



Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3023 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 21-11-22

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID,
*Detaljregulering(er) for GBNR 354/1, Reguleringsplan for Slottet, Storsand.***

På vegne av Storsand Bolig AS varsles det i henhold til plan- og bygningslovens §12-8, om oppstart av arbeid med detaljregulering(er) for Slottet, Storsand, Asker kommune. I henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planområdet omfattes i sin helhet av områdeplan for Slottet, Storsand, PlanID 06283071, vedtatt 13.04.21. Områdeplanen, punkt 3.1, angir krav om detaljregulering for boligområdene, før utbygging av nye enheter kan gjennomføres.

Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter det gamle sandtaket og deler av båthavna, samt eiendommene langs Færgestadveien. Forslag til planavgrensning fremkommer på nedenstående kartutsnitt. Mot nord avgrenses området av atkomstveien, mot sør er planområdet avgrenset av bekken, mot vest avgrenses området av Storsandveien.

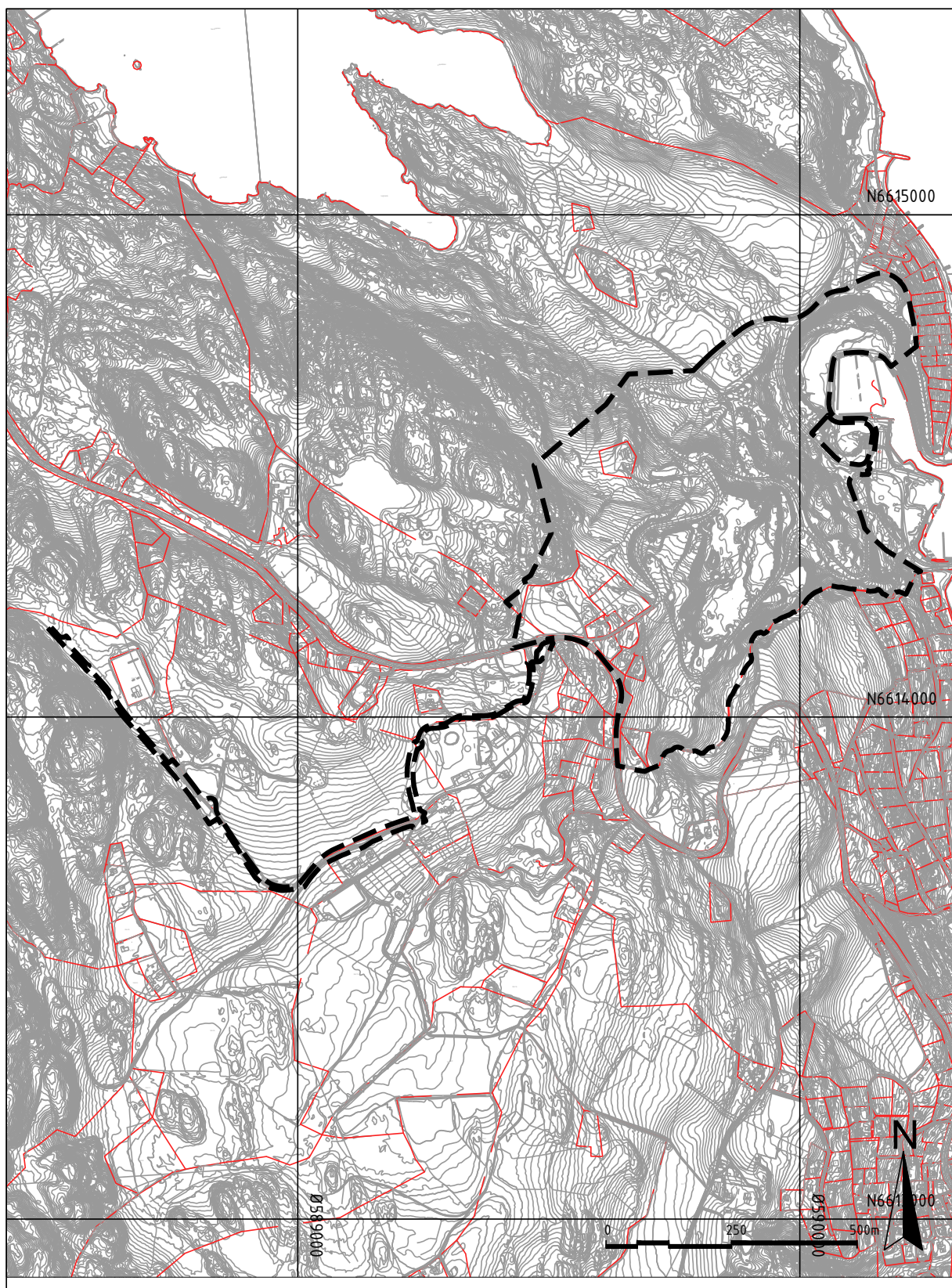
Området vil utvikles over tid. Innenfor varslingsområdet vil planområdet inndeles i flere delplaner.

Hoved eiendommen har Gnr./Bnr.: 354/1. Planavgrensningen tar med seg bebygde eiendommer med Gnr./Bnr.: 354/41, 353/51, 354/1/3, 354/5, 354/6, 354/13, 354/19, 354/20, 354/23, 354/24, 354/25, 354/29, samt del av 353/11(Storsandveien 7B), 359/1 (Storsandveien), 353/1 (Bekkedalen).

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, er det i områdeplanen satt krav til at ny gang og sykkelvei mellom Storsand og Sætre, i henhold til reguleringsplan plan ID 3025 06282180, er opparbeidet. For å sikre en helhetlig gang- og sykkelvegforbindelse fram til Slottet, skal deler av gang- og sykkelveg regulert i *Områderegulering for Storsand bolig- og golfområde, Havnemyra og Grønsand* opparbeides. Denne strekningen medtas derfor i dette varselet.

Strekningen går fra regulert rundkjøring i Storsandveien, langs regulert gang- og sykkelvei som følger Grønsandveien på nordsiden av eiendommen til Grønsand gjestegård, og med eksisterende gårdsveg mellom Grønsand gård og trafostasjonen. Berørte Gnr./Bnr. vil være del av: 359/1, 353/65, 353/11, 353/12, 355/2, 355/11 og 355/10.

Totalt et varslet planområde på 433,6 daa., hvor strekning for opparbeidelse av gang- og sykkelvei, mellom Storsand og Sætre og fram til Slottet, utgjør 16,8 daa.



Kartutsnitt som viser planområdet



Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for gode og varierte boligområder, ved at man reetablerer et ødelagt landskap. Masser fra utbygging av løp 2 for Oslofjordtunnellen skal benyttes for å bygge opp terrenget. Man skal tilføre området vesentlig økt kvalitet, gjennom gode grøntområder og lekeplasser, oppgradering av båthavn, bedre tilkomst samt tilknytning til sjø. Utforming skal ha fokus på variasjon, bokvalitet, utsikt og solforhold.

Konsekvenser av planen

Prinsippene angitt i områdeplanen skal følges ved videre detaljreguleringsplaner. Utover etablering av ny atkomst, samt etablering av gang-og sykkelvei mot Sætre, vil ikke planforslagene få vesentlige virkninger utenfor planområdet.

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. Planforslag(ene) vil være i tråd med nylig vedtatt områdeplan, og nødvendige tema er konsekvensutredet i forbindelse med denne.

Medvirkning:

I forbindelse med planarbeidet vil det inviteres til medvirkningsmøte. Møtetidspunkt annonseres. Forøvrig vil planforslaget følge ordinære varslingsrutiner ihht. krav stilt i Plan- og bygningsloven.

Dokumenter i saken

Planinitiativ og oppstartsmøtereferat er tilgjengelig på kommunens nettsider under kunngjøringer og høringer. Dokumenter i saken er også tilgjengelig i kommunens innsynsportal under saksnummer 21/4594 *Detaljregulering(er) for GBNR 354/1, Reguleringsplan for Slottet, Storsand.*

Merknader til dette varselet kan rettes til:

Halvorsen & Reine AS v/Aina Lian
Hotvetalleen 11, 3018 Drammen
Pb 9327 Åssiden, 3036 Drammen
Tlf: 32215290
e-post: lian@heras.no
Frist: 30.12.2022

Alle merknader vil følge saken til politisk behandling.

Vennlig hilsen
Aina Lian
Halvorsen og Reine AS
Sivilarkitekter MNAL