

**Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gnr.79/bnr.101, 233,
Heggedalsveien 309-311,**

BAKERIKVARTALET



Tiltakshaver: NEVAND AS,

plankonsulent: **stark** arkitekter AS,

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	8
1.5 Økonomi	19
2. Varsling og planavgrensning	19
2.1 Foreslått plangrense	19
2.2 Hvem skal varsles.....	19
2.3 Medvirkning	19
3. Gjeldende planstatus	20
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	21
3.2 Kommunedelplan	22
3.3 Områdeplan.....	22
3.4 Reguleringsplan	22
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	23
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	23
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	23
5. Vedlegg.....	23

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Nevand AS

Kontaktperson: Frank Falch-Nevand

Adresse: Sankt Hallvards vei 3, 3414 Lierstranda

Telefon: 907 42 744

E-post: frank@eurotec.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: stark Rød-Knudsen arkitekter AS

Kontaktperson: Per Gunnar Rød-Knudsen

Adresse: Grønland 57, 3045 Drammen

Telefon: 915 86 907

E-post: per-gunnar@stark.no

Faktura adresse: faktura@eurotec.no

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Frank Falch-Nevand	907 42 744	frank@eurotec.no
Per Gunnar Rød-Knudsen	915 86 907	per-gunnar@stark.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Reguleringsformål.
- Utnyttelse
- Hensynssoner
- Eventuelle rekkefølge bestemmelser
- Bebyggelse og anlegg

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr:

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planen er å legge til retter for en sammenhengende bebyggelse til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting på felt N2 og B6 i gjeldende regulering. Eiendommene foreslås sammenslått til en slik at dagens felt N2 og B6 blir ett. Planen legger opp til en sammenhengende bebyggelse på de to eiendommene

En omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse (B6) til foreslått formål gjør at eiendommene blir en del av den sammenhengende sentrumsbebyggelse slik som kommuneplanen legger opp til. Formspråk er lagt tett opp til ny

Ny bebyggelse på Bakerikvartalet vil få en utforming med næring i 1.etg ut mot Heggedalsveien og boliger i øvrige etasjer. Dette gir en kontinuitet i byggehøyder og fasader i tillegg gir det en sammenheng i funksjonsfordeling med aktive fasader på bakkeplan i gatebildet ut mot Heggedalsveien.

Stark Rød-Knudsen arkitekter AS er arkitekt og fagkyndig plankonsulent på vegne av forslagsstiller Nevand AS. Plankonsulenten har tidligere utført og fått godkjent reguleringsplaner i Ringerike-, Sande-, Kongsberg- og Drammen kommuner.

Dette dokumentet er en oppdatering og fornyelse etter kommunens tilbakemelding av 31.03.2022, 13.11.2023 på innsendt planinitiativ.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse,

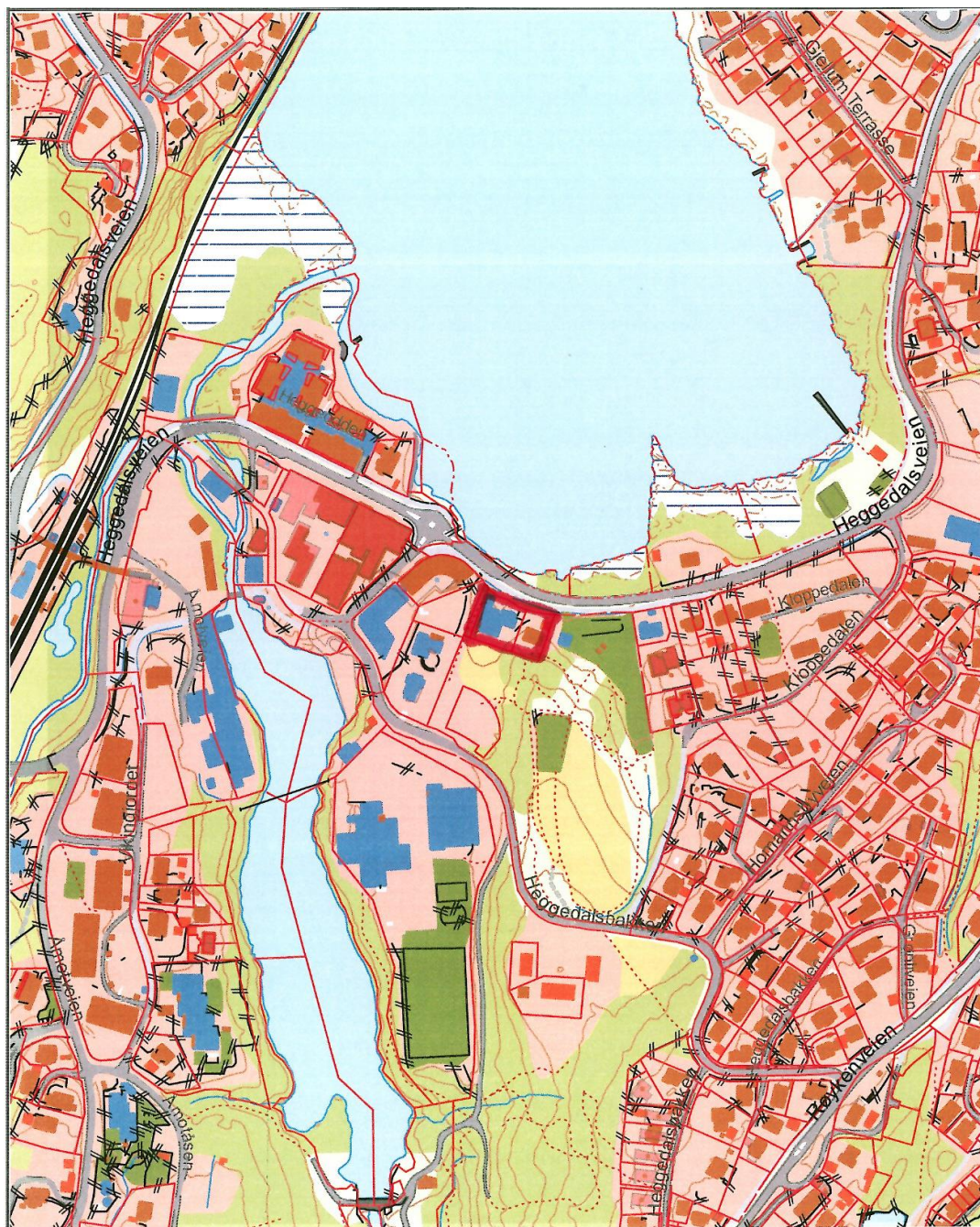
Planområdet er en del REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM, område N2 og B6. Det grenser mot 79/1 i sør og øst, 113/1 Heggedalsveien i Nord og 79/46 i vest

Planområdet utgjør ca. 2,41 daa.

Planområdet ligger sentralt i Heggedal sentrum ca. 350 m fra Heggedal stasjon, i nær tilknytning til kommende lokalsenter, og med skole og barnehagetilbud innen gangavstand. Planområdet avgrenses av Heggedalsveien i nord, hjørnetomten 2 i vest og Heggedalsbakken i sør. Mot øst avgrenses planområdet av nærmiljøanlegget «Transformatoren».

Det er kort avstand til friområder og aktivitetstilbud som for eksempel parkområde, felt F1 og Trans'mator sykkelpark, felt G9. Innenfor planområdet på naboeiendommen (gnr/bnr 79/74), felt O1 regulert til offentlig bebyggelse, ligger Heggedal Kirke og Heggetun menighetshus. Felt O2 er regulert til nærmiløsenter. Regulert offentlig gang- og sykkelvei medtas ikke i planområdet.

Foreslått planområde omfatter gnr/bnr 79/101, 79/233.



Oversiktskart med referanse til plassering av eiendommene

1.2.2 Dagens arealbruk, miljø og historie

Eksisterende bygningsmasse: Bakeriet, 3 garasjeplasser, 2 leiligheter, enebolig og dobbelgarasje. Bakeriet er nedlagt. Lokalene brukes nå som lager.

Det nedlagte bakeriet «Heggedal bakeri» ble drevet i over 80 år. Tre generasjoner i samme familie (Larsen) drev bakeriet. Bakeriet var populært i område, spesielt for sine kaker og kneipbrød. Bakeriet ble startet i 1932 av Karsten Larsen og ble etter 86 års drift nedlagt i 2018. Den nye bygningen på tomta vil bringe videre noe av lokalhistorien ved bevare bakeriskiltet og betegne bygget som «Bakerikvartalet». Plassen som dannes ved overgangen mot vest i enden av gangveien fra kirken vil bli betegnet som «Bakeriplassen».

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Adresse: Heggedalsveien 309 og 311, 1389 Heggedal

☐ Matrikkel: Gnr. 79, bnr. 101 og 233 I Asker kommune

☐ Areal tomt: ca. 2.400 m²

☐ Reguleringsformål: Bolig/ forretning/ småhusbebyggelse

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
79/101	Heggedalsveien 309	Nevand AS, st. Hallvards vei 3, 3414 Lierstranda
79/233	Heggedalsveien 311	Nevand AS, st. Hallvards vei 3, 3414 Lierstranda

1.2 Tilgrensende områder

1.3

Planområdet ligger sentralt i Heggedal sentrum ca. 350 m fra Heggedal stasjon, i nær tilknytning til lokalsenteret, og med skole og barnehage tilbud innen gangavstand. Utbyggingen forsetter fortettingen og urbaniseringen som har blitt til Heggedal sentrum.

Nevand AS v/ Frank Falch-Nevand har inngått avtale med eierne av gnr/bnr 79/101 og 79/233, Eiendommene utgjør til sammen ca. 2.4 daa og ligger i nærhet til Heggedal kirke og Heggetun menighet.

Tilstøtende veier er Heggedalsveien i nord, reguleringen «Hjørnetomt 2» i vest og friareal, aktivitetsparken i øst. Heggedal kirke og Heggetun menighet, felt O1, samt gang- og

sykkelvei mellom Heggedalsbakken og Heggedalsveien. Friområdet benevnes som «Transformatoren».



Illustrasjonen viser det aktuelle område. (Bilde fra 1881)

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	1900	privat
Veg	2010	Offentlig
Fortau	2012	Offentlig
Gatetun	2014	Privat
Torg	2013	Offentlig
Gang/sykkelvei	2016	Offentlig
Annen veigrunn – teknisk anlegg	2018	Offentlig

1.4.2 Utnyttelse og høyder

- 2000 m2 BRA,
- kotehøyde maks +112 for bebyggelsen (4.etg.).
- ca. 21. boenheter, (ca. 1500 m2 BRA samlet)
- BRA næring ca. 200 m2 fordelt på mindre lokaler.
- Parkeringskjeller ca. 800 m2
- Boder/sykkel/avfallsløsning ca. 300 m2

1.4.3 Trafikk

Planforslaget innebærer få endringer i forhold til trafikksituasjonen. Atkomsten (til parkeringsanlegg og avfallsrom flyttes fra vest mot øst. Dette er for å unngå mulig konflikt med «Bakeriplassen.». I forbindelse med atkomsten legges det til rette for parkeringslomme for avfallsbilene. Det er for øvrig ikke behov for stenging eller åpning av vei. Det er heller ikke behov for nye gang- og sykkelvei eller fortau mot Heggedalsveien, Noe trafikkøkning grunnet flere boenheter må det regnes med fra prosjektet. Denne er imidlertid begrenset

grunnet størrelse på næringslokaler og antall leiligheter. Planforslaget legger ikke opp til prinsipiell endring i at atkomsten kommer fra Heggedalsveien, men en forskyvning av denne fra øst mot vest. Forskyvningen er på ca. 25 meter mot vest.

Planforslaget legger til rette for fornyelse og oppgradering av gangpassasjen fra Heggedalsveien opp mot kirken.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet fra Heggedalsveien for biler blir forskjøvet med ca. 25 meter mot vest. Det er planlagt mulighet for samlet ca. 28 bilparkeringsplasser for boliger og næring i parkeringsanlegg inne. Det er planlagt ca. 76 sykkelparkeringsplasser inne.

- 2R får en bilparkeringsdekning på 0,5. iht. parkeringsnormen
- 3R får en bilparkeringsdekning på 1,0 iht. parkeringsnormen
- 2 sykkelplasser pr. leilighet iht. parkeringsnormen

1.4.5 Lekearealer

Planområdet ligger tett inntil friområde og aktivtetspark.

Felt N2 og B6 er i kommuneplanen regulert til sentrumsformål. Planforslagets eiendommer i sin helhet ligger innenfor området avsatt til sentrumsbebyggelse.

Slik planforslaget legger opp til er det god dekning når det gjelder uteoppholdsareal per bolig. Det vurderes dithen at planforslaget har en god balanse mellom ønsket om høy utnyttelse og rikelig med gode uteoppholdsarealer. Det er i tillegg svært kort avstand til offentlige friområder langs Kistefosdammen og Gjellumvannet og til aktivitetsområdet Transformatoren innenfor felt G9 i reguleringsplan 171C for Heggedal sentrum.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Det legges til rette for et godt og attraktivt bomiljø med høy arkitektonisk kvalitet for leiligheter og uterom. Identitetsskapende bebyggelse bidrar til å skape tilhørighet og trivsel. Ulike boligtypologier, leiligheter i ulike størrelser gir et variert tilbud. Det er lagt vekt på både gode private og felles uteplasser på bakkeplan, balkonger og takterrasser.

Hver leilighet for minimum 11 m² privat balkong/terrasse. I tillegg er det et samlet fellesområde mot sør på ca 1300 m². Det utgjør ca. 62 m² pr. leilighet.

1.4.7 Landskap

Planområdet ligger mellom Gjellumvannet i nord og kirken i sør, og representerer, slik området fremstår i dag, en topologisk overgang fra et høyereliggende vegetativt terreng i sør

til et lavereliggende platå i nord. Det er ca. 9 meter høydeforskjell mellom kirkeplatået i sør og gateplanet (Heggedalsveien) i nord. Planområdet ligger innenfor et høydedrag som fremstår som en lokal åskam, og som faller av mot nord. Mot øst ligger nærmiljøanlegget. Mot vest er utbyggingen «hjørnetomt 2»

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Når grunnforhold og stabilitet av jorden er avklart vurderes at tiltaket ikke utløser spesielle risiko og sårbarhets faktorer.

1.4.9 Illustrasjon

Ny bebyggelse er underordnet Heggedal Kirke og bygningsmiljøet rundt ved at byggehøyden på nybygget og avstanden er tilpasset med respekt for kirkens plass i tettstedet. Ny bebyggelse har variert byggehøyde for å underorden og tilpasse seg til situasjonen.

Foreslått bebyggelse er disponert med næringslokale mot Heggedalsveien i Nord for å aktivisere gateplanet. I underetasjen er det i tillegg også planlagt avfallshåndtering, boder og parkering.

Bebyggelsen trekker seg vekk fra Heggedalsveien, gang- og sykkelveien slik at det oppnås en plass foran det nye bygget. Forplassen kan brukes til atkomst, parkering for næring og plass til avfallshåndtering. På den måten opprettholder den det historiske sporet fra tidligere bakeridrift. Fasaden mot nord forholder seg til gateløpet og forsetter den urbane fasadereken i Heggedal sentrum. Byggehøyder og bygningsvolum vil bli sikret i regulering av byggegrenser og gesimshøyder.

Bebyggelsen mot sør er noe mer oppdelt slik at det kan plasseres et skjermet felles uteoppholdsareal mot sør.

Estetiske føringer er videreført fra tidligere planer slik at bebyggelsen planlegges utført med horisontale takflater, fasadematerialer i puss- eller platekledning og med lys grå eller hvit fargesetting. Parkeringsarealet er plassert under terreng, delvis under bygningsvolumet og delvis under felles uteoppholdsareal, og vil ikke beslaglegge uteoppholdsareal på bakkeplan.

Utbyggingen vil tydeliggjøre den nord sør gående gangveien mellom kirken og Heggedalsveien



Illustrasjonen over viser nybygget i sammenheng med «Hjørnetomt 1 og 2»



Illustrasjonen viser atkomst fra øst inn mot Heggedal sentrum.



Illustrasjonen over viser at bebyggelsen og forholdet til «hjørnetomt 2», Bakeriplassen.



Illustrasjonen over viser fellesareal og balkonger til den enkelte leilighet



Illustrasjonen over viser alleen fra kirken til bakeriplassen



Illustrasjonen over viser bebyggelsen i forhold til planlagt bebyggelse «Hjørnetomt 2»



Illustrasjonen over viser Heggedalsveien mot øst ut av sentrum med ny bebyggelse.



Bildet viser tilstøtende ny bebyggelse i «Hjørnetomt 1»



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse sett fra vannet mot sør



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse i forhold til kirkeallen, bakeriplassen og «hjørnetomt 1 og 2»



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse i forhold til «hjørnetomt 1 og 2»



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse i forhold til det ubebygde arealet opp mot kirken.
(området er regulert offentlig bebyggelse, nærmiljøsentert.)

1.4.11 Miljø



Bebyggelsen innenfor felt N2 og B6 får støynivåer foran fasader som vender mot Heggedalsveien, i gul sone. Fasadene som vender bort fra veien får støy under grensen for gul støysone. Utendørs oppholdsareal for bebyggelsen er lagt på den siden av bebyggelsen som vender bort fra veien og vil få støy under grensen for gul støysone. Det konkluderes derfor med at det ikke er behov for støyreducerende tiltak for uteoppholdsarealene. I tillegg vil det bli noe skjermet uteoppholdsareal på takterrasser. På den måten oppnås det store og gode utendørs oppholdsarealer med støy under grensen for gul støysone. Boligene innenfor planområdet er gitt en utforming som sikrer at alle får en stille side. Med det menes at støyen ikke overskrider grenseverdien utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål.

Planområdet ligger delvis innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom, men befinner seg ikke i nærheten av aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. Regulerende tiltak innenfor planområdet plasseres i sikkerhetsklasse for flom, F2 – middels konsekvens jfr TEK 17, 7-2, og har dermed 200-års dimensjonerende flomintervall. Kotehøyde ved 200-års flom er i innenfor planområdet satt til +97,7 meter. Ny bebyggelse skal sikres mot en 200- årsflom + 0,3 meter, noe som innebærer at ny bebyggelse plasseres over kote +98,0 meter. NVE sine aktsomhetskart for området for øvrig viser ingen forekomster på eller i nærheten av planområdet.

Det skal utarbeides geotekniske undersøkelser for tiltak ved søknad om byggetillatelse. Overordnede grunnundersøkelser i området er utført i tilstøtende byggeprosjekt.

1.5 Økonomi

Tiltakshaver ønsker å realisere prosjektet så fort det foreligger rettighet (tillatelse til det)

Tiltaket berøre i liten eller ingen grad kommunale og offentlige interesser. Det vurderes slik at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

Gebyr på planområdet iht. Asker kommunes regulativ:

Grunnareal 2000-4999 = 54 M

Bruksareal 1000-2999 = 30 M

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

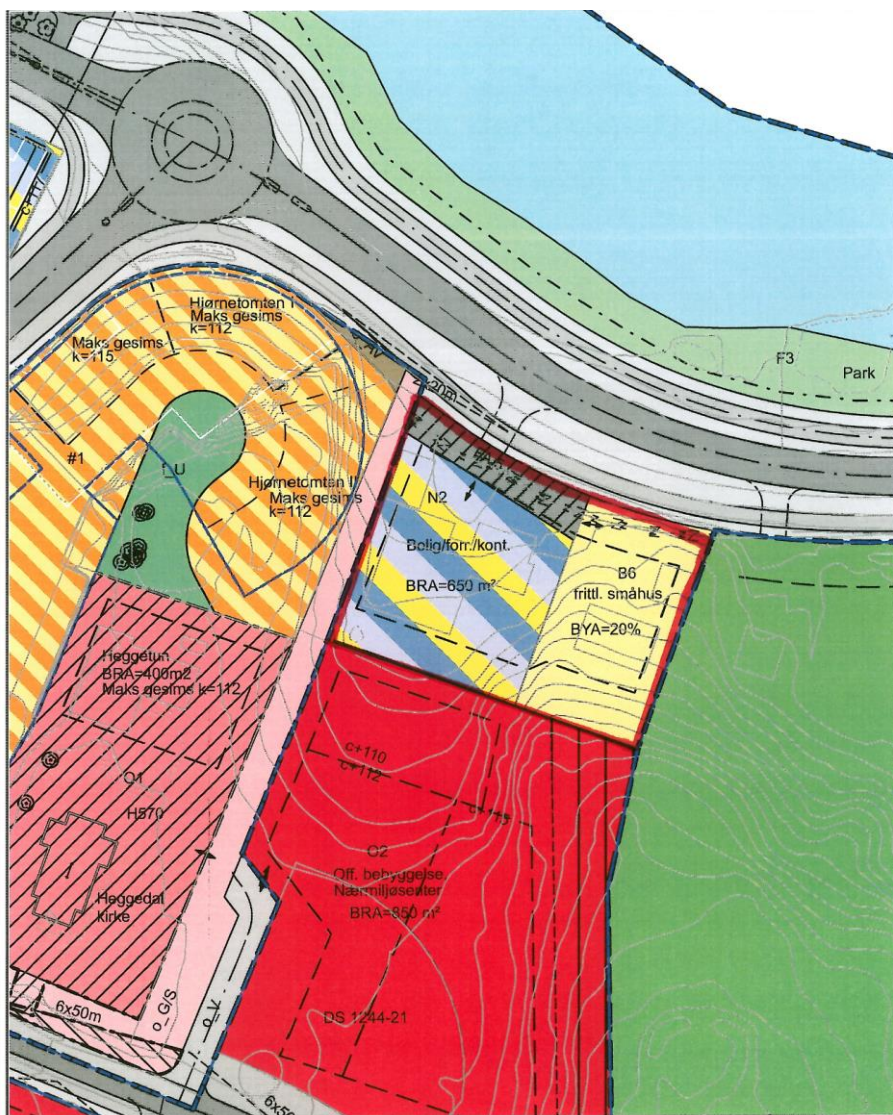
2.2 Hvem skal varsles

Igangsetting av planarbeidet forslås kunngjort i Budstikka og på Asker kommunes hjemmeside. Naboer, berørte parter og offentlige og private høringsinstanser varsles ved eget brev.

Følgende overordnede myndigheter forslås varslet:

- Statsforvalteren i Viken
- Viken fylkeskommune
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap –
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

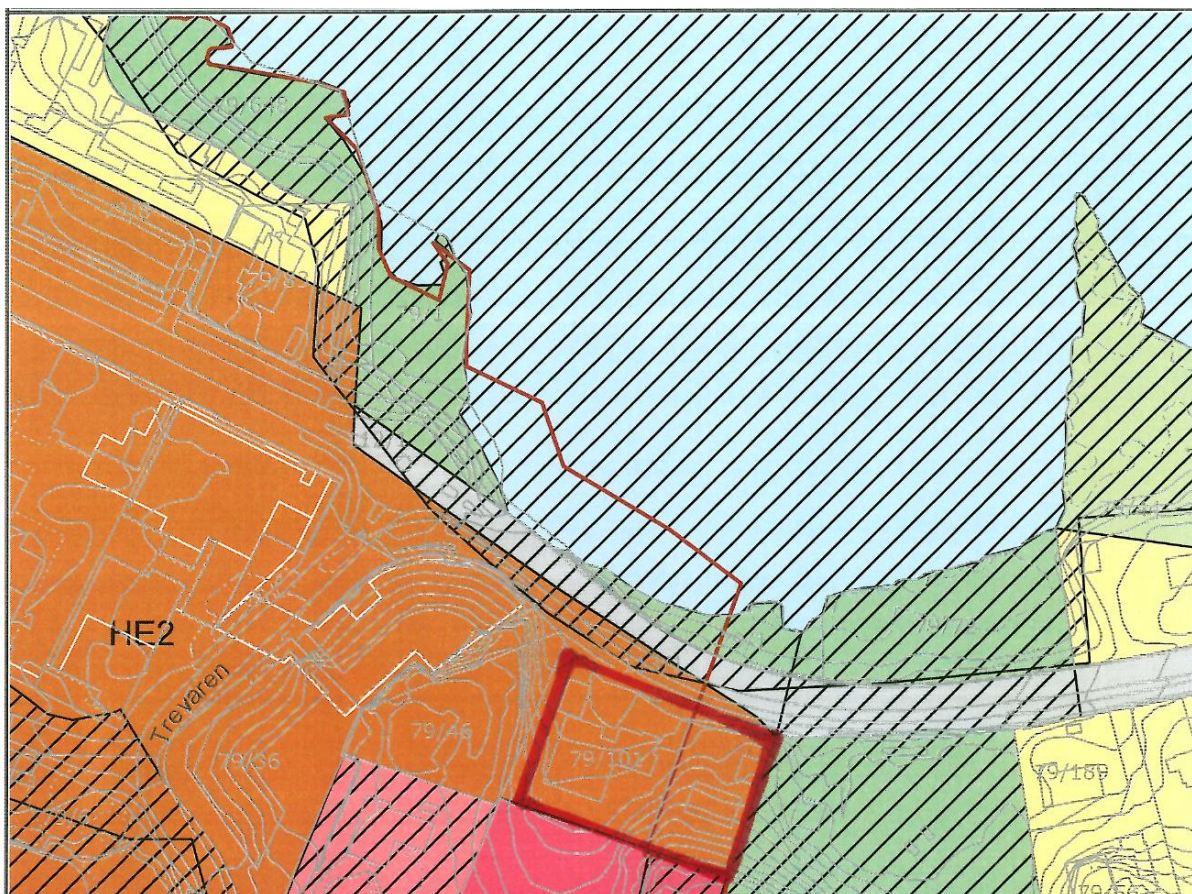
2.3 Medvirkning



Utsnitt av gjeldene reguleringsplan for det aktuelle området

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Asker Kommune 2014-2026 ble vedtatt 18.11.2014 og vedtatt videreført for perioden 2018-2030 i møte 07.11.2017. Arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt endret for perioden 2018-2030 14.11.2017. Heggedal sentrum er i kommuneplanen definert som ett av fire lokalsentra i Asker, og har sammen med de andre lokalsentra og Asker sentrum prioritet når det gjelder å styrke stedsutviklingen og sentrumsfunksjonene. I kommuneplanen åpnes det opp for en høyere utnyttelse av blant annet bolig, forretning og kontor i disse områdene. De to aktuelle eiendommene er i kommuneplanen disponert til sentrumsformål, og er en del av et større sammenhengende område avsatt til sentrumsområde. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens strategi for stedsutvikling i Heggedal sentrum og Asker kommune.



3.2 Kommunedelplan

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning, og på bakgrunn av at foreslått formål er i tråd med gjeldende kommuneplan og ikke vil få store konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø eller samfunn, vurderes det som tiltaket ikke faller inn under forskriftens omgangskriterier, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.3 Områdeplan

Det er ikke registret at området omfattes av områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Heggedal sentrum, plannummer 171j, ble vedtatt 16.02.2010. Gjeldende reguleringsplan inkluderer tre overordnede formålssoner: formål for bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur. Felt N2 er regulert til kombinerte formål –

bolig/forretning/kontor. Felt B6 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Felt O2, er regulert til offentlig bebyggelse nærmiljøseater. Det er i tillegg avsatt arealer til felles atkomstvei, felles grøntareal samt gang- og sykkelvei.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HJØRNETOMTEN IIM.FL, ASKER KOMMUNE
GNR/BNR 79/46 M.FL. ble vedtatt 15.06.2021. planen legger opp til utbygging av tilstøtende tomt mot vest.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Designhåndbok for Heggedal Sentrum Designhåndboken for Heggedal Sentrum skal legges til grunn for planarbeidet. Håndboken legger blant annet føringer for utforming av bebyggelsen. Designhåndboken legger vekt på at det skal være en helhetlig plan for området.

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 fordi forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

5. Vedlegg

1. Illustrasjoner
2. planer
3. snitt
4. fasader