

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for Vikingjordet 11, Heggedal.



Figur 1 – Flyfoto over eiendommen

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	5
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet	5
1.2 Planområdet	7
1.3 Tilgrensende områder	9
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	9
1.5 Økonomi	12
2. Varsling og planavgrensning	13
2.1 Foreslått plangrense	13
2.2 Hvem skal varsles.....	13
2.3 Medvirkning	15
3. Gjeldende planstatus.....	15
3.1 Kommuneplanens arealdel	15
3.2 Kommunedelplan	16
3.3 Områdeplan.....	16
3.4 Reguleringsplan	16
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	17
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	17
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning.....	18
5. Vedlegg	19

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Navn : Tor Sønsterød
Kontaktperson : Tor Sønsterød
Adresse : Vikingjordet 11, 1389 Heggedal
Telefon : 41 60 19 71
E-post : toeuros@gmail.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma : Ing. E. Sønsterød AS
Kontaktperson : Bernt Sønsterød
Adresse : Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Telefon : 99 45 47 41
E-post : bernt@sonsterod.no

Faktura-adresse:

Navn : Tor Sønsterød
Adresse : Vikingjordet 11, 1389 Heggedal
Telefon : 41 60 19 71
E-post : toeuros@gmail.no

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Bernt Sønsterød	99454741	bernt@sonsterod.no
Tor Sønsterød	41601971	toeuros@gmail.no

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Vurderinger av løsningsforslag
- Regulerings tekniske vurderinger – adkomstforhold, gesims- og mønehøyde, samt utnyttelse av tomt.
- Grad av detaljering i reguleringsplanen.

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr 138.600,-.

Gebyret er beregnet ihht gebyrregulativ for 2023, avsnitt 2.3 – basert på følgende arealer;

Adkomstvei 79/619 : 235m²

Bebyggbart areal 79/171 : 1.292m²

Grunnareal totalt : 1.527m²

BRA : 759m²

Gebyr for grunnareal : Inntil 2000m² (24M) = 79.200,-

Gebyr for bruksareal : Inntil 999m² (18M) = 59.400,-

Sum : = 138.600,-

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Innledning:

Eiendommen 79/171 er i dag regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen er beliggende ca 400m fra Heggedal stasjon og er således innenfor et naturlig vekst- og utviklingsområde for Heggedal sentrum.

I sak 20/309 er det anmodet om en prinsippavklaring i forhold til en omregulering av eiendommen, og det er i kommunens brev av 15.04.20 gitt en positiv tilbakemelding i forhold til en høyere utnyttelse av eiendommen.

I kommunens brev er det angitt merknader til det innsendte materialet. Disse merknadene er vurdert og innarbeidet i planinitiativet så langt det er hensiktsmessig på nåværende stadium.

Det bemerkes videre at man i tiden etter kommunens tilbakemelding har avholdt oppmålingsforretning for eiendommen, hvor areal til felles veigrunn er avstått (gitt gbnr 79/740). Det er i tillegg inngått avtale med Asker kommune om erverv av eiendomsstripe mellom 79/171 og forbiførende gang- og sykkelvei og ervervet er gjennomført.

Basert på prinsippavklaringen av 15.04.20 oversendes nå planinitiativ for å omregulere eiendommen gbnr 79/171 fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.

En slik omregulering vil falle inn under nærområdets utnyttelse for øvrig og vil bidra positivt med tanke på estetikk i forhold til dagens utnyttelse og bygninger. En planendring for eiendommen vil også være en naturlig utvikling med tiltetting i sentrumsnære områder der det er kort vei til offentlige institusjoner og kommunikasjonsmuligheter.

Gjeldende regulering:

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.

Eiendommen inngår i en eiendomsgruppe med til sammen 5 eiendommer med dette reguleringsformålet. Syd for eiendommen ligger Kistefosdammen Barnehage, vest for eiendommen er det et område med blokkbebyggelse, nord for eiendomsgruppen er det et område med konsentrert småhusbebyggelse og øst for eiendomsgruppen er det et friområde som grenser mot Kistefosdammen.

Eiendommen:

Eiendommen har etter en grensejustering og en arealoverføring et areal på 1.292,2m². Eiendommen er lett skrånende mot øst, men ligger åpent til slik at den har svært gode solforhold.

Bebyggelse:

Eiendommen er i dag bebyggt med en horisontaldelt 2-mannsbolig og en frittstående garasje. Samlet areal (grunnflate) utgjør ca 167m² + ca 36m² = ca 203m².

Boligen ble oppført som et sveitserhus rundt forrige århundreskifte, men ble delvis ødelagt av brann i 1962. Etter gjenoppbyggingen er boligens eksteriør totalt endret, og den fremstår i dag som et stort, men ordinært 60-tallshus. En tegning som viser eksisterende fasader følger vedlagt. Boligens mønehøyde er i dag ca 11m og gesimshøyden er henholdsvis 8 og 10m.

Leiligheten i boligens 2.etasje ble modernisert på 1970 -tallet. Leiligheten i boligens 1.etasje har på grunn av bæresystem og konstruksjoner beholdt sin opprinnelige rominndeling. Til tross for ordinær oppussing er leiligheten urasjonell og er svært lite tilpasset dagens behov.

I begge leiligheter er det nedforede tak da opprinnelig bolig ble bygd med ca 3,2m innvendig takhøyde. En modernisering av leiligheten i 1 etasje slik at man får ordinære romstørrelser med tilstrekkelig dagslys, samt en rasjonell rominndeling og eget vaskerom, er i praksis ikke mulig.

Boligen har nå behov for et omfattende restaureringsarbeid, som omfatter bl.a. nytt tak, ny kledning, etterisolering (boligen er delvis uisolert), samt et nytt og oppdatert EL-system. Arbeidet er vurdert som svært omfattende, slik at et reelt alternativ er en fullstendig sanering av boligen. Det er i denne forbindelse det er hensiktsmessig å vurdere en endret utnyttelse av eiendommen.

Omregulering:

Eksisterende bolig legger beslag på et stort tomteareal, men er utformet slik at den gir en dårlig utnyttelse av arealene. Ved en evt. sanering vil det derfor være ønskelig å utnytte eiendommen på best mulig måte.

Vedlagt følger et forslag til endret utnyttelse som omfatter 2 sammenkjedede bygningskropper over en parkeringskjeller. Illustrasjonen viser til sammen 10 leiligheter, hvor minste leilighet har en størrelse på BRA ca 32m² og de resterende 9 varierer mellom 65m² og 84m² med tillegg av felles trapperom.

Samlet bebyggt areal i illustrasjonene (over terreng) utgjør ca 359m², dvs BYA 27,8%. Største mønehøyde er vist med ca 8,2m. Til sammenligning er det på naboeiendommen

79/195 tillatt oppført en 2-mannsbolig med største mønehøyde på ca 7,95m2 (differanse = 0,25m). Målene er oppgitt på vedlagte tegninger.

Det bemerkes for øvrig at eksisterende bygningskropp også er innskissert på tegningene. Som det fremgår, fremkommer en evt. Ny bebyggelse betydelig lavere (ca 4m) og vil være langt mindre dominerende i terrenget. Det er hensyntatt kommentar fra saksbehandler i «søknad om forhåndsuttalelse» om demping av fasade mot Vikingjordet nr 9, der det nærmeste bygget er senket med 2,0m.

Vedlagte illustrasjoner viser at det er mulig å etablere gode og samlende utomhusarealer, foreløpig beregnet til ca 520m2, lekeområde inkludert. Dette gir mer enn 50m2 pr. foreslått leilighet.

En parkeringskjeller vil gi rom for nødvendig antall parkeringsplasser, herunder gjeste- og HC-parkering, samt sykkelparkering, boder og plass for skipreparering mv.

Infrastruktur:

Vann og avløp med tilstrekkelig kapasitet ligger etablert i umiddelbar nærhet av eiendommen, likeledes nettstasjon med strøm og fordelingsskap for fibernett. Vei for adkomst til eiendommen har tilstrekkelig kapasitet og det er forhåndsavklart at bygging av fortau ikke vil være et krav.

Offentlig kommunikasjon:

Eiendommen er beliggende mindre enn 400m fra perrongen på Heggedal stasjon. Det er ca 600m til Heggedal sentrum med post, apotek, legekontor og forretninger. Eiendommen oppfyller således kravene til sentrumsnær bebyggelse hvor en høyere utnyttelse anbefales.

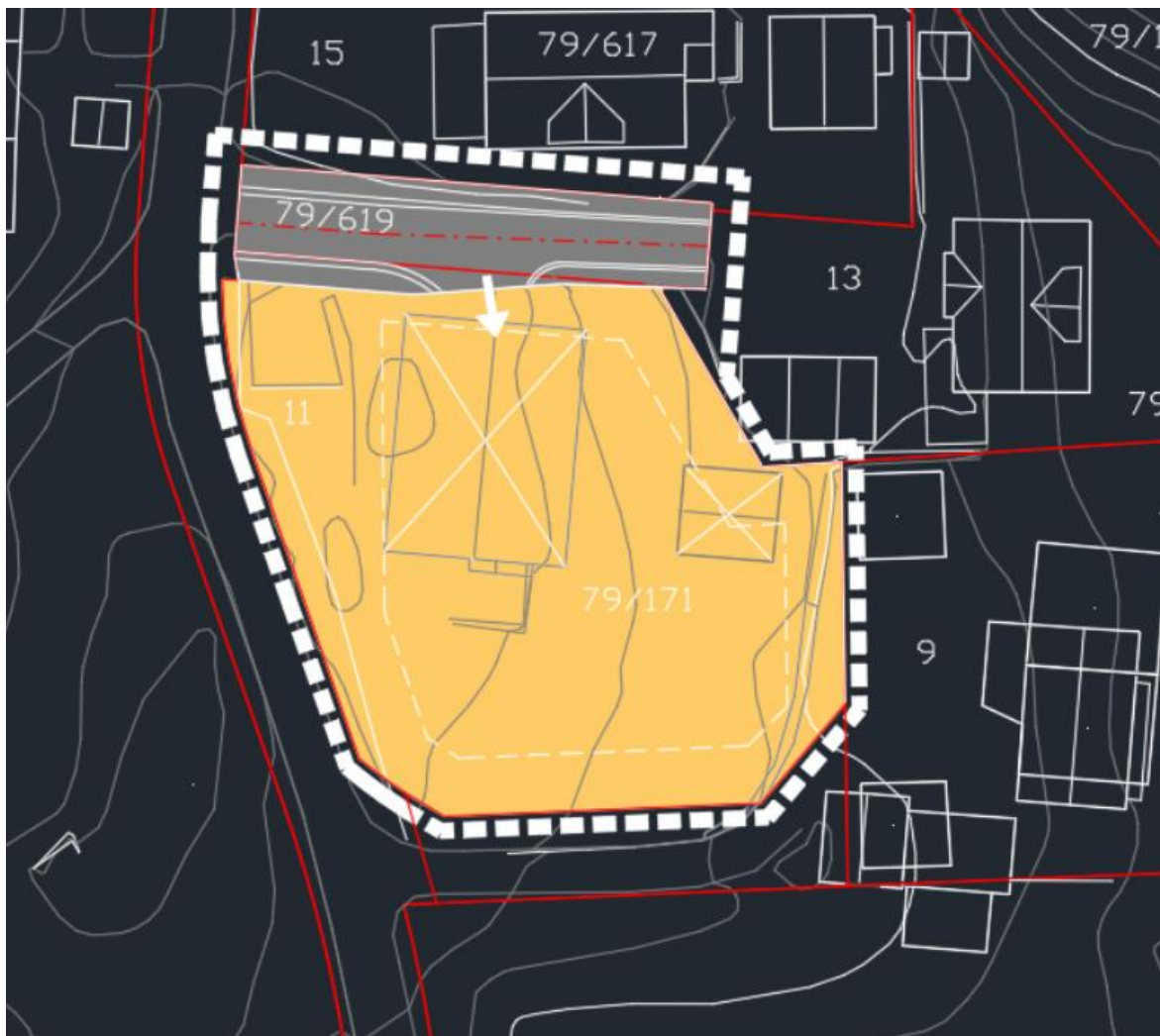
1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet omfatter i utgangspunktet eiendommen 79/171 med adresse Vikingjordet 11, 1389 Heggedal. I tillegg er areal til felles adkomstvei i nord, gitt gbnr 79/617 også medtatt i planområdet. Eksisterende adkomstvei 79/617 er opparbeidet i samsvar med 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 79/617 inkludert.

Oversikt over planområdet er vist i fig. 2, neste side.



Figur 2 – Oversikt over eiendommen

1.2.2 Dagens arealbruk

Dagens arealbruk er i samsvar med gjeldende regulering. Planområdet er bebygd med en horisontaldelt 2-mannsbolig i tillegg til dobbelt-garasje. Eiendommen er for øvrig opparbeidet med gårds plass og hage.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

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 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.

Grunnforholdene er gode med et grunt lag tørrskorpe leire over fjell (granitt). Hele bebyggelsen vil bli fundamentert på fjell. Det er ikke registrert krevende grunnforhold i tiltaksområdet. Tiltak mot radon vil bli ivaretatt.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Eier av eiendommen 79/171 er Tor Sønsterød, Vikingjordet 11, 1389 Heggedal.

Eksisterende adkomstvei 79/619 er opprettet som realsameie for eiendommene 79/171, 79/617 og 79/618.

Det er gitt samtykke fra eierne av 79/617 og 79/618 til utvidet bruk av felles adkomstvei for adkomst til parkeringsgarasje på gbnr 79/171.

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er sentrumsnært med en gangavstand på ca 400m til Heggedal stasjon og kollektivknutepunkt bane/buss.

Det er ca 450m til Heggedal Torg, hvor det er handel- og servicetilbud (post, lege, tannlege, dagligvare, spisesteder etc).

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- og åpen villamessig bebyggelse.

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	1110	Privat
Adkomstvei	2012	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Eiendommens utnyttbare areal utgjør ca 1.292m² etter fradeling av veigrunn og tilført areal fra gbnr 79/1 (Asker kommune). Planlagt bebyggelse har en grunnflate på ca 359m², dvs ca 27,8% BYA.

Det vil bli anlagt garasje for parkering under bebyggelsen. Dette arealet inntas derfor ikke i beregnet BYA.

Bebyggelsen vil ha flate takkonstruksjoner. Gesims- og mønehøyde blir derfor sammenfallende. Største høyde er beregnet til 8,2m i fasade mot øst. For øvrige fasader vil høyden variere mellom 6,1 og 7,0m.

Bebyggelsen er avtrappet mot øst, slik at den følger fallende terreng mot Kistefossdammen.

1.4.3 Trafikk

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.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst vil 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.

1.4.5 Lekearealer

Lekeareal forutsettes etablert sentralt på eiendommen, jfr. vedlagte illustrasjonsplan. Det vil være gangstier fra bebyggelsen til lekearealet, samt plass for benker på sidene. Lekearealet forutsettes enkelt møblert med sandkasse, vippedyr og hoppestein mv.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene utgjør en samlet flate på ca 520m². Alle arealer er flate eller har svak helning, godt innenfor gjeldende krav. Arealene er åpne, solrike og de er ikke støutsatt.

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

Planinitiativet legger opp til 10 stk boenheter. Dette innebærer at det er ca 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet, lekeareal ikke medregnet.

1.4.7 Landskap

Tiltaket omfatter et begrenset areal. Dette innebærer at det alt vesentlige av eiendommens areal vil bli berørt gjennom en opparbeidelse.

Tiltaket er likevel tilpasset stedlige terrengforhold og landskapet for øvrig, ved at det er foreslått en avtrapping av ny bebyggelse mot syd-øst, tilsvarende terrengets fall mot Kistefossdammen.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Eiendommen er beliggende på et høydedrag og er ikke utsatt for flom eller tilrenning av overvann fra andre arealer. Eiendommen heller ikke utsatt for annen type naturskade, slik at forholdet til samfunnssikkerhet er ivaretatt.

1.4.9 Illustrasjon

Vedlagt planinitiativet følger tegninger som illustrerer prosjektet. Dette gjelder både for utomhusarealer, herunder lokal lekeplass, samt plantegninger, snitt og fasader. Det presiseres at plantegninger kun viser antall leiligheter og omriss av bygningskropp i forskjellige etasjer, men ikke planløsning for hver enkelt leilighet. Planløsninger vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljregulering.

Når det gjelder parkeringsgarasje, vises både p-plasser, boder, trapperom og sykkelparkering, slik at plassbehov i samsvar med parkeringsnorm er dokumentert.

1.4.10 Utviklingsfaser

Første fase for prosjektet vil omfatte en planprosess med etterfølgende byggemelding. Denne fasen kan strekke seg over en tidsperiode på 1-3 år, avhengig av behandlingstid og hensiktsmessig tidspunkt for igangsetting av tiltaket.

Andre fase vil omfatte sanering av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny. Dette forutsettes å skje uten opphold, med en varighet på 1-2 år.

1.4.11 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 avlastar annen infrastruktur, og bidrar til å rasjonalisere og effektivisere offentlige ytelse og tilbud.

1.5 Økonomi

Arbeidet med omregulering av eiendommen 79/171 vil bli bekostet av tiltakshaver som privatperson.

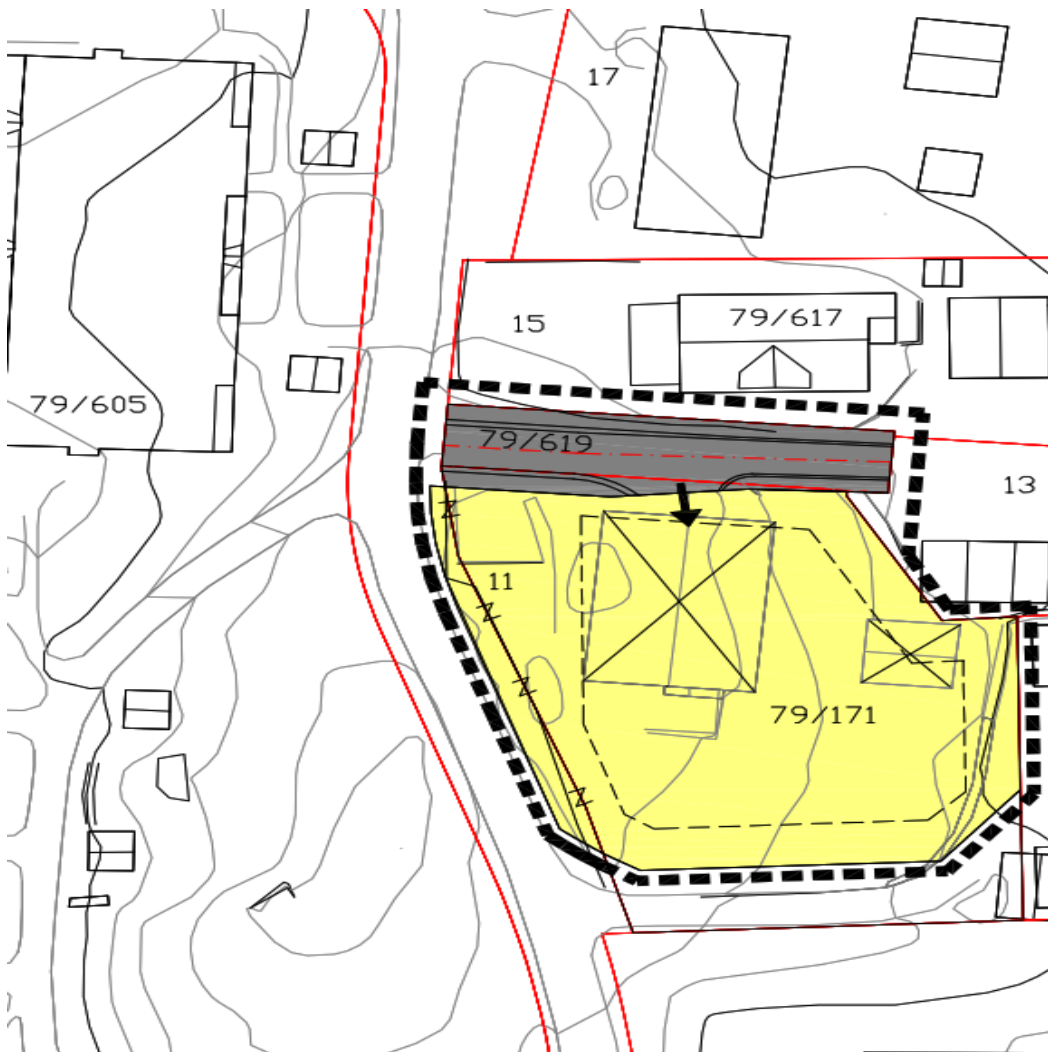
Tiltaket er svært begrenset i omfang, både i forhold til areal og antall boenheter, slik at utbyggingsavtale ikke anses som relevant. Tiltaket faller heller ikke inn under bestemmelser som tilsier krav om konsekvensutredning.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Foreslått plangrense følger eiendomsgrense mot øst, syd og vest. 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.



Figur 1: Forslag til plangrense.

2.2 Hvem skal varsles

Varsling vil bli sendt til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter, samt andre offentlige organer, organisasjoner, institusjoner og naboeiendommer som berøres av forslaget, jfr. Asker kommunes varslingsliste.

Nedenfor følger en oversikt over offentlige organer og andre interesserte som forutsettes varslet ved oppstart av planarbeidet:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens vegvesen
- Viken Fylkeskommune
- Broadnet
- Canal Digital, Driftsområde Sør
- Get AS
- Elvia AS
- Norgesnett Follo
- Statnett
- Telia Telecom Services AS
- Viken Fiber
- Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening
- NVE Region Øst
- Bane Nor SF
- Bane Nor Eiendom
- Ruter AS
- Telenor kabelnett
- Naturvernforbundet i Asker
- Asker Elveforum
- Asker og Bærum Natur og Ungdom
- Barn- og unges representant
- Asker og Bærum brann- og redning
- Faglig råd for viltstell, natur og idrett
- Asker Eldreråd
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Tilgrensende naboer

Det er ønskelig å avklare med Asker kommune om alle som inngår i listen behøver å varsles, evt. om det er andre som bør varsles i tillegg.

2.3 Medvirkning

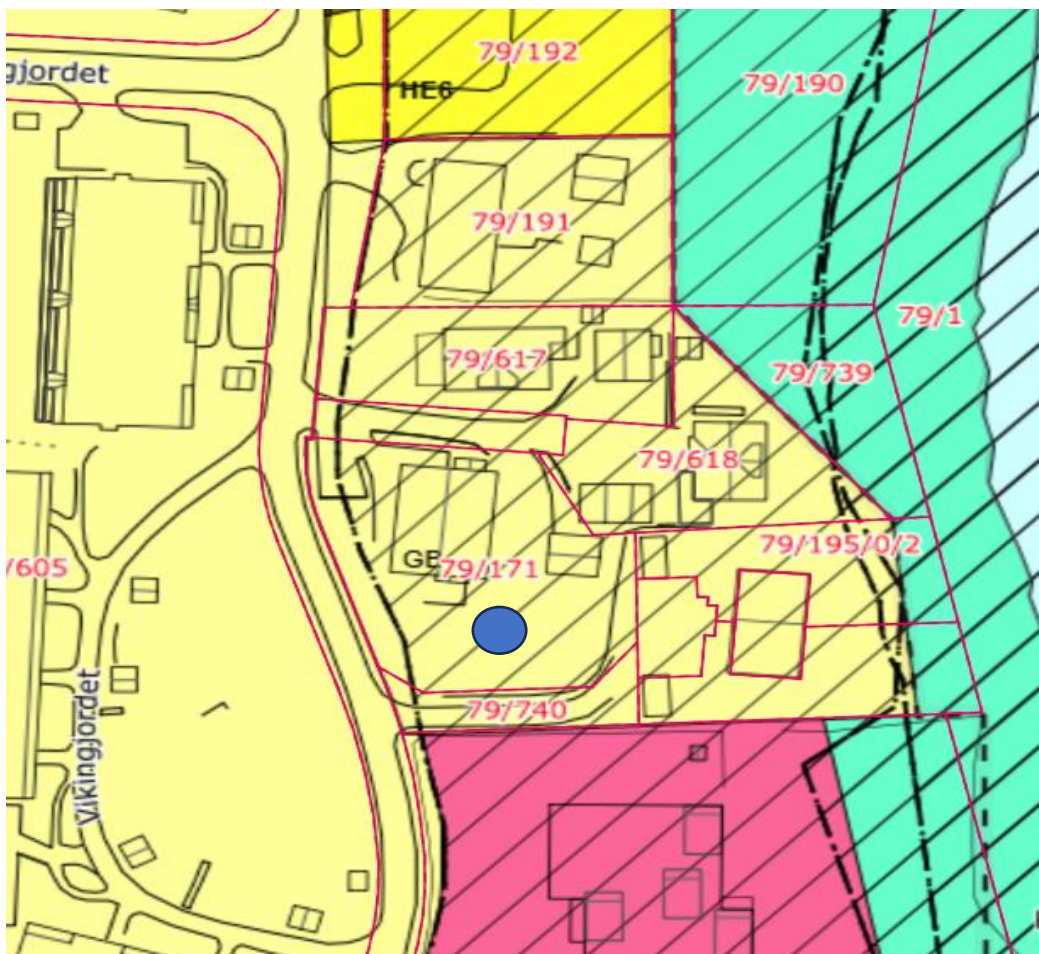
Planområdet er begrenset, men det legges under alle omstendigheter opp til en medvirkning i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Planoppstart vil bli kunngjort i regional og nasjonal avis, samt på kommunens nettsider, hvor det vil bli gitt anledning til å komme med forhåndsuttalelse til planforslaget. Informasjonsmøte avholdes dersom det viser seg behov.

3. Gjeldende planstatus

3.1 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.



Figur 4 – Utsnitt av gjeldende kommuneplanen. Gbnr 79/171 er avmerket.

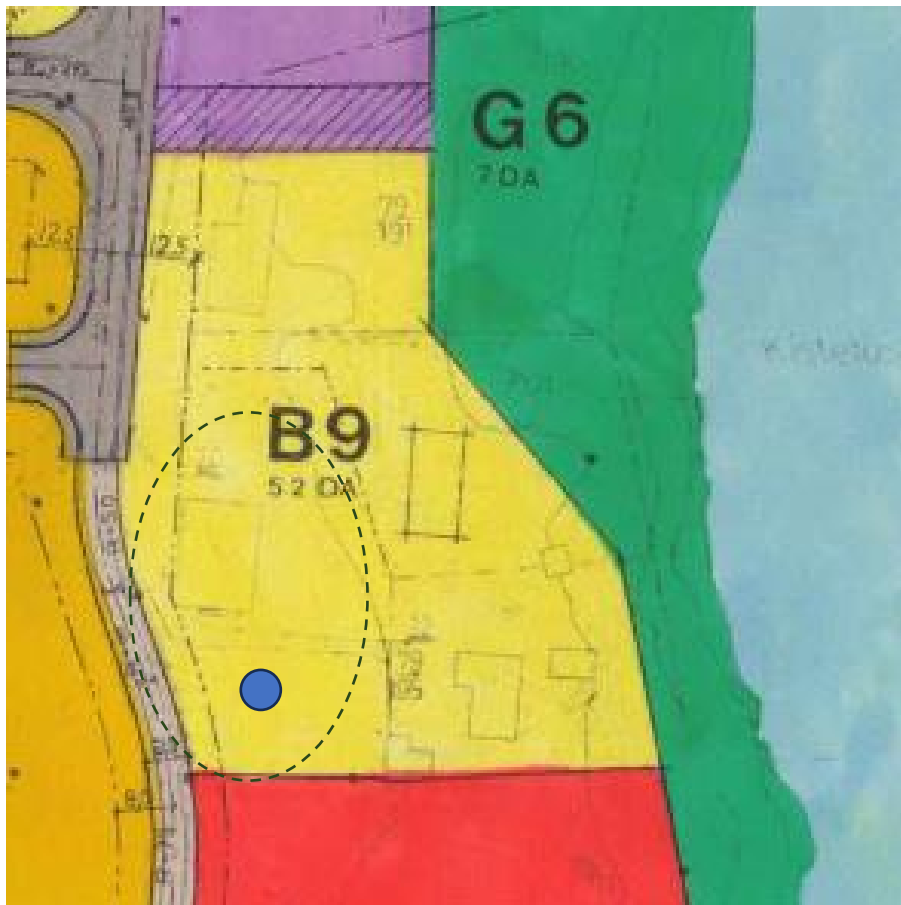
3.2 Kommunedelplan

Planområdet inneholder ingen kommunedelplaner.

3.3 Områdeplan

Planområdet inneholder ingen områdereguleringsplaner.

3.4 Reguleringsplan



Figur 5: Utsnitt av gjeldende regulering

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

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Vest for eiendommen er det oppført blokkbebyggelse i samsvar med omreguleringsplan for «Vikingjordet», PlanID 3025_0220171D

- Plantype : Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
- Planstatus : Endelig vedtatt
- Lovreferanse : Pbl. 1985 eller før
- Ikrafttredelsesdato : 22.06.1988

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Aktuelle statlige planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser samt regionale føringer som er relevante for dette planområdet listes opp og kommenteres nedenfor.

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.

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.

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.

5. Vedlegg

- 1) Forslag til omreguleringsplan
- 2) Forslag til illustrasjonsplan
- 3) Plantegninger
- 4) Snitt og fasader
- 5) VA rammeplan