

Forslag til reguleringsplan for Vikingjordet 11, 1389 Heggedal - gbnr 79/171

FORELØPIG

Oversiktskart:



Kartutsnitt 1:5000

Forslagsstiller:

Ing. E.Sønsterød AS, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Oppdragsgiver:

Tor Sønsterød, Vikingjordet 11, 1389 Heggedal

Fakturamottaker:

Tor Sønsterød, Vikingjordet 11, 1389 Heggedal

Innholdsfortegnelse:

1. SAKSOPPLYSNINGER

- 1.1. Bakgrunn for saken
- 1.2. Planstatus og rammer
- 1.3. Beskrivelse av planområdet
- 1.4. Beskrivelse av planforslaget
 - 1.4.1. Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.
 - 1.4.2. Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)
 - 1.4.3. Atkomst og trafikk løsninger
 - 1.4.4. Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv)
 - 1.4.5. Grønnstruktur og uteoppholdsarealer
 - 1.4.6. Vernehensyn (kulturminner, biologisk mangfold, landskap)
 - 1.4.7. Estetikk og terrengtilpasning
 - 1.4.8. Universell utforming / tilgjengelighet for alle
 - 1.4.9. Rekkefølgekrav
- 1.5. Alternative løsninger

2. ANALYSER OG UTREDNINGER

3. KONSEKVENSER

- 3.1. Konsekvensutredning
- 3.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

4. MEDVIRKNING

- 4.1. Kunngjøring
- 4.2. Tidligere politiske vedtak
- 4.3. Forhåndsuttalelser
 - 4.3.1. Liste over innkomne forhåndsuttalelser
 - 4.3.2. Resymé av innkomne forhåndsuttalelser
 - 4.3.3. Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

5. DOKUMENTASJONSKRAV

1. Saksopplysninger:

1.1. Bakgrunn for saken:

Eiendommen 79/171 er i dag bebyggt med en 2-mannsbolig og tilhørende garasje. Boligen ble opprinnelig oppført ved forrige århundreskifte, men ble betydelig skadet som følge av brann på 1960-tallet. Boligen ble delvis gjenoppbygd med utgangspunkt i 60-tallets eksteriør og noe tilpasset interiør i boligens 2.etasje. Boligens 1.etasje innehar mye av sin opprinnelige rominndeling.

Samlet sett er bebyggelsen ikke tidsmessig relevant. Dette gjelder både funksjonelt, hvor opprinnelige konstruksjoner vanskeliggjør mulighet for rasjonell rominndeling og bruk, samt teknisk, hvor det er behov for utskifting av elektrisk anlegg og røropplegg.

Utover dette vil det ikke være mulig å tilfredsstille aktuelle energikrav, delvis som følge av nedforede tak, stubbloft, reisverksvegger, grunnmurer og fundamentering. Deler av taket er i tillegg angrepet av råte.

Bebyggelsen må i alle henseender anses som saneringsmoden. Da eiendommen er beliggende innenfor prioritert vekstområde i kommuneplanen, anses det som hensiktsmessig å utnytte eiendommen i samsvar med sitt potensiale – med en bebyggelse tilpasset nærområdet, hvor øvrig bebyggelse består av blokker, 2-mannsboliger, eneboliger og bygninger for barnehager.

Planarbeidet er foreløpig ikke varslet. Varsel om oppstart vil gjelde omregulering av eiendommen fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse for oppføring av bygg med 8 leiligheter.

Prosjektet

Detaljreguleringens formål er å legge til rette for bygging av 8 leiligheter på gnr. 79 bnr 171, Vikingjordet 11 i Heggedal. Bebyggelsen er planlagt som konsentrert småhusbebyggelse. Som del av tiltaket skal tilhørende utomhusanlegg opparbeides. Eksisterende felles avkjørsel til gbnr 79/171, 617 og 618 skal opprustes og benyttes som adkomstvei til boligprosjektet. Eksisterende felles avkjørsel er gitt gbnr 79/619. Det foreligger tinglyst avtale om tillatelse til utvidet bruk av denne for boligprosjektet på 79/171.

Den konsentrerte bebyggelsen forutsettes oppført i to etasjer med leiligheter som varierer mellom 63m² og 99m² BRA.

Bebyggelsen er organisert rundt et felles gårdsrom der hver leilighet har sin inngang gjennom en forhage eller bakhage. I tillegg har leilighetene bi-inngang direkte fra parkeringskjelleren.

Planforslaget følger parkeringsnormen til Asker kommune og har 9 stk biloppstillingsplasser og 1 stk HC-plass i parkeringskjelleren, til sammen 10 plasser. Minimum 1 p-plass tinglyses på hver bolig og 1 plass reserveres til gjester. Det vil i tillegg være mulig å etablere gjesteparkering utenfor parkeringskjeller.

Utover dette er det i parkeringskjelleren avsatt plass til 18 stk oppstillingsplasser for sykkel, 8 stk boder, teknisk rom og trapperom. Ytterligere sykkelparkeringer kan etableres utenfor parkeringskjeller.

Hver bolig får eget uteoppholdsareal på terreng eller terrasse og altan foruten fellesområder til lek og opphold.

Ved utarbeidelsen av illustrasjonsprosjektet har det vært fokus på å tilpasse prosjektet til tomten og omgivelsene rundt. Samtidig har det vært viktig med gode planløsninger og organisering av uteområdene, slik at man drar nytte av beliggenheten og de gode solforholdene eiendommen har.

1.2. Planstatus og rammer:

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

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging tilsier en tett utbygging ved knutepunkt. Planinitiativet legger opp til en utbygging i samsvar med dette, med gangavstand til Heggedal stasjon og Heggedal sentrum, som er et lokalt knutepunkt for mennesker, tjenester og transport. Fortetting ved knutepunkt innebærer økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport, noe som fremmer helse, miljø og livskvalitet. Den tiltetting som planinitiativet innebærer, vil også bidra til å styrke grunnlag for kollektivtrafikken, samt lokalt næringsliv.

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

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning angir at kommuner skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planinitiativet innebærer en fortetting nær Heggedal sentrum som har et godt tilbud av kollektivtransport. Det blir naturlig å velge gange, sykkel og kollektivtransport fremfor bil. Reduksjon i bilbruk, bidrar til formålet med de statlige planretningslinjene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995)

Retningslinjen er viktig for å sikre barn- og unges interesser, og skal ivaretas i prosjektet. Det vektlegges at planområdet både under og etter bygging skal være et sikkert og godt sted for barn og unge. Formålet med de rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- Det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Oslo kommune og Akershus fylkeskommune har samarbeidet om en Regional plan for areal og transport. Planen redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, og vurderer langsiktige utviklingsmuligheter. Prioriterte planleggingstemaer er:

- Utdanning og kompetanse sett i sammenheng med næringsutvikling og innovasjon
- Bomiljø og mangfold
- Klima og energi
- Areal og transport

Når folketallet øker, må folk bo tettere, og transportutfordringene må hovedsakelig løses av kollektivtilbud. Heggedal sentrum er i den regionale planen angitt som en av de prioriterte lokale byer og tettsteder. Kollektivknutepunktet i Heggedal knytter sammen bebyggelse innenfor boligområdene på Dikemark, Skjellestad, Sydslogen og Rustadgrenda – i tillegg til den sentrumsnære bebyggelsen langs Røykenveien, Heggedalsveien, Vollenveien og Åmotveien. Kollektivknutepunktet har derfor en sentral rolle i den regionale planen. Planen har også fokus på utviklingsmulighetene langs det sammenhengende bybåndet som strekker seg østover fra Asker mot Sandvika og Oslo, hvor kollektivtilbudet er spesielt velutviklet. Føringer i de statlige planretningslinjene, rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og regionale planer må anses som ivaretatt gjennom en fortetting på eiendommen 79/171 i samsvar med planinitiativet.

Rikspolitiske retningslinjer

- **Statlige planretningslinjer for Klima- og energiplanlegging:**
Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser (RPR):**
Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR):**
Tilstrebe å oppnå samordning av areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Målet er å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge

til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og sikkerhet.

Kommuneplan

Gjeldende overordnede plan

Kommuneplan for Asker 2023-2035 er gjeldende overordnet plan. Planområdet inneholder ingen kommunedelplaner.

Kommuneplanen gir rammene for en helhetlig, langsiktig og forutsigbar arealplanlegging og samfunnsutvikling. Det skal tilrettelegges for miljøvennlig-, sosial- og økonomisk bærekraftig utvikling, der hensynet til Askers naturgitte ressurser og historiske identitet ivaretas.

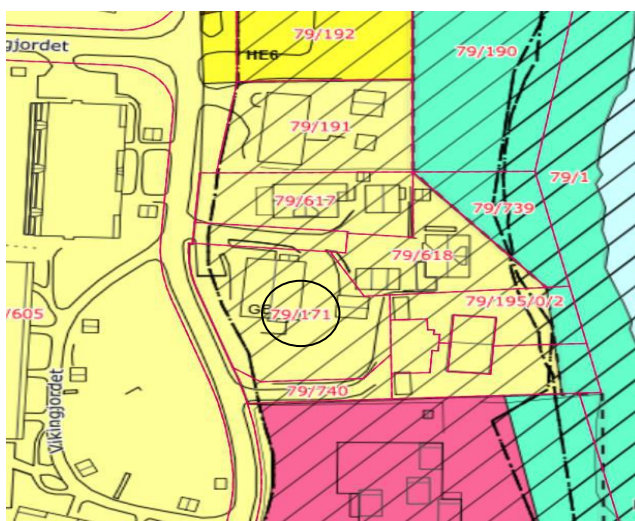
I kommuneplan 2023-2035 tilrettelegges det, over perioden, for produksjon av rundt 750 boliger i området Heggedal, noen flere de første årene av kommuneplanperioden, noen færre mot slutten av perioden. For å gjøre en slik boligproduksjon mulig må kommunen sikre en portefølje av godkjente reguleringsplaner ut over dette.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel angir eiendommen og området som «boligbebyggelse – nåværende».

Planen angir i tillegg at eiendommen inngår i hensynssone H570_1, «bevaring kulturmiljø». Til dette er å bemerke at det verken på eiendommen eller i eiendommens nærområde befinner seg bygninger, trær eller gammelt kulturmiljø som kan bevares.

Det bemerkes for øvrig at eiendommen er beliggende innenfor kommuneplanens definerte vekstområde, som er begrenset til en gangavstand på 1km fra Heggedal stasjon.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Gbnr 79/171 er avmerket.

Reguleringsmessig status:

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Heggedal Sentrum, plan 171c.

Eiendommen 79/171 har adresse Vikingjordet 11 og er beliggende innenfor reguleringsplan for Heggedal Sentrum, plan 171c. Eiendommen er regulert til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse i 2 etasjer. Utnyttelsesgraden er angitt til $U=0,2$ hvor bygningens grunnflate ekskl. garasje ikke skal overstige 15% av tomtens nettoareal.

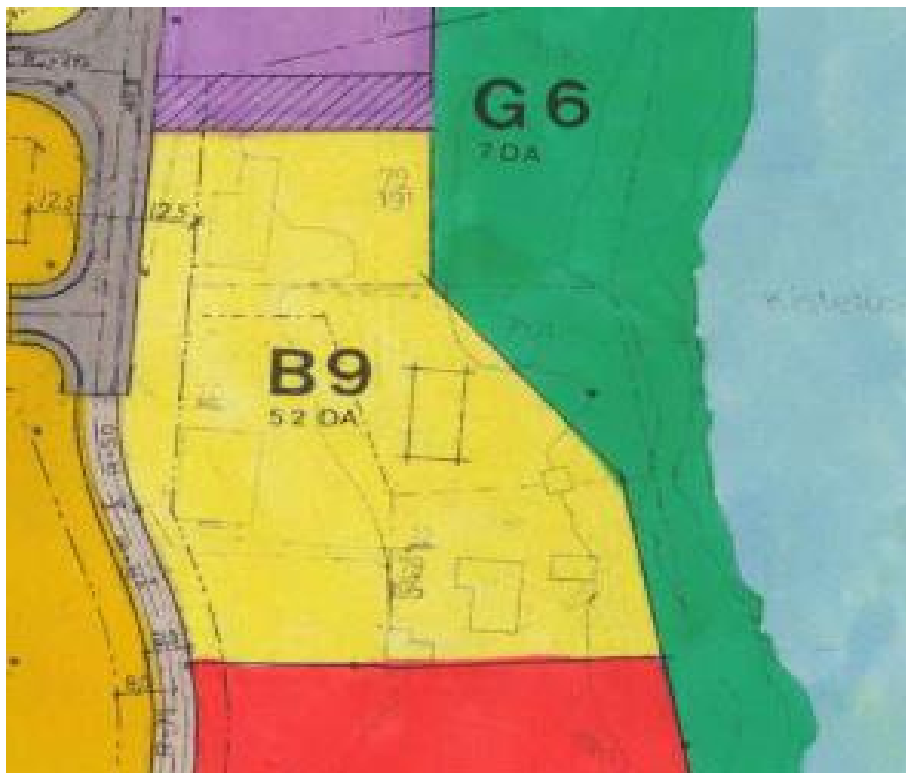
Planområdet er regulert til:

- Bolig
- Offentlig vei – kjørevei og sidearealer

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

Plan med bestemmelser for Heggedal Sentrum, PlanID 3025_0220171C

- Plantype : Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- Planstatus : Endelig vedtatt
- Lovreferanse : Pbl. 1985 eller før
- Ikraftredelsesdato : 06.04.1978



Utsnitt av gjeldende regulering.

Sykkelstrategi, Energi- og klimaplan for Asker:

Sykkel

Asker kommune vedtok i 2008 en egen sykkelstrategi. Den helhetlige sykkelstrategi skal bidra til at det blir trygt og attraktivt å sykle. En målrettet satsning på sykkelbruk vil gi flere et alternativt transportmiddel, som både er effektivt, miljøvennlig og helsebringende. Økt satsning på sykkel vil dessuten være et av flere virkemidler for å redusere fremtidig ventet vekst i biltrafikken. Med dette som utgangspunkt har Asker formulert en visjon for kommunens fremtidige sykkelsatsning.

Hovedmålet med strategien er:

- Gjøre sykkel til et alternativt transportmiddel for flere
- Bedre sikkerheten for syklister
- Bedre fremkommeligheten for syklister
- Stimulere til økt sykkelbruk i fritiden
- Stimulere til at sykkel blir benyttet som transportmiddel til fritidsaktiviteter

For å bidra til strategien er det lagt opp til sykkelparkering i parkeringsanlegget med 18 sykkeloppstillingsplasser. Dette som et tiltak for å fremme bruk av sykkel. Nærmeste offentlige vei som adkomstveien munner ut i, er en blindvei med kun en 2 mannsbolig innenfor samt som service vei for nærliggende blokker. Da planområdet ligger ved sentrum av Heggedal, er det et nett av gang/sykkelveier i området. Bruk av sykkel vil derfor være et svært godt alternativ for nye beboere.

Skolekapasitet:

Skolekapasitet

Kommuneplanen stiller rekkefølgekrav ved etablering av boliger dersom man bygger ut mer enn 10 boenheter. Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

Etter Asker kommunes strategi for barnehage- og skolekapasitet vil den største boligveksten tidlig i planperioden skje rundt Asker sentrum og i Heggedal. Dette vil få følger for skolekapasiteten. Heggedal skole ble utvidet i 2017. Selv om skolen har fått økt kapasitet, greier den ikke å møte den fremtidig økte elevtallsveksten som kommer av nåværende og fremtidige store utbygninger ved Heggedal.

I Asker kommunes strategi for barnehage- og skolekapasitet er det foreslått å endre på kretsgrensene som et grep for å løse kommende underkapasiteten ved Heggedal Skole.

Det legges til grunn at tilstrekkelig skolekapasitet må dokumenteres når det søkes om tillatelse til igangsetting av tiltaket.

Barnehagekapasitet

Asker kommune har vedtatt Strategi for barnehage- og skolekapasitet, hvor det bl.a. fremkommer at det må sikres tilstrekkelig med barnehageplasser, særlig i sonene Borgen og Hovedgården, slik at alle barn kan få tilgang på en barnehageplass i nærheten av der de bor. Utbyggingsområde HE15 og det omsøkte tiltaket er innenfor sone Hovedgården.

Kistefossdammen- og Vikingjordet er to barnehager som begge ligger begge innenfor en avstand på ca 100m fra planområdet. Avstanden til barnehage er derfor kort. Det er i tillegg flere andre barnehager i Heggedal som kan være relevante, men med noe lengre avstand.

Det legges til grunn at tilstrekkelig barnehagekapasitet må dokumenteres når det søkes om tillatelse til igangsetting av tiltaket.

1.3. Beskrivelse av planområdet:

Eieropplysninger:

Gnr 79 bnr 171 : Tor Sønsterød

Gnr 79 bnr 619 : Tor Sønsterød 1/3, Terje Wallin 1/6, Sonja Wallin 1/6,
Gerrit Oud 1/6 og Antonia Cornelia Loos 1/6

Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon.

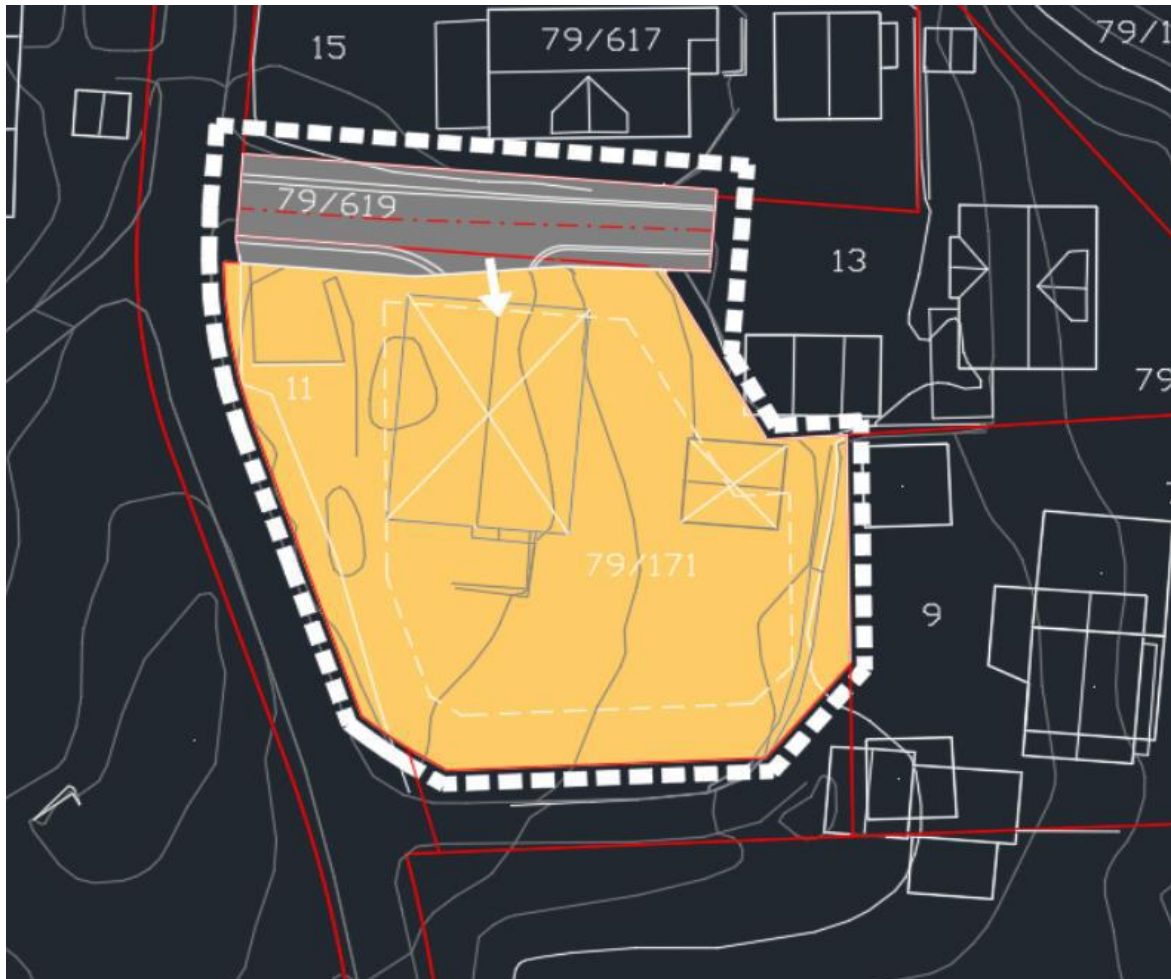
Eiendommen ligger mindre enn 400m fra perrongen på Heggedal stasjon. Det er ca 450m til Heggedal Torg, med post, apotek, legekantor og forretninger. Eiendommen oppfyller således kravene til sentrumsnær bebyggelse hvor en høyere utnyttelse anbefales. Rett syd for eiendommen ligger Kistefossdammen barnehage og deretter Vikingjordet barnehage.

Forsamlingslokalet «Friheim» ligger ca 150m vest for eiendommen og Kistefossdammen med fiskemulighet er beliggende 60-70m øst for eiendommen. Det er for øvrig kort vei til skibakke, sykkelpark, tur- og lekeområder.

Tilgrensende bebyggelse består av blokk, barnehage og åpen villamessig bebyggelse bestående av eneboliger og 2-mannsboliger.

Planområdet omfatter i utgangspunktet eiendommen 79/171 med adresse Vikingjordet 11, 1389 Heggedal. I tillegg er areal til felles adkomstvei i nord, gitt gbnr 79/619 også medtatt i planområdet. Eksisterende adkomstvei 79/619 er opparbeidet tilsvarende 6m regulert bredde. For å bedre adkomst til ny bebyggelse, foreslås regulert veibredde økt til 8m fram til innkjøring til garasje, deretter en innspleising til eksisterende bredde. Veiens breddeutvidelse er lagt på gbnr 79/171.

Samlet planområdet utgjør ca. 1,5 daa – gbnr 79/619 inkludert.



Varslet planramme i stiplet hvit linje.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet, som omfatter Vikingjordet 11 (gbnr 79/171) - er det i dag en 2-mannsbolig. Plangrensen følger eiendomsgrense mot 2-mannsbolig på gbnr 79/195 i øst, mot barnehage i syd og offentlig veigrunn i vest. Videre mot vest er det blokkbebyggelse (Vikingjordet). Mot nord inkluderer plangrensen veigrunn for felles adkomstvei (gbnr 79/619), slik at denne kan oppgraderes for best mulig adkomst til tiltaket og eksisterende boliger. Arealet innenfor foreslått planavgrensning utgjør ca 1,5da, hvor felles adkomstvei utgjør ca 0,2da. Størrelsen på byggeområdet utgjør således ca 1,3da.



Oversikt tilgrensede områder

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Naturmangfold

Eiendommen er i sin helhet en opparbeidet eiendom med plen og annen beplantning. Det er således ikke et naturmangfold eller andre vernehensyn innenfor planområdet.

Andre vernehensyn

Planområdet, som består av en eksisterende boligtomt, er beliggende innenfor hensynssone for kulturmiljø rundt Kistefosdammen. Til dette er å bemerke at det ikke er forhold ved eiendommen som gjenspeiler det opprinnelige kulturmiljøet. Dette gjelder også for tiliggende arealer, som består av en blandet bebyggelse oppført fra 1970-tallet og utover.

Topografi vegetasjon og solforhold

Tomten (gbnr 79/171) er en østvendt svakt skrånende tomt med gode solforhold. Toppen av eiendommen er på ca kote 119 og nedre del på kote ca 116.

Trafikkforhold

Eiendommen er beliggende i enden av Vikingjordet, der kjøreveien avsluttes og gang- og sykkelvei starter – og er således en blindvei. I tillegg til å betjene 4 eksisterende boliger, utgjør veien også serviceadkomst til 3 boligblokker, noe som kun gir begrenset trafikk. Adkomst er via felles adkomstvei (gbnr 79/619) som foreslås breddes fra 6m regulering til 8m regulert. Tinglyst avtale med grunneiere ifm benyttelse av vei foreligger.

Miljøforhold

Planområdet ligger ikke innenfor noen støysoner, jfr. opplysninger som fremkommer av «Askerkart». Tiltaket vil ikke ha negativ innvirkning på lokale miljømessige forhold, da eksisterende bebyggelse og terreng allerede er bearbeidet i forhold til opprinnelig miljø.



Utsnitt fra Askerkart – beregnet støyzone 2022

Forurensset grunn

I henhold til Miljødirektoratets registrering og opplysninger i Askerkart er det ikke registrert forurensset grunn i tilknytning til tiltaket.

Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Det er ingen skredfare på eiendommen. Grunnen består av OC (overkonsolidert) leire over fjell. Fjelldybden varierer mellom ca 0,5m og ca 2m.

1.4. Beskrivelse av planforslaget

1.4.1. Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m.:



Illustrasjon fasade Syd



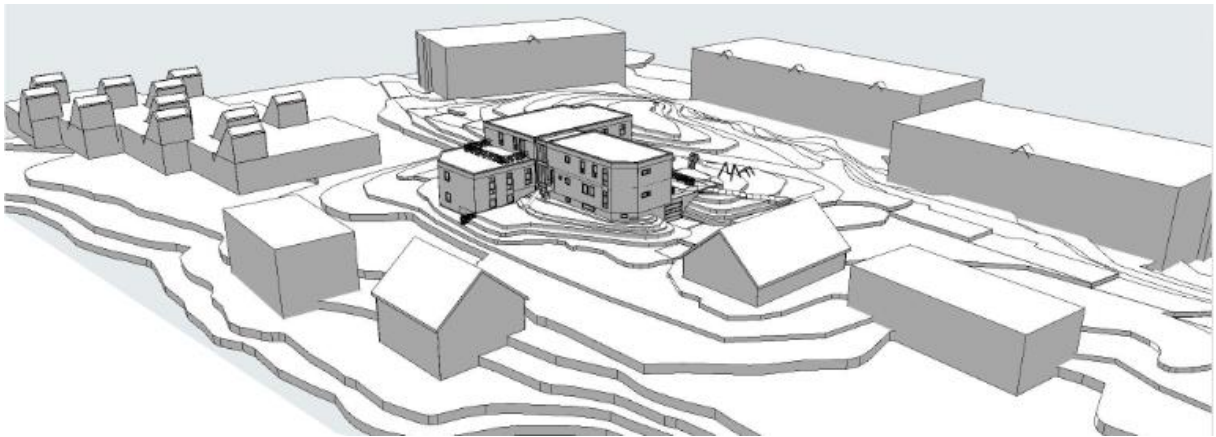
Illustrasjon fasade Øst



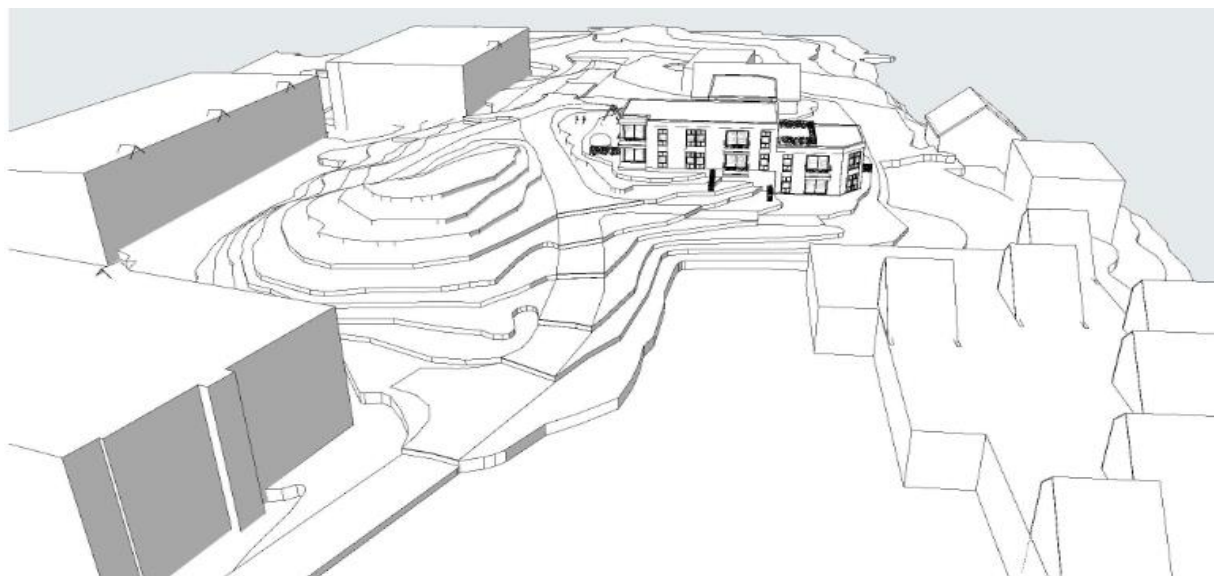
Illustrasjon fasade Vest



Illustrasjon fasade Nord



Fugleperspektiv fra Nord-Øst



Fugleperspektiv fra Syd

Prosjektet består av åtte boenheter oppført som leiligheter i konsentrert småhusbebyggelse.

Leilighetene er organisert som en T-formet bebyggelse i 2 etasjer over en rektangulær parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har en fløy som er inneholder 1 leilighet, slik at samlet fotavtrykk utgjør grunnlaget for resten av bebyggelsen. Leiligheten i garasjefløyen og

ovenforliggende leilighet er avtrappet i ca en etasjehøyde.

Leilighetene har adkomst via parkeringskjeller i tillegg til utvendige adkomster. Leilighetene har et areal som varierer mellom 63,5m² og 99,3m² BRA. Samlet BRA for alle nye boliger i illustrasjonsprosjektet er 691,7m² BRA.

Det er vektlagt følgende tema under utarbeidelsen av prosjektet:

- **Gode planløsninger**

For leilighetene i første etasje blir det private utearealer. For øvrige leiligheter blir det takterrasse og balkonger. Inngangen til boligene blir via trapperom fra garasje og via gangvei frem til innganger. Boder og sykkelparkeringer er lagt i parkeringskjelleren. Leilighetene har fra 1 til 3 soverom.

- **Tilpasning av bygget til terrenget**

Eiendommen ligger fint til med nærhet til skog og mark, samt Kistefosdammen i umiddelbar nærhet. Den har svært gode solforhold fra øst til vest. Forholdene ligger godt til rette flott til rette for beboelse og rekreasjon, med solrike utearealer for barn og voksne slik bygg og utearealet er formet.

Det er lagt inn forskjellig høyde på deler av bygget, noe som gjør at bygget følger terrenget med nedtrappingen av sidebygget mot øst. Dette demper inntrykket for naboer og gjør at bygget glir inn i terrenget på en naturlig måte.

- **Romslige utearealer**

Det er lagt vekt på romslige utearealer. Dette for å dra nytte av byggets beliggenhet med gode solrike forhold og med en fin beliggenhet som gir fri og fin utsikt til nærområdet.

Ved å plassere bygget som vist i dette planforslaget vil det bli ca 300m² leke/oppholdsareal mot vest samt et leke/oppholdsareal på ca 110m² mot øst.

I tillegg kommer private utearealer for leiligheter i 1.etasje samt balkonger for leiligheter i 2.etasje. En av leilighetene som er avtrappet i høyde har mulighet for takterrasse.

Arealet mot øst får sol fra tidlig morgen og arealet mot vest får sol fra midt på dagen til sen kveld.

Det er mulig å tilrettelegge for en ekstra gjesteparkering ute, samt plass til ekstra sykkelparkering.

- **Miljø**

Tiltaket vil ikke ha negativ innvirkning på lokale miljømessige forhold, da eksisterende bebyggelse og terreng allerede er bearbeidet i forhold til opprinnelig miljø.

I en større sammenheng vil tiltaket bidra positivt til miljøet, ved at intime og gode boforhold - tilpasset alle aldersgrupper - kan etableres nær offentlig kommunikasjon og sentrumstilbud. Dette avlaster annen infrastruktur, og bidrar til å rasjonalisere og effektivisere offentlige ytelse og tilbud.



Utsnitt fra situasjonsplan

1.4.2. Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv):

Reguleringsformål	: Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg, lekeplass og veg.
--------------------------	--

Planområde	: 1.292m ² (ekskl. eksist. adkomstvei)
-------------------	---

1.4.3. Adkomst og trafikkløsninger:

Adkomst

Eiendommen er beliggende i enden av Vikingjordet, der kjøreveien avsluttes og gang- og sykkelvei starter – og er således en blindvei. I tillegg til å betjene 4 eksisterende boliger, utgjør veien også serviceadkomst til 3 boligblokker, noe som kun gir begrenset trafikk. Adkomst til tiltaket vil skje fra Vikingjordet via privat avkjørsel. Vikingjordet er regulert som vei klasse B2.

For å ivareta adkomst til planområdet, foreslås privat vei med tilsvarende bredde som vei klasse B2 ført fram til garasjeport.

All parkering vil skje i parkeringsgarasje, hvor det også avsettes plass til gjesteparkering. Det vil være mulig å etablere en utvendig gjesteparkering i tillegg til dette.

Brann

Bygningsmassen i illustrasjonsprosjektet vil bli definert i brannklasse 1 og henholdsvis risikoklasse 2 (parkering) og risikoklasse 4 (bolig).

Det er ikke lagt opp til oppstillingsplass for stigebil. Ved evt. brann vil mannskapsbil parkere ved inngang til parkeringskjeller. Inngang til hver leilighet vil da være mindre enn 50 meter fra mannskapsbilen. Beboere rømmer direkte til terreng der avstanden fra boligen og ned til terreng er mindre enn 5,0m.

Offentlig vannledning ligger i dag i gang og sykkelveien Vikingjordet. Etter tilbakemelding fra kommunen skal tilknytning til vannforsyning skje i Vikingjordet i kum SID 169763.

For tiltaket stilles det krav om 50 l/s til brannslokking, samt at minimumsavstand fra hovedangrepsvei til nærmeste brannkum er 50 meter. Dette vil bli ivaretatt i prosjekteringen av vann- og avløpsløsning for prosjektet, jfr. rammeplan for VA.

Avfallsløsning

Ettersom prosjektet er under 20 enheter, vil prosjektet være for lite for nedgravd løsning. Det er derfor foreslått løsning med søppelbeholdere ved innkjøring til garasjeanlegget.

1.4.4. Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv):

Boenhetene i den konsentrerte småhusbebyggelsen har et areal som varierer mellom 63,5 og 99,3m² BRA. Det er lagt til rette for åtte leiligheter.

Samlet grunnflate over parkeringskjeller utgjør ca 372m². Dette gir en utnyttelse på ca 29% BYA, forutsatt en tomtestørrelse på 1.292m².

Arealfordelingen pr leilighet er:

A (U. etg.)	= 91,5m ²		
B	= 91,5m ²		
C	= 65,4m ²		
D	= 95,1m ²		
E	= 90,3m ²		
F	= 63,5m ²		
G	= 95,1m ²		
H	= 99,3m ²	Sum	= 691,7m² BRA

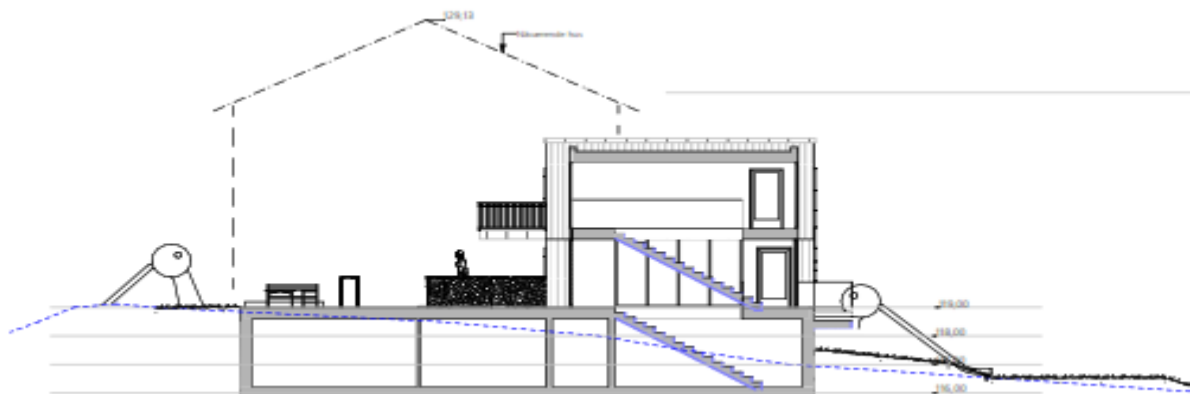
Privat uteoppholdsareal er beregnet til ca 376m² med helning mindre enn 1:3. I tillegg kommer diverse felles plen- og plantearealer, gangstier, lekearealer og plen tilknyttet leiligheter i 1.etasje.

Parkeringsareal under terreng	:	ca 350m ²
Parkeringsareal på terreng	:	0m ² (mulighet for 18m ²)

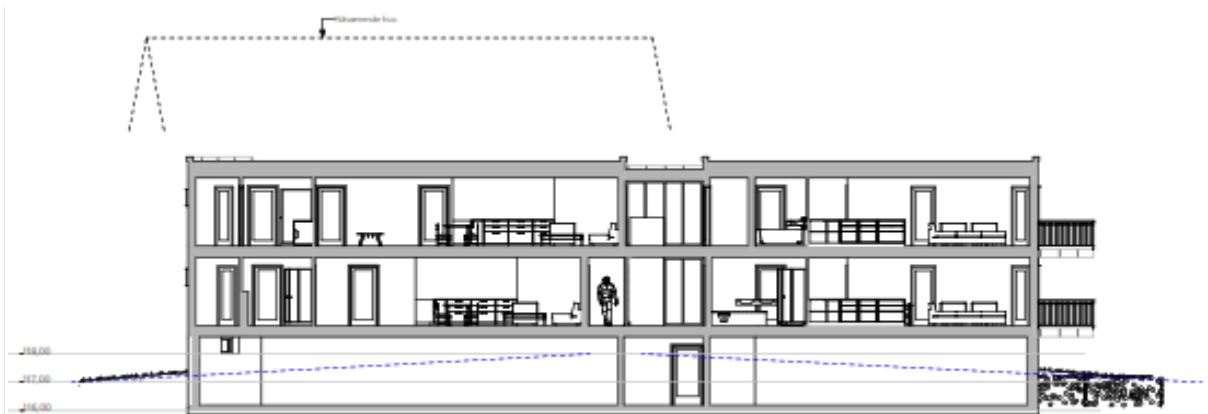
Areal under terreng som ikke benyttes til bolig er ikke tatt med i grad av utnyttelse.

Høyder

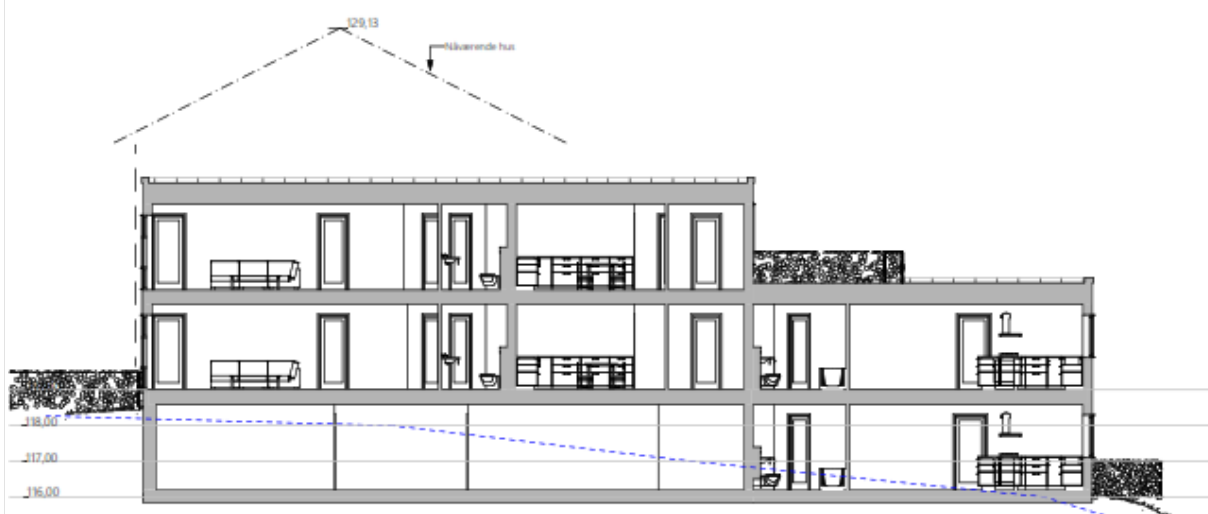
Bygget avtrappes med skrånende terreng som faller mot øst. Boligene er 2 etasjer over terreng på sitt høyeste. Maks gesimshøyde er satt til ca 8m over terreng. For bygg over garasjekjeller har vi en gesimshøyde på ca ct 125 og på sidebygg til garasjekjeller har vi gesimshøyde på ca ct 122,15. Det tas imidlertid forbehold om mindre justeringer av cotehøyder som følge av konstruksjonshøyder.



Snitt B2 (eksisterende hus på eiendommen i bakgrunn)



Snitt A2 (eksisterende hus på eiendommen i bakgrunn)



Snitt B1 (eksisterende hus på eiendommen i bakgrunn)

Parkering

Parkering er ihht parkeringsnormen til Asker kommune. Det er satt av 10 parkeringsplasser. Parkering er løst under terreng, med plass til en bil pr. leilighet samt 2 gjesteparkeringer, hvorav en HC-parkering. Som anført, er det mulig å etablere en ekstra gjesteparkering utendørs.

Sykkel

Parkeringsnormen til Asker kommune legger opp til 3 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet. I prosjektet er det lagt inn arealer for parkering av opptil 18 sykler i parkeringskjelleren, samt 6 plasser ved innkjøring - for å fremme bruk av sykkel i stedet for bil. Dette er også en del av tiltaket for å redusere trafikkbelastningen i nærliggende områder. Hensikten er å lage terskelen for sykkelbruk så lav som mulig.

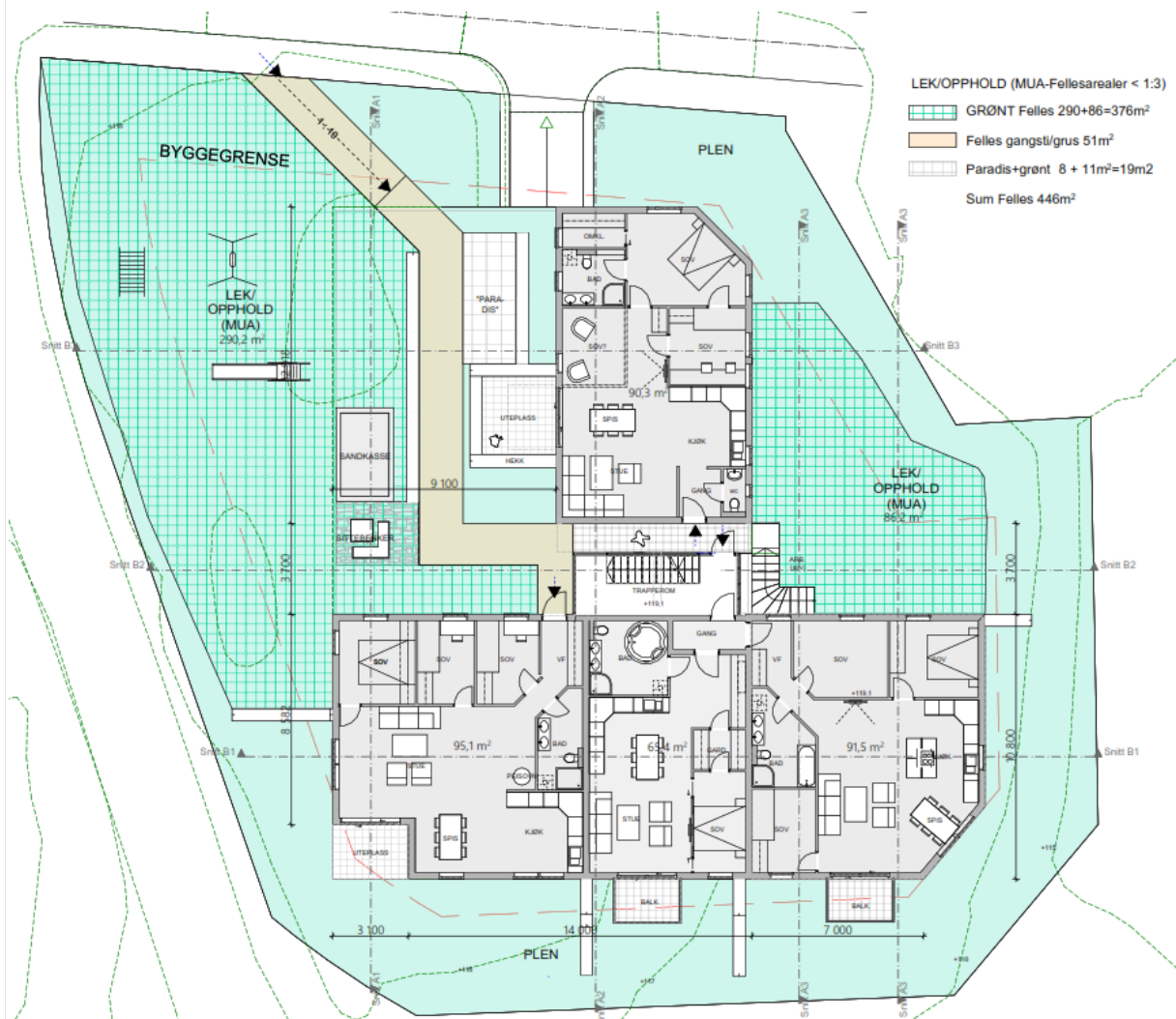
1.4.5. Grønnstruktur og uteoppholdsarealer:

Uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsarealene utgjør en samlet flate på ca 446m². Alle arealer er flate eller har svak helning, godt innenfor gjeldende krav. Arealene er åpne, solrike og de er ikke støyutsatt.

Jfr. vedlagte illustrasjonsplan foreslås de sentrale uteoppholdsarealene møblert med bord og benker for felles hygge og samvær.

Planforslaget legger opp til 8 stk leiligheter. Dette innebærer at det er ca 56m² uteoppholdsareal pr. boenhet.



Lekearealer

Det er satt av 2 områder som lekeareal, begge etablert sentralt på eiendommen, jfr. vedlagte illustrasjonsplan. Det vil være gangstier fra bebyggelsen til lekearealet, samt plass for benker på sidene. Lekearealet i vest forutsettes enkelt møblert med sandkasse, vippedyr og hoppestein mv.

Grønnstruktur

På utomhusplanen vil det vises områder for beplantning der fokuset er å myke opp terreng og fasader, samt tilslutninger og overganger mot eksisterende arealer.

1.4.6. Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap):

Planområdet, som består av en eksisterende boligeiendom, er beliggende innenfor hensynssone for kulturmiljø rundt Kistefosdammen. Til dette er å bemerke at det ikke er forhold ved eiendommen som gjenspeiler det opprinnelige kulturmiljøet. Dette gjelder også for tilliggende arealer, som består av en blandet bebyggelse oppført fra 1970-tallet og utover.

Det er ingen registrerte kulturminner, naturverdier, bekker eller vassdrag innenfor planområdet.

1.4.7. Estetikk og terrengtilpasning:

Bebyggelsen forutsettes etablert som en T-formet bygning, hvor østre del avtrappes en snau etasje med fallende terreng mot øst. Hensikten er at prosjektet skal tilpasses tomten og ikke omvendt. Når man ser prosjektet fra avstand skal man gjennom terrengtilpasning og materialbruk tenke at bygget er godt tilpasset omgivelsene.

Bygningen består av delvis oppbrutte bygningsvolumer som gir et variert uttrykk og bidrar til at prosjektet tilpasser seg omgivelsene på en god måte.

1.4.8. Universell utforming / tilgjengelighet for alle:

Slik illustrasjonen som følger planinitiativet viser, er det ikke lagt opp til universell utforming for alle leiligheter. Det er likevel god tilgjengelighet, både i forhold til uteoppholdsarealer og adkomstsoner.

I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigningsforhold, markdekker og høydeforskjeller. For planområdet gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift (TEK).

1.4.9. Rekkefølgekrav:

Ingen rekkefølgekrav – utover plan- og bygningslovens bestemmelser skal legges til grunn for planforslaget.

1.5. Alternative løsninger:

Det ble i tidligere fase utarbeidet forslag med 10 leiligheter på eiendommen. Leilighetene ble da delt opp i 2 separate bygg over parkeringsgarasjen, hver med trappehus mellom, slik at det fremsto som 4 enheter.

Ved revurdering kom man frem til en annen løsning der bygningskroppene ble sammenslått og lagt mer til rette i terrenget (avtrappet), noe som gav en mer dempet utforming og et bedre utemiljø. Man har imidlertid landet på foreliggende planløsning, da denne synes som optimal for omgivelsene og nærmiljøet.

2. Analyser og utredninger:

Det er utarbeidet rammeplan for VA, herunder flom- og overvannsberegninger, samt forslag til håndtering. Det er i tillegg gjort vurderinger av trafikk- og adkomstforhold, samt grunnforhold.

3. Konsekvenser:

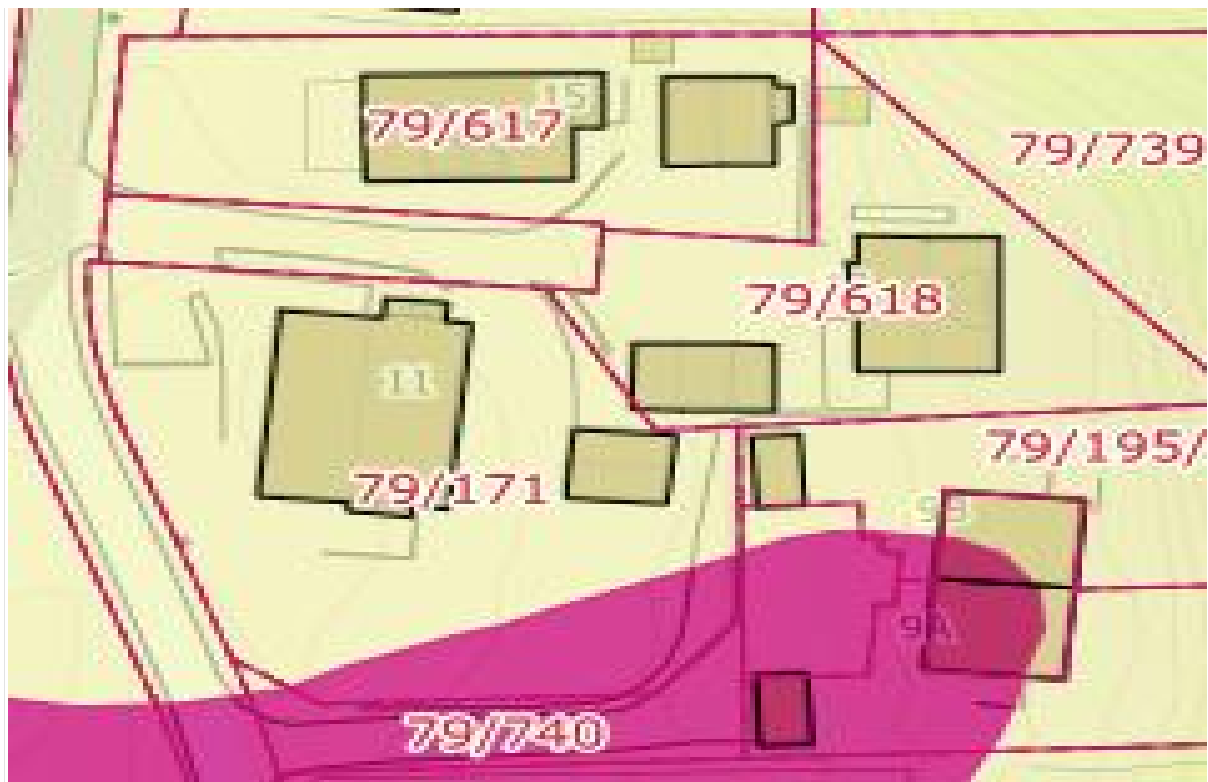
3.1. Konsekvensutredning:

Prosjektet 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.

Tiltaket fanges ikke opp av kriterier etter vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er begrenset både med tanke på utstrekning i areal og omfang med tanke på boenheter og kostnader, og kan ikke anses å gi vesentlige samfunnsvirkninger etter §10 med tanke på vurdering av mulige oppfangskriterier i vedlegg II.

3.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Etter ROS gjennomgang ser vi at det er et mindre område syd/øst på tomte som kan være utsatt for Radon. Det vil gjøres tiltak som radonsperre og rør/brønner under gulv for utlufting.



4. Medvirkning:

4.1. Kunngjøring og varsling:

Det er ikke foretatt varsling eller kunngjøring av planinitiativet.

4.2. Tidligere politiske vedtak:

Det foreligger ingen politiske vedtak i forbindelse med planinitiativet.

4.3. Forhåndsuttalelser: 4.3.1. Liste over innkomne forhåndsuttalelser:

5. Dokumentasjonskrav:

Følgende dokumenter vedlegges:

Reviderte planer, snitt, fasader og perspektivtegninger, jfr. oversendelsesbrev.