

Til Grunneiere, parter/rettighetshavere, offentlige myndigheter, organisasjoner m.v.

Har du innspill til planer for nye boliger i Spikkestad sentrum?

Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale for BS8, Spikkestad sentrum, planID 202414 i Asker kommune.

Vi ønsker dine innspill innen 05. juli

Vi ønsker innspill til planarbeidet tidlig i prosessen for å få et best mulig boligkvarter. Planområdet omfatter arealer på nordsiden av Spikkestad torg, som avgrenses av Industriveien, Sogneprest Holst vei og Tegilverksveien.

I dag brukes disse arealene delvis til rigg-områder, mens resten ligger ubrukt. Vi vil vite om du har rettigheter eller bruk som blir berørt av en utbygging her. Det kan være private rør eller ledninger i bakken, eller arealer som benyttes til opphold, snarvei el.

Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av Spikkestad sentrum i tråd med gjeldende Kommuneplan, Områdeplan og Bygulsplan:

- Det skal tilrettelegges for etablering av kvartalsbebyggelse
- Det skal i hovedsak etableres bolig med noe næring i deler av 1.etasje.
- Bebyggelsen planlegges som blokkbebyggelse i 4-6 etasjer.
- Planen vil åpne for ca. 150 leiligheter
- Det planlegges etablering av parkering i felles parkeringsanlegg under terreng
- Det vil etableres et stort gårdsrom med gode uteoppholdsarealer og lekeplass
- Videre skal planen sikre best mulig adkomstforhold for gående, syklende og kjørende.
- Planen vil også sikre opparbeidelse av tilliggende gater

Veien videre

Du vil få et nytt brev når vi har utarbeidet et ferdig forslag til reguleringsplan. Da vil alle utredninger, analyser og tegninger som viser volum og høyder være på plass. Det vil da bli en ny mulighet for å uttale seg. Det planlegges også å avholde et informasjonsmøte i planprosessen. Dette vil det komme egen invitasjon til senere.

Avgrensning av planområdet

Planavgrensningen omfatter eiendommene 206/143, 207/7, 207/8, 207/12, 207/15, 207/28 og deler av 206/144, 206/5, 207/15 og 207/37.

Avgrensningen følger Sogneprest Holst vei i nord, Industriveien i vest, C.A. Johansens plass og torget i syd og eiendomsgrensen til eiendommen 207/33 i øst.

Den relativt romslige planavgrensningen skal ivareta nødvendig utbedringer av infrastruktur, herunder gater, adkomstløsning, gatetun, og gode løsninger for myke trafikanter. Endelig planforslag kan få en utstrekning som er *mindre* enn det varslete område.

Hele planområdet har et areal på ca. 38.6 daa.

Lovgrunnlaget for å starte reguleringsplanen

Med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles det at Spikkestad Bolig AS setter i gang arbeid med detaljreguleringsplan for felt BS8 i Områdeplan for Spikkestad sentrum i Asker kommune.

I hht. Plan- og bygningslovens kapittel 17 varsles det også om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Tiltaket er vurdert ihht. Plan- og bygningslovens kapittel 4 "Generelle utredningskrav" §4-1 Planprogram og §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planarbeidet *ikke* utløser krav til konsekvensutredning.

Overordnede planer

I «Kommuneplanens arealdel 2023-2035», vedtatt 13.06.2023, er eiendommene 206/143 og deler av 206/5 avsatt til sentrumsformål – SP1.

I «Områdeplan for Spikkestad sentrum», utgjør eiendommene felt BS8, og del av tilliggende torg/gatetun og veier. Det ligger en hensynssone over eiendommen, H430_#, for å sikre en vannledning som går gjennom området.

Forslagstiller og planlegger

Forslagsstiller er: Spikkestad Bolig AS.

Rådgiver for utarbeidelse av planforslaget er: Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL.

Innspill og kontaktinformasjon

Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Spørsmål og innspill sendes til: Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL, Hotvetalléen 11, 3018 Drammen, tlf 32215290, e-post norrud@heras.no.

Kopi av innspill kan sendes til post@asker.kommune.no eller til Asker kommune v/ Planavdelingen, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken.

Vi ber om at du påfører saksnummer 2024/353

Vennlig hilsen

Birgitta Norrud

Birgitta Norrud
Halvorsen & Reine AS
Sivilarkitekter MNAL