

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 38/270, 378 og 93 + Åstadlia 2-4

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

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

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	4
1.2 Planområdet	4
1.3 Tilgrensende områder	6
1.4 Bebyggelse og utnyttelse.....	6
1.5 Økonomi	12
2. Varsling og planavgrensning	12
2.1 Foreslått plangrense	12
2.2 Hvem skal varsles.....	13
2.3 Medvirkning	13
3. Gjeldende planstatus	13
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	13
3.2 Kommunedelplan	14
3.3 Områdeplan.....	14
3.4 Reguleringsplan	14
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	14
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	14
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	15
5. Vedlegg	15

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Trestang 2 AS
Kontaktperson: Kjel Vidar Nygård
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4318 Sandnes
Telefon: 93236261
E-post: kvn@euv.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Halvorsen & Reine AS
Kontaktperson: Aina Lian
Adresse: Hotvetalléen 11, 3018 Drammen
Telefon: 99289303
E-post: lian@heras.no

Faktura adresse:

Samme som for tiltakshaver

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Kjell Vidar Nygård	93236261	kjellvidar@trendeiendom.no
Aina Lian	99289303	lian@heras.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

Uteopphold, terrengbearbeidelse etc.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

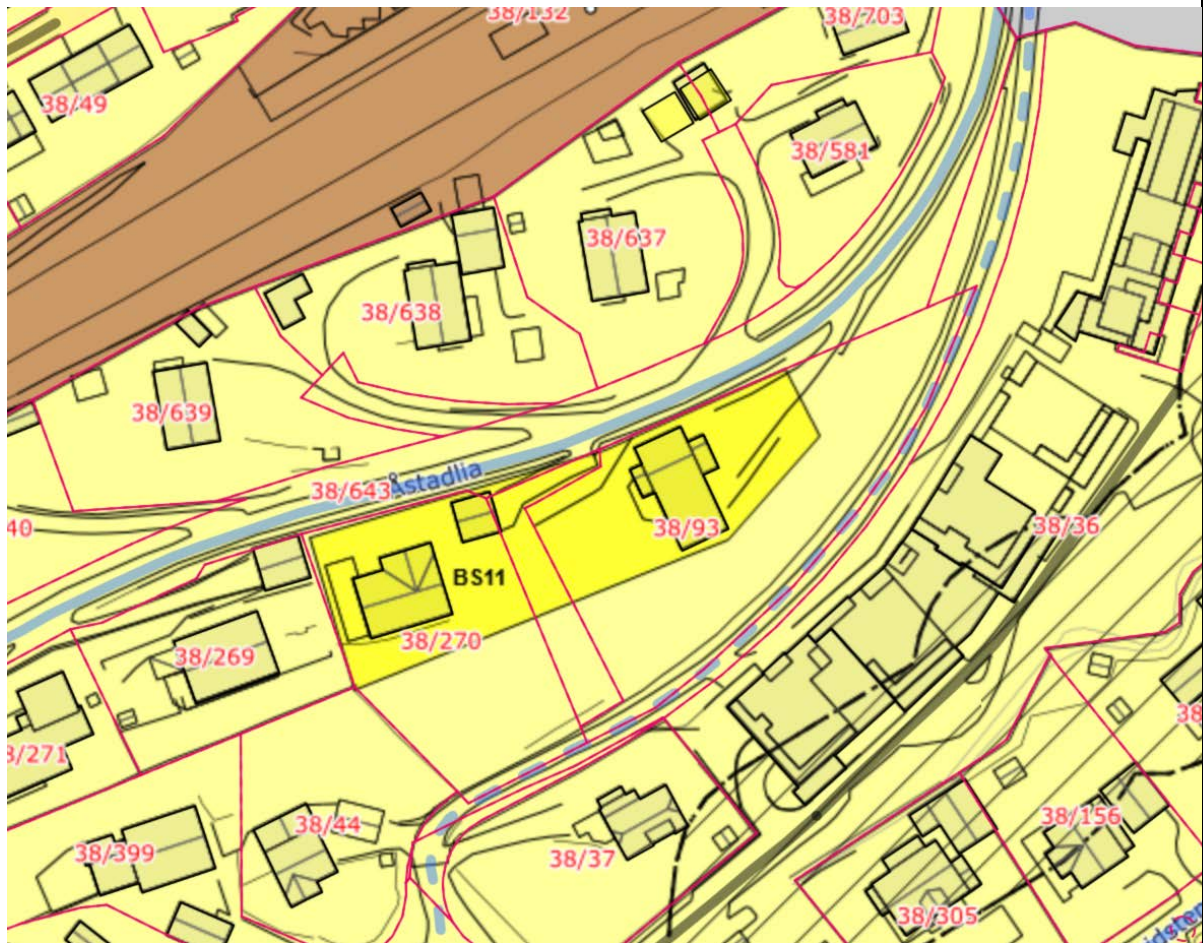
Hensikten med innspillet er å få regulert området til konsentrert småhusbebyggelse, da fortrinnsvis rekkehus/tomannsboliger, i tråd med kommuneplanens arealdel. I og med at terrenget faller bratt mot sørvest, er det ønskelig med en typologi der man kan få lagt bebyggelsen mest mulig hensiktsmessig i terreng. Det planlegges med bebyggelse som går over 3 etasjer. Endelig utforming og plassering vil bli del av en detaljert reguleringsplan.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Området utgjør ca. 3,9 daa, ikke medregnet areal til eventuelle vegformål. Området avsatt som BS11 i KPA utgjør ca 1800 kvm, i tabellen som følger boligprogrammet.

Planområdet ligger langs Åstadlia, sterkt hellende mot sørøst.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Området består av tre eiendommer (ikke medregnet vegeiendommer), med to eneboliger med utleie-enhet, totalt 4 boenheter.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Området er sterkt hellende fra nordvest til sørøst, og ligger på sørsiden av Åstadlia. Området skråner fra Åstadlia – som er kjøreatkomst til tiliggende eiendommer, og ned mot Stasjonsbakken, som er gang- og sykkelvei som forbinder Billingstadveien med Stasjonsveien.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
38/270	Åstadlia 4	Trestang 2 AS
38/378		Trestang 2 AS
38/93	Åstadlia 2	Reinert Johannesen

1.3 Tilgrensende områder

Området består i hovedsak av eneboligtomter av forskjellig karakter. Unntaket er området rett nord for Åstadlia 2-4 (Åstadlia 5-11), som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, innenfor denne planen er det oppført 4 tomannsboliger, og området rett sør for Stasjonsbakken, der det nylig er oppført et større leilighetsprosjekt (Stasjonshagen). Ser man bort i fra Åstadlia 5-11 og Stasjonshagen, så er øvrige arealer regulert gjennom eldre reguleringsplaner.

Åstadlia 2-4 ligger kun 140 m fra Billingstad stasjon. Området ligger også med relativ kort avstand til Billingstad skole, med en god gang-og sykkelforbindelse til denne. Det er en nærbutikk kun 350 m unna området, Joker Billingstad. Nærmeste nærsenter vil være langs Billingstadsletta, der flere virksomheter og tjenestetilbud er etablert.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bolig -konsentrert småhusbebyggelse	1112	Annen eierform
Lekeplass	1610	Felles
Uteopphold	1600	Felles

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Det forventes å kunne utnytte området til konsentrert småhusbebyggelse, da fortrinnsvis rekkehus. Illustrasjoner viser 6 boenheter lagt langs Åstadlia. Hver boenhet er illustrert som rekkehus over 3 plan, på ca 150-160 kvm BRA, og med parkering i carport. Privat uteareal er vist på takterrasser og terrasser, samt langs Åstadlia og på et bearbeidet terreng mot sør. Mot øst er det planlagt lekeplass, og sentralt på området er det planlagt et uteoppholdsareal, begge områdene er i et slakt hellende terreng. Det skal vurderes å knytte boligene opp mot lek- og uteoppholdsareal med en smal tursti (1,5 m bred pluss skulder), lagt på hagesiden av bygningene. På denne måten slipper barna å gå til disse arealene langs veien.

Illustrasjonene viser en utnyttelse på ca 33% BYA regnet innenfor området avsatt som BS11 i kommuneplanens arealdel. Dersom man regner %BYA innenfor eiendomsgrensene og ikke formålet, er denne på ca 15%.

Høyder vil være i underkant av 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

1.4.3 Trafikk

Eiendommen har i dag atkomst fra Åstadlia, som er kommunal vei. Illustrert prosjekt viser bebyggelse 7 m fra senterlinje, med parkering vinkelrett på Åstadlia. Forøvrig medfører ikke innspillet behov for endringer på vegnettet. Sammenliknet med dagens situasjon, der eiendommene har to hovedboenheter og 2 sekundære boenheter, vil tiltaket medføre en økning med 2 enheter til 6 boenheter. Dette er etter vår vurdering en marginal økning.

1.4.4 Adkomst og parkering

Eiendommene vil ha atkomst fra Åstadlia. Det planlegges med en boligavkjørsel pr enhet, med parkering vinkelrett på veg. Boligene vil også ha gangatkomst fra gatenivå. Det planlegges for en tursti på hagesiden av bebyggelsen, som knytter boligene opp mot lekeareal uten at man trenger å gå via Åstadlia. Lekeplassen vil også ha atkomst fra Åstadlia.

1.4.5 Lekearealer

Lekeareal:

Nærlekeplass må dekkes innenfor planområdet. Kravet er 25 kvm/boenhet, minimum 250 kvm.

Strøkslek og aktivitetsareal forutsettes dekket i nærområdet, blant annet på nærliggende barnehage.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Krav til rekkehus er 125 kvm privat areal, hvorav minimum 65 kvm er sammenhengende. Uteareal er løst delvis på takterrasser, på areal langs Åstadlia og på nedsiden av bebyggelsen. På hagesiden er det sammenhengende areal, og for tre av enhetene er dette noe mindre enn kravet. Dette skal vurderes videre i plansaken.

25 kvm fellesareal er lagt sentralt på eiendommen, mellom de to rekkene med hus.

Se vedlagt illustrasjon situasjonsplan og utomhus.

1.4.7 Landskap

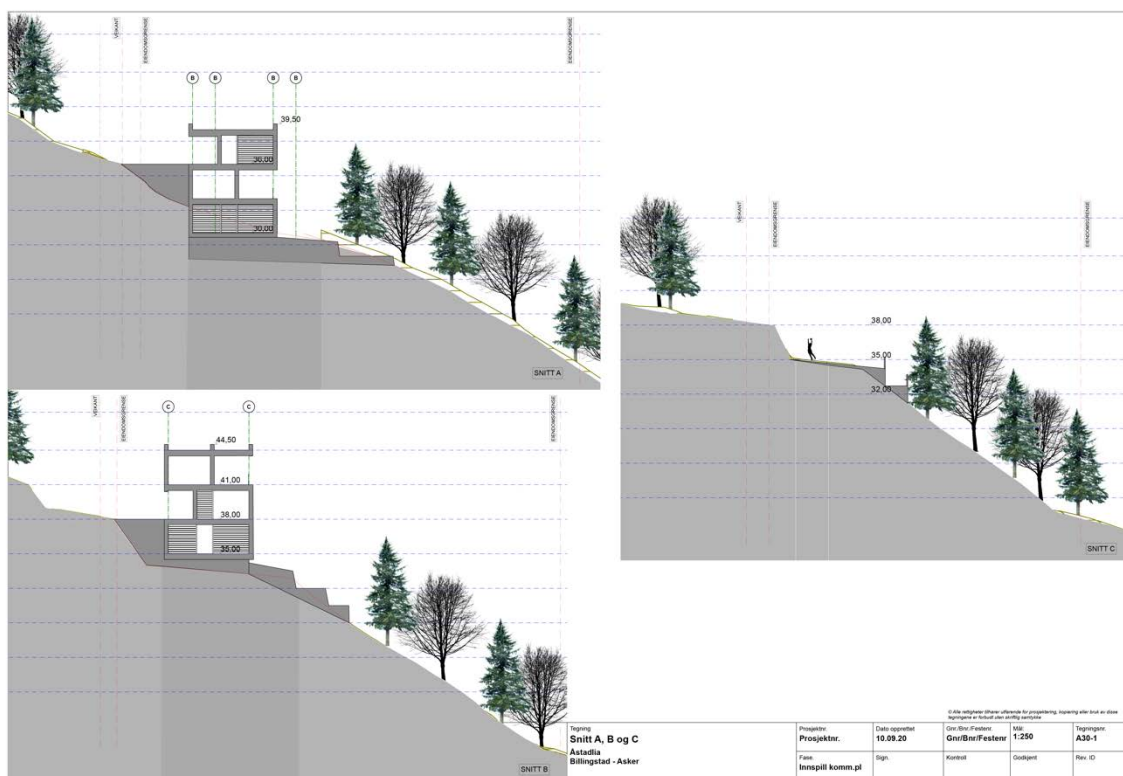
Eiendommene faller bratt fra nord til sør. Det er tenkt at nye boenheter tilpasses terrengfallet, og at møne-/gesimshøyde følger terrenget. Illustrasjoner viser bebyggelse som ligger 1-2 etasjer over øvre nivå, og som trapper seg ihht terrengfallet. Dette gir to forskjellige løsninger ifht underetasje og øvre etasje.

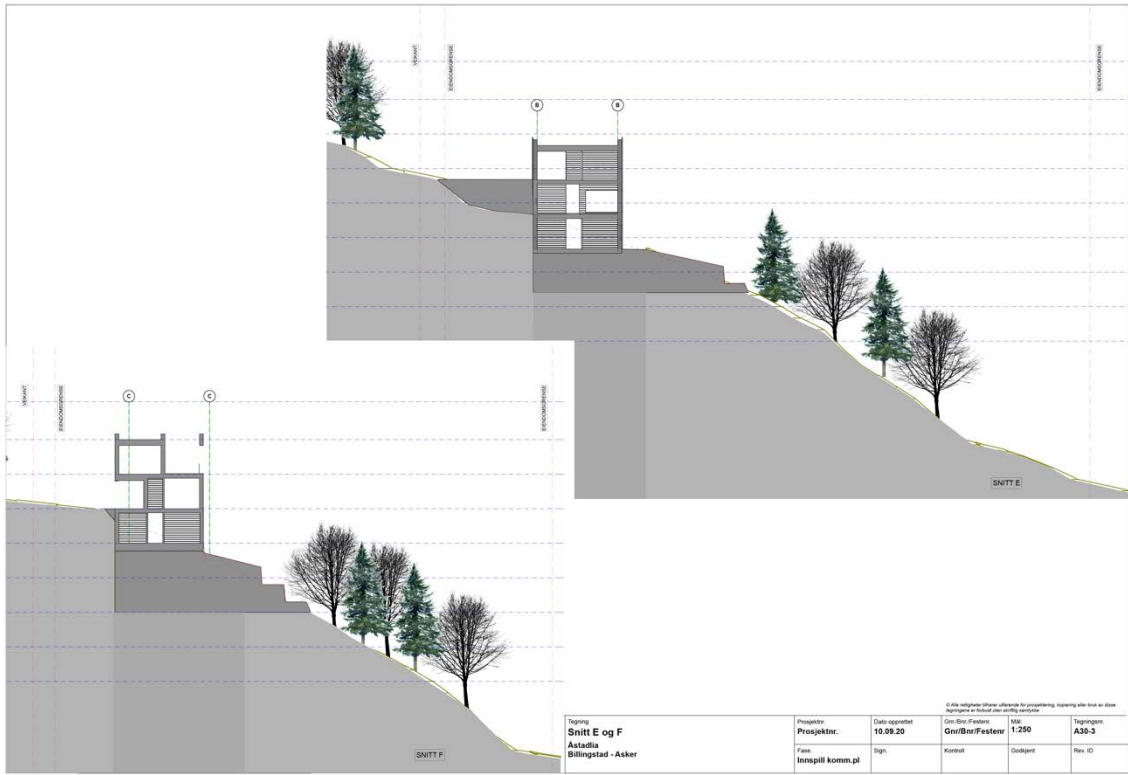
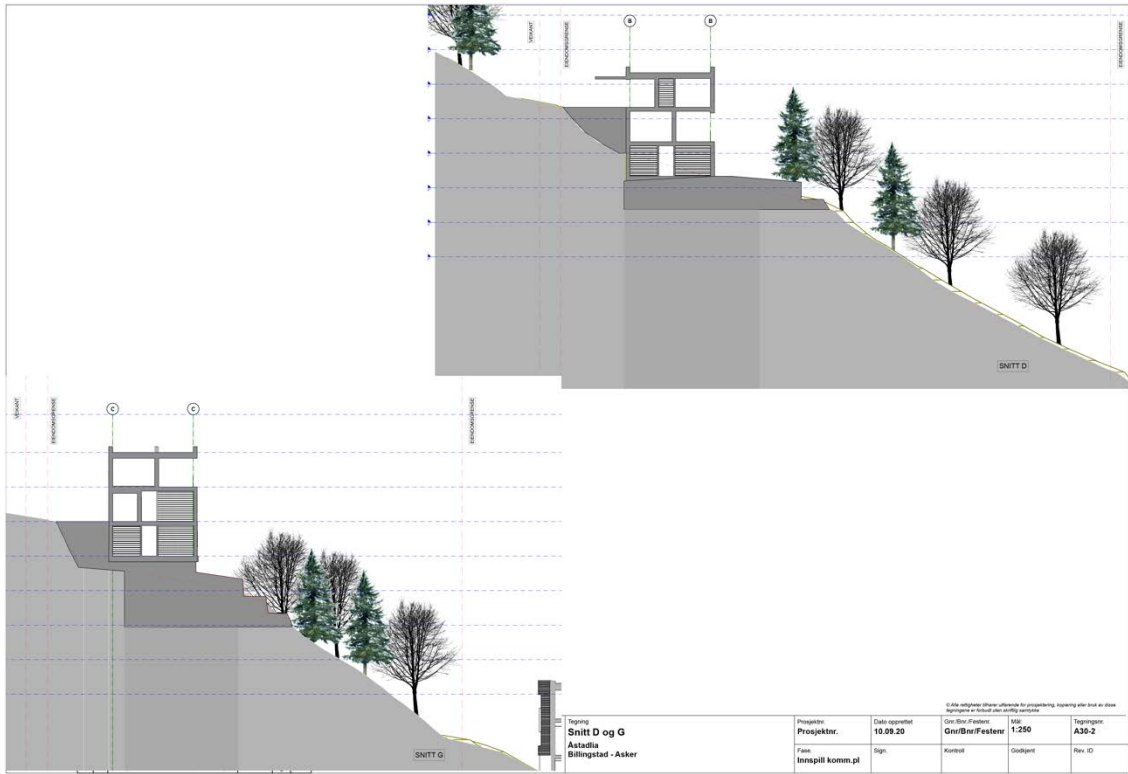
Se vedlagte snitt og perspektiver.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Ifht risiko og sårbarhet, er geoteknikk og håndtering av overvann vurdert som særskilt aktuelle tema.

1.4.9 Illustrasjon





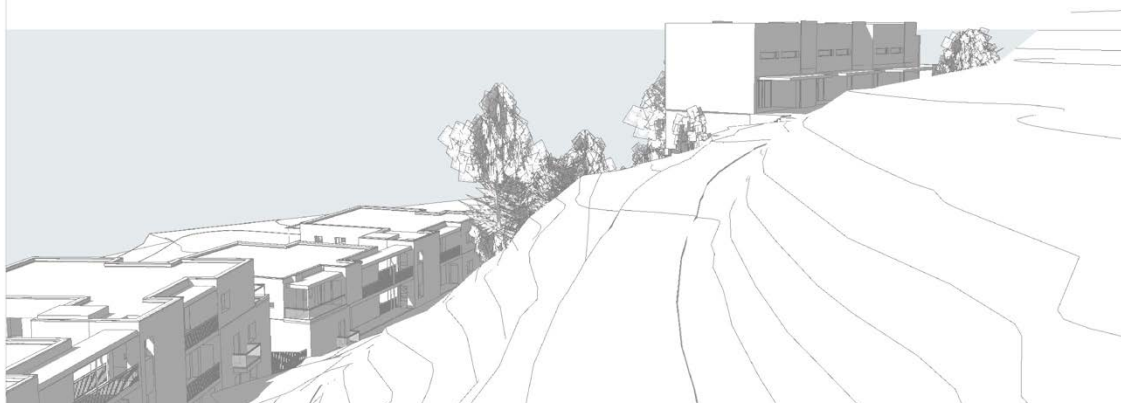


HALVORSEN & REINE AS

UTVALDTEKSTED I BAKKE

PETTERSEN 11, POSTBOKS 2040, 4023 DRAMMEN

PERSPEKTIV - FRA ASTADIA SETT MOT ØST



HALVORSEN & REINE AS

UTVALDTEKSTED I BAKKE

PETTERSEN 11, POSTBOKS 2040, 4023 DRAMMEN

PERSPEKTIV - FRA STASJONSVEIEN SETT MOT VEST





Figur 2: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Planforslaget planlegges utviklet i ett trinn.

1.4.11 Miljø

Planforslaget skal følge gjeldende lover og forskrifter.

1.4.12 Annet

Planforslaget vil legge til rette for bebyggelse i bratt terreng, og utforming og organisering av bebyggelse og uteareal må vurderes med særskilt fokus på dette.

1.5 Økonomi

Det må vurderes utbyggingsavtale ifht utbedring av eksisterende vei samt nødvendig ledningsnett knyttet til denne.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



Forslag til plangrense går i eiendomsgrenser mot sørvest og sørøst, og opp mot veien Åstadlia i nordøst og nord. Arealer er tatt med for å kunne vurdere tiltak på vei og terreng, og for å sikre atkomst og areal til lekeareal etc.

2.2 Hvem skal varsles

Vi vurderer at berørte naboer skal varsles, samt Statsforvalter, fylket, NVE, Statens Vegvesen og Asker kommune. Dersom det er vel eller foreninger som bør varsles, ber vi om tilbakemelding på dette.

2.3 Medvirkning

Vi vurderer at det er akutelt med ordinære og lovpålagte varslinger, som varsel om oppstart og offentlig høring. I tillegg vil det vurderes å avholde nabomøte i varslingsperioden og ved offentlig høring.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt som område BS11 i kommuneplanens arealdel 2023.

Området er definert som er prioritert vekstområde, jmf. bestemmelsesområde #7, samt nord for nullvekstlinjen, jmf. bestemmelsesområde #8.

Relevante bestemmelser er vurdert å være:

Pkt 3.14: krav til trafiksikkerhetsvurdering av skolevei og sikring av nødvendige tiltak

Pkt 6: Samfunnsikkerhet

Pkt.7: Teknisk infrastruktur

Pkt 8: vei, transport og parkering. Tillegg 2 angir parkeringskrav, som for området er som følger:

- 1,2-2,2 p-plasser, minimum 3 sykkelparkeringsplasser. 10% av plassene skal avsettes som gjesteplasser. Det skal minimum være 1 HC-plass. Det er stilt krav til at gjesteplasser og HC-plasser skal være fellesanlegg.

Pkt 9: Miljøkvalitet og forurensning.

- For arealer over 1000 kvm BRA skal det utarbeides klimagassberegning og energiplan. Forøvrig skal man utrede lysforurensning og støy.

Pkt 10: Natur, landskap og grønnsstruktur

Pkt 12.1: Bevaring av eksisterende vegetasjon frem til vedtatt plan.

Pkt 12.2.1: Plassering og terrenginngrep – fortrinnsvis skal høydeforskjell tas opp i bebyggelsen.

Pkt 12.2.2: Andel grøntareal på bakkenivå skal tilstrebes å være 30% av netto tomt.

Pkt 12.3: MUA skal ikke være brattere enn 1:3, og ikke mer enn 25% kan være brattere enn 1:16. MUA skal være utenfor gul sone, og 50% av felles MUA skal være solbelyst ved vår- og høstjevndøgn. Privat MUA skal ha 3 timer sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn.

Konsentrert småhusbebyggelse innenfor prioriterte vekstområder skal ha 125 kvm privat MUA pr boenhet, hvorav minimum 65 kvm skal være sammenhengende. Det stilles krav til 25 kvm felles MUA. Bebyggelsen skal ha 25 kvm/boenhet til nærlek – minimum 250 kvm – med maks avstand 50 m fra boligen. Det stilles videre krav til minimum 250 kvm strøkslek med maksimum avstand 200

kvm fra boligen, og minimum 250 kvm aktivitetsareal innenfor en avstand på 400 meter fra boligen2 1

Pkt 12.4 Byggegrense mot vei – for avstand til kommunale og private veier vises det til vei- og gatenormen.

Denne stiller krav til B1 = reg.bredde 6 m, byggegrense 7 m, 20 boenheter. B2 = reg.bredde 8(9) m, byggegrense 10 m, 50 boenheter.

Da tiltaket vil være under 10 boliger, er det ikke stilt særskilte rekkefølgekrav i KPA.

Boligprogrammet har estimert 5 boliger innenfor BS11.

Pkt 14.1.2 Terrengendringer utenfor byggets fotavtrykk b:

B: For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.

c-e sier videre hvordan høyder skal måles, terrenginngrep for atkomster etc.

3.2 Kommunedelplan

Ikke relevant.

3.3 Områdeplan

Ikke relevant

3.4 Reguleringsplan

Ikke relevant, da området er uregulert.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Ingen kjente planer. Det er et område BS12 rett vest for området, som har tilsvarende bestemmelser som for BS11.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Nasjonale mål for klima- og energiplanlegging i kommunene (vedtatt 2009)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt 14.05.2019)

Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål

"2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging"

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1989

T-2/08- Om barn og planlegging

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442/2021

Retningslinje for behandling av luftkvalitet, T-1520/12

Regionale planer

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus

Regional plan for klima og energi i Akershus

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.

Planområdet er avsatt som fremtidig boligområde i overordnet plan, KPA, og vil i hovedsak følge bestemmelser gitt i denne. Tiltaket er av begrenset størrelse, med maksimalt 6 boenheter og et forventet BRA på maks 1200 kvm.

5. Vedlegg

1. Illustrasjoner
2. Snitt, terrengprofiler
3. Eventuelle utredninger