

Planinitiativ

Til: Asker kommune

Fra: Ingeniørservice AS v/ Jonas Grytnes

Dato 30.04.2020

Tema: Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gbnr. 323/38 – Holmsåsen hyttefelt

Formål: Bestilling og informasjon før oppstartsmøte med kommunen.

Kontaktinformasjon

Navn på tiltakshaver og forslagsstiller. Tlf. nr, e-postadresser og adresse.

Tiltakshaver/forslagstiller: Holm Gård v/ Kristin Blichfeldt
kristin@holmgard.no, 913 14 765
Holm gård, 3484 Holmsbu

Plankonsulent: Ingeniørservice AS v/ Jonas Grytnes
jg@ingserv.no, 400 34 783
Broen 5D, 3170 Sem

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 260.000,-

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Bakgrunnen for planforslaget er grunneiers ønske om å legge til rette for utvidelse av eksisterende hyttefelt i området. Tidligere var området avsatt til forretning/næring i forbindelse med en regulering av Holmsåsen hvor fritidsbebyggelsene skulle benyttes som utleiehytter. Grunneier spilte inn ønske om å omregulere dette arealet fra forretning/næring til frittliggende fritidsbebyggelse for selveie. Dette ble vedtatt og nå skal området reguleres.

Hensikten med planforslaget er å utarbeide en løsning på utforming av området ihht. overordnede føringer og retningslinjer.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger nord øst for Holmsbu ved Øvre Holmsåsen. Planområdet utgjør ca. 43 daa. Foreløpig planavgrensningen tar for seg teiggrensene mot nord og vest. Eksisterende veier i øst og sør inkluderes for å vise til adkomstvei.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

I dag består området av barskog av høy bonitet. Området er ikke dyrkbart eller bebyggt. Det går en sti inn til senter av planområdet fra sørvest som skal ivaretas som del av planarbeidet.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Planområdet består av enkeltminner og lokaliteter, samt at det er samlet flere store kulturminne lokaliteter utenfor planavgrensningen i øst.

De 2 markerte kulturminnene innenfor planområdet er registrert som kullfremstillingsanlegg fra jernalder – middelalder. Kullgropene varierer i omfang da den sørligste lokaliteten er klart markert med kvadratisk nedgravning på 1x1 meter og dybde på 0,5 meter. Lokaliteten i nord er uklart markert med dybde på 0,3 meter.

Det er registrert en hulvei rett vest for Aas Gårdsvei, sørøst for planområdet. Lengden er ca. 40 meter og har retning mot større gravfelt ca. 100 meter mot nord.

Nordøst for planområdet er det registrert 3 større gravfelt med enkelte rundhauger. Den nordligste lokaliteten ligger delvis innenfor planområdet i veikrysset mot Aasskogveien, Nedrevei og Aas Gårds vei.

I kartgrunnlaget er disse markert med sikringssone for kulturminner. Videre planarbeid må vise hensyn til disse sikringssonene.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
323/38		Privat – oppdragsgiver

1.3 Tilgrensende områder

Området består hovedsakelig at fritidsbebyggelser mot sjøen i vest. Mot øst er det hovedsakelig skogsområder og jordbruksområder med enkelte gårdsbruk. Planområdet har sin tilhørighet til Holmsbu og blir et fint hyttefelt på toppen av Holmsåsen. Holmsbu tilbyr brygge med båtplasser og gode bademuligheter, dagligvare butikk og er et fint sted å tilbringe sommeren. Det går kollektivtrafikk fra Holmsbu med flere stopp langs Holmsbubakken.

Planforslaget blir en naturlig utvidelse av eksisterende hyttefelt.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Frittliggende fritidsbebyggelse	1121	Annen eierform (privat)

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Utnyttelse og byggehøyder skal være tilsvarende som eksisterende område. I gjeldende reguleringsplan for Holmsåsen gjelder følgende «Etter kommunestyrevedtak 16.06.15 sak 45/25, endres fritidsbebyggelse med BYA = 8 % og inntil 120 m² BYA til 25 % BYA». Dermed legges det til rette for BYA=25% for å etterfølge gjeldende bestemmelser. For byggehøyder skal bebyggelse være

maksimalt 1 etasje med gesimshøyde 3,0 meter og mønehøyde 5,5 meter. Andre høyder og etasjer kan diskuteres.

Det planlegges for tilrettelegging av X boenheter.

1.4.3 Trafikk

Det antas at det er lite trafikk i området utenom høysesong rundt sommerferien. Veiene i området er private og satt opp med veisperring og bommer slik at det bare er hytteeierne som har tilgang til adkomstveiene for hyttefeltene.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet skal benytte eksisterende veitrase via Aas Gårds vei og Øvre Holmsåsen. De fleste fritidsbebyggelsene vil få adkomst fra Øvre Holmsåsen. Det planlegges ikke å utarbeide ytterligere veitraseer eller gang- og sykkelvei.

Parkering løses på egne tomter. I gjeldende bestemmelser for Holmsåsen skal det legges til rette for 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig.

1.4.5 Lekearealer og uteoppholdsarealer

Det er i gjeldende reguleringsplan avsatt et areal til felles rekreasjonsområde (Fr1). Området skal benyttes som felles aktivitetsområde for fritidsbebyggelsene. Det kommer frem i tidligere dialog med kommunen at område avsatt til rekreasjonsområde kan i henhold til kommuneplanen omreguleres til fritidsbebyggelse. Krav til lek kan vurderes i planarbeidet.

Det skal avsettes tilstrekkelig uteoppholdsarealer innenfor hver enkelt tomt.

1.4.7 Landskap

Det er en høydeforskjell på ca. 20 meter innenfor planområdet hvor terrenget heller ned mot sjøen i vest. Planområdet ligger på toppen av Holmsåsen og vil få en god utsikt. Terrenget legger til rette for utforming av tomt og egnet plassering av bebyggelse. Tiltaket skal tilpasses terrenget så godt det lar seg gjøre med lite terrenginngrep.

1.4.9 Illustrasjon

Det er enda ikke utarbeidet noen illustrasjoner til planløsning. Kan eventuelt forekomme til oppstartsmøte.

Beskriv og begrunn hovedgrepet.

Dersom planinitiativet er utfordrende i forhold til terreng må det legges ved snitt som viser hvordan tiltaket tilpasses terrenget, evt vises prinsipper for hvordan bebyggelsen er tenkt tilpasset ved senere detaljering av prosjektet.

1.4.10 Utviklingsfaser

I hvilken rekkefølge og hvilket tidsperspektiv skal området utvikles?

1.4.11 Miljø

Hvilke miljøambisjoner er tenkt inn i prosjektet?

1.5 Økonomi

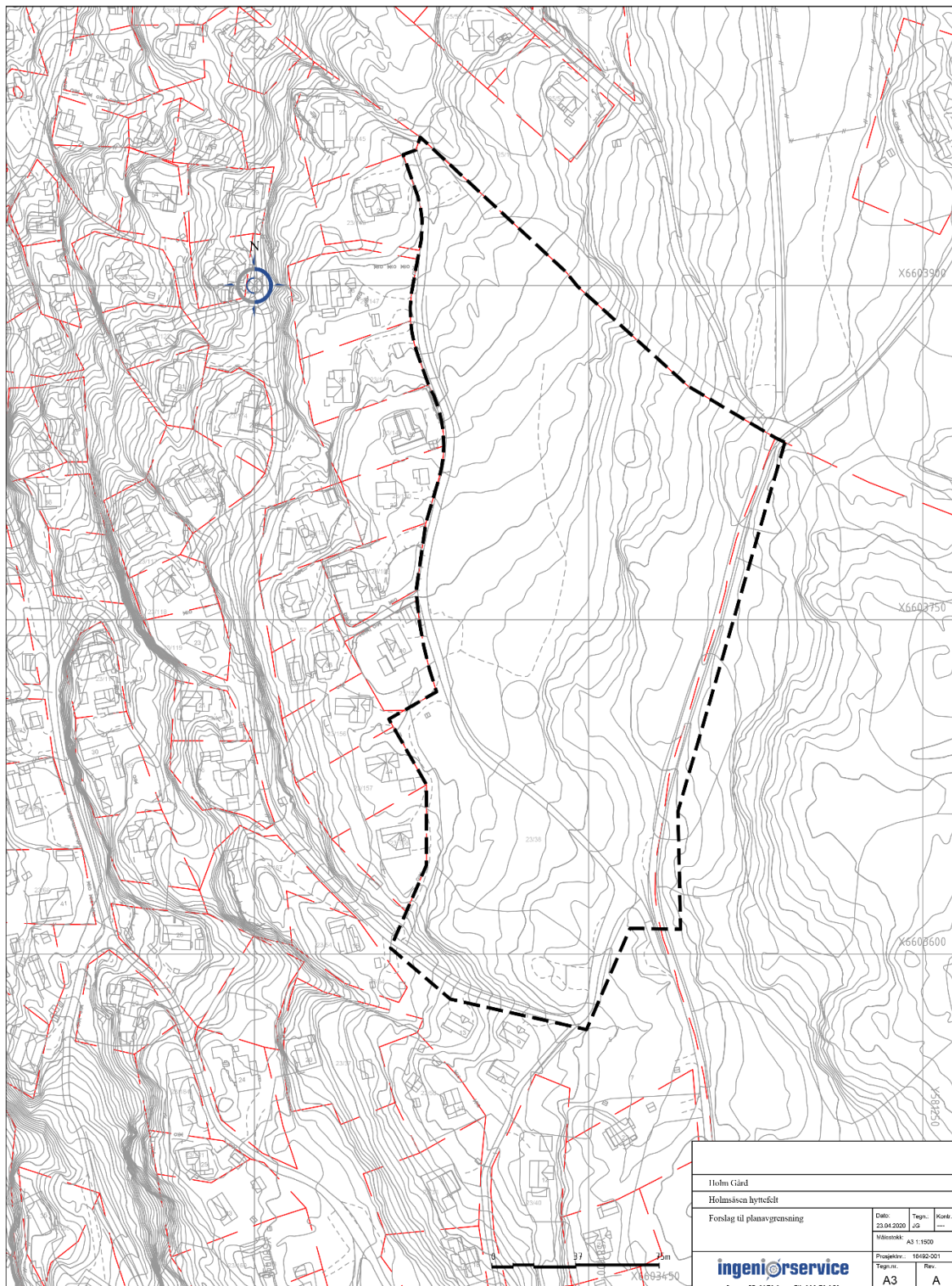
Som del av varsling om oppstart av reguleringsplan varsles det om utbyggingsavtale, for så å vurdere dette på et senere tidspunkt.

Er økonomiske konsekvenser for planinitiativet vurdert? Hvem skal realisere prosjektet.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Planavgrensningen tar hovedsakelig for seg teiggrense til gbnr. 323/38, samt at eksisterende veier inkluderes for å vise til sikker adkomst. Forslag til planavgrensning kan ses i figur 3.



Figur 2: Forslag til planavgrensning

2.2 Hvem skal varsles

Følgende offentlige instanser skal varsles:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken Fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Riksantikvaren
- NVE
- Viken fiber
- Holmsåsen hytteeierforening
- Aas Gård

2.3 Medvirkning

Ingeniørservice AS skal samarbeide med Merete Schau for utforming av tiltaket og tilhørende illustrasjoner.

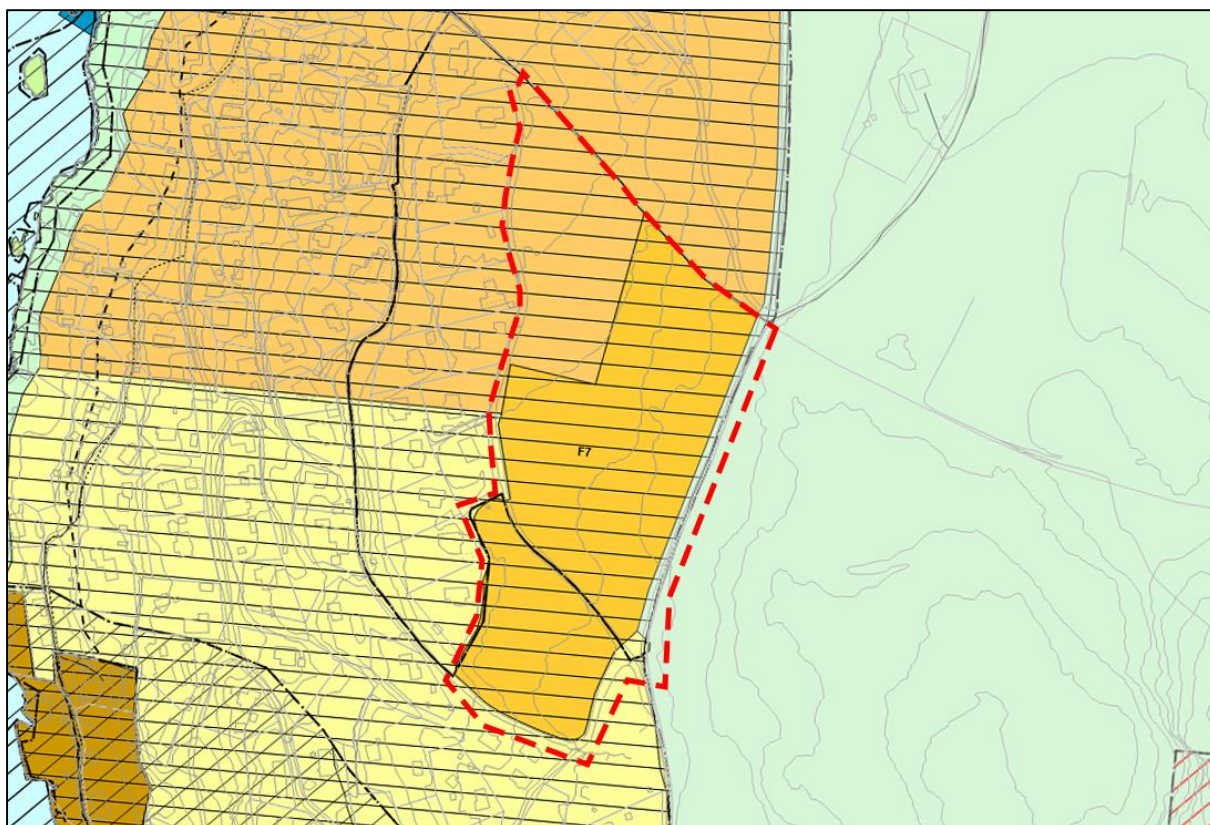
Hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte planlegges?

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Hurum 2018-2030 er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse. Over områder avsatt til bebyggelse og anlegg ved Holmsbu er det hensynssone 910: reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Denne hensynssonen er ikke relevant for det videre planarbeidet da vi har fått bekreftelse fra kommunen at disse arealene kan omreguleres i henhold til kommuneplanen.

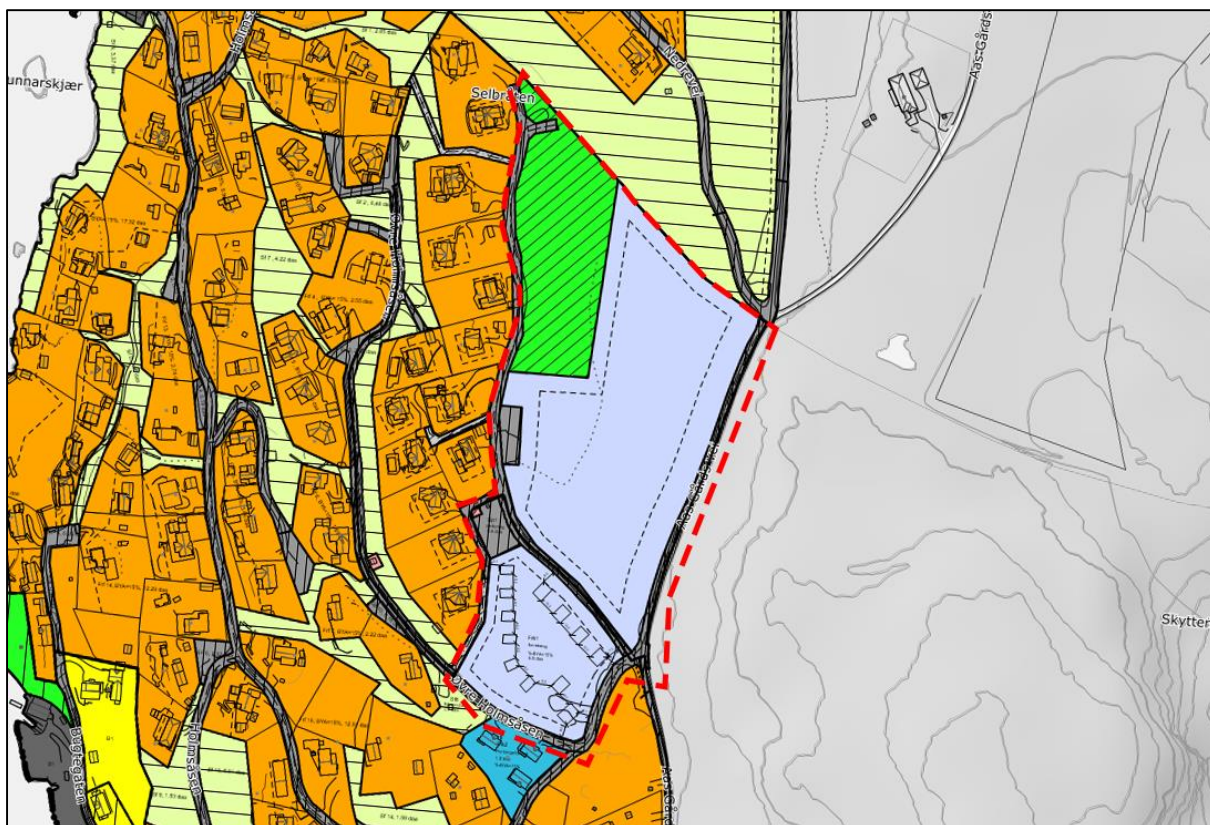
Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende bestemmelser for hyttefeltet sin helhet.



Figur 3: Utklipp av gjeldende kommuneplan med markert planavgrensning

3.4 Reguleringsplan

Det foreligger reguleringsplan for området som ble utarbeidet i 2001. Der legges det til rette for forretning og felles grøntareal. Resterende areal er avsatt til veiformål og fritidsbebyggelse.. I gjeldende bestemmelser skal området benyttes til fritidsbebyggelse for utleie. Planforslaget legger til rette for omregulering av forretning og grøntareal til fritidsbebyggelse i form av selveie.



Figur 4: Utklipp av gjeldende reguleringsplaner med markert planavgrensning

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Det er ikke kjennskap til reguleringsplaner under arbeid i området.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Regionale planer for Buskerud gjelder frem til nye planer er vedtatt i Viken fylkeskommune
- Universell utforming, T-5/99B
- SPR for klima og energiplanlegging i kommunene
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442
- Kulturminneloven
- Nasjonal landbrukspolitikk
- PBL 2008

Retningslinjer for tilfredsstillende utforming og generelle krav legges til grunn for planarbeidet.

<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

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

Dette begrunnes med at eksisterende område består av fritidsbebyggelse og i henhold til gjeldende reguleringsplan skal det bygges utleiehytter. Omregulering fra utleiehytter til selveier hytter anses ikke

å kreve konsekvensutredning. Virkninger av planforslaget skal vurderes i planbeskrivelsen og det skal foreligge risiko- og sårbarhetsanalyse ved oversendelse av komplett planforslag. Dette mener vi er tilstrekkelig for vurdering av planforslaget.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1500m