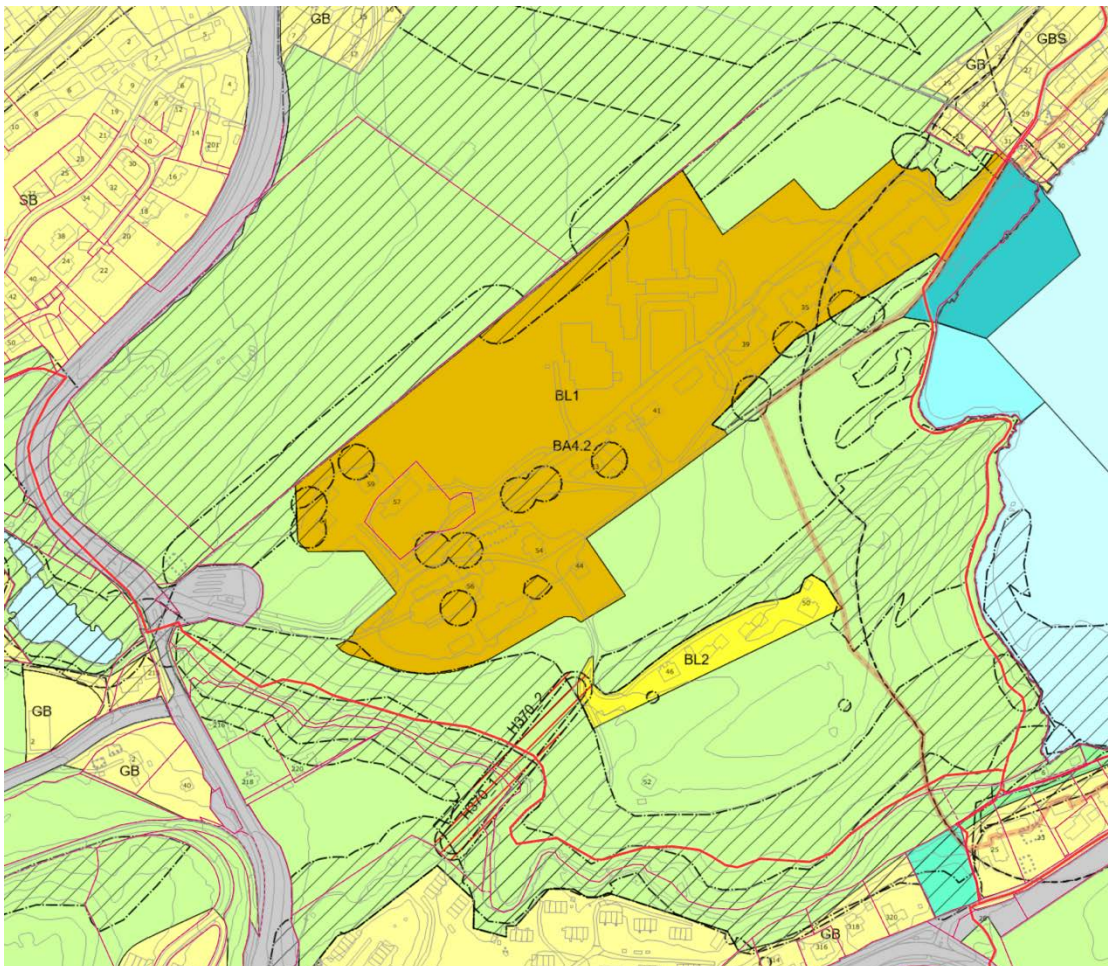
- Ved oppstartvarsel og høring av forslag til planprogram.
- Ved offentlig ettersyn av planforslaget.

I høringsperioden for planprogrammet planlegges møter med naboer, berørte fagmyndigheter, interesseorganisasjoner, etc.

I den videre planprosess vil det også legges vekt på informasjon og mulighet for å gi innspill for berørte parter. Etter at eiendommen er solgt, vil ny eier utarbeide en plan for medvirkning i samråd med Asker kommune.

3 Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel



Figur 24: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kilde: kart.asker.kommune.no

Arealformål

Planområdet avsatt til følgende formål:

- 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 (Vettre 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.

Temakart Kulturminner

Eiendommen har registrert flere kulturminner- og miljøer. Dette er utdypet i kapittel **Feil! Fant ikke referansekilden.**

Sosiale boformer og boligtypefordeling

Kommuneplanen har som intensjon å stimulere boligutviklere til å utforske sosiale boformer og bidra til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. For eksempel kan leilighetsstørrelsen reduseres hvis bofellesskap/delingsarealer etableres etter spesifikke føringer¹.

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.

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

Planinitiativet samsvarer med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

¹ Bestemmelse 13.2, og Retningslinjer R 13.2.

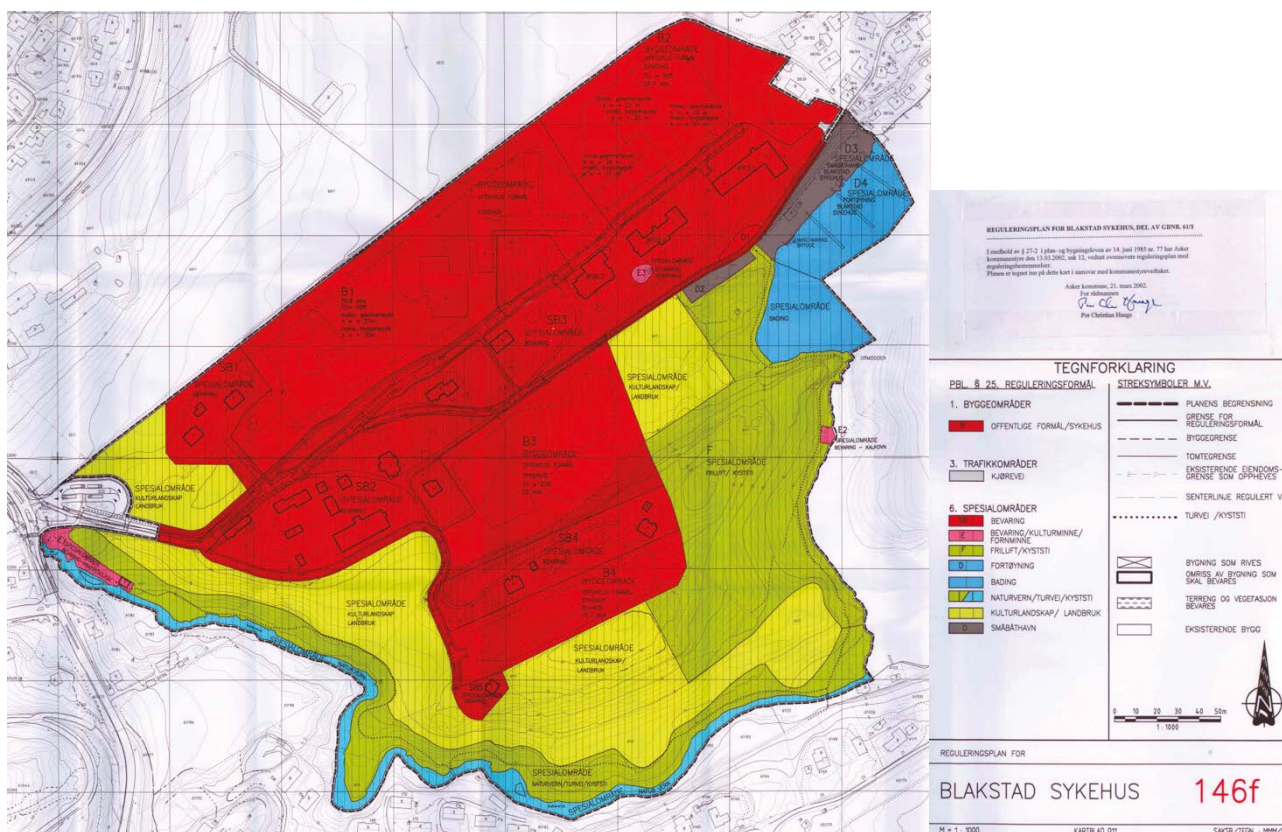
3.3 Områdeplan

Planområdet ligger ikke innenfor en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Blakstad sykehuseiendom inngår i:

Reguleringsplan for Blakstad sykehus, datert 13.03.2002 (PlanID 0220146F).



Figur 25: Gjeldende reguleringsplan for Blakstad sykehus vedtatt 2002. Spezialområde bevaring er markert med skravur. Kilde: kart.asker.kommune.no.

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 Askerelva.

Reguleringsformål:

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

- 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:

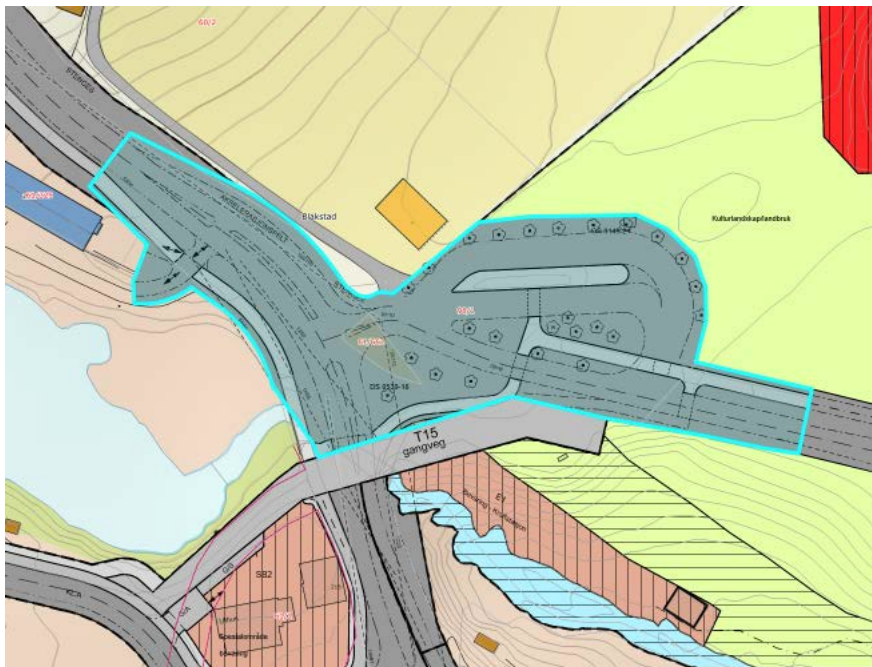
Pkt. 4.2: *Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført tilbygg og/eller supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet. Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriør endringer eller ny bebyggelse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

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

Utbyggingsområder på dyrket mark i gjeldende reguleringsplan (2002) som ikke er bebygget, er i kommuneplanens arealdel tilbakeført til LNFR (jf. Kommuneplankartet, Figur 24).

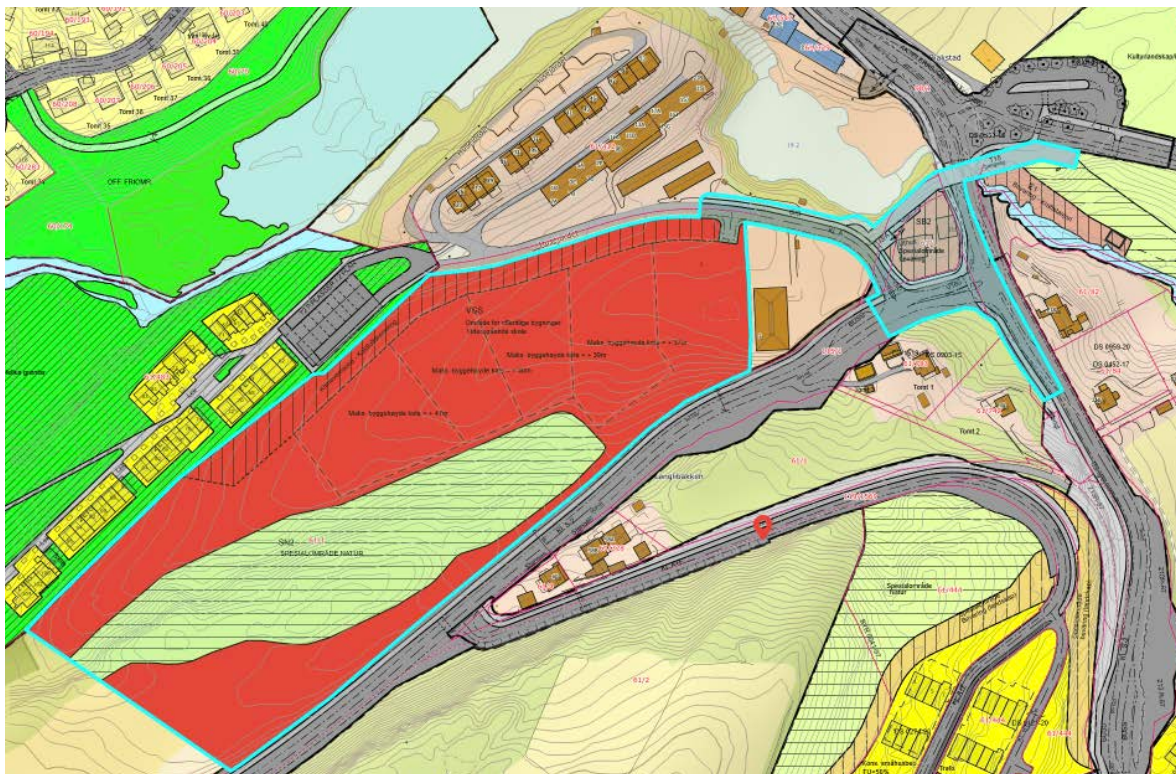
Del av **Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad** (PlanId: 3230_0220146E), vedtatt 1994.

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



Figur 26: Reguleringsplan for busslomme/kryssomlegging Blakstad. Planområdet avgrenset med turkis strek.

Del av **Reguleringsplan for Blakstad videregående skole** (PlanId: 3203_0220153E), vedtatt 2005. En del av en gangvei (T15) inngår i sykehuseiendommen.



Figur 27: Reguleringsplan for Blakstad videregående skole. Planområdet avgrenset med turkis strek.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

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

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

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

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og tilstrekkelig boligbygging. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

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

Det skal være sammenheng mellom klima og energiplanlegging og bolig-, areal- og transportplanlegging. Planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, økt miljøvennlig energiomlegging og klimatilpasning. Gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser skal det vurderes om klimaendringer gir endret risiko- og sårbarhetsbilde. Det bør legges vekt på helhetlige løsninger og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.

Planer skal ta hensyn til overordnede blågrønne strukturer og overvannshåndtering, og naturbaserte løsninger bør vurderes.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 Regional planstrategi 2024–2028, vedtatt 2024

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.

3.1.6 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.

4 Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet faller inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854).

Planinitiativet vurderes på grunn av sin kompleksitet å falle under forskriftens § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planinitiativet 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. Planinitiativet 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 allmenntilretteleggende 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.

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

5 Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning
2. Illustrasjoner



Reguleringsplan for Blakstad sykehuseiendom

Planinitiativ
Forslag til planavgrensning



Målestokk: 1:5000
Dato: 6/1-2025
Format A4



Situasjonsplan



Landsbyen sett fra vest



Landsbyen sett fra sørvest



VIGSNÆS + KOSBERG + + ARKITEKTER

Landsbyen sett fra sørøst



Landsbyen sett fra nord



Landsbyen som del av det kultiverte landskap



Grensen mellom landsby og landskap



Grensen mellom landsby og landskap



Hovedgaten



Intime gater med forhager



Fonteneplassen



Fonteneplassen