

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 3/133 + Askerholmen/Gamle Drammensvei 227

For at en bestilling av et oppstartsmøte skal kunne resultere i et møte, må informasjon om planinitiativet i henhold til denne malen sendes inn til kommunen.

Planinitiativet skal utarbeides av fagkyndig plankonsulent. Vi viser for øvrig til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. som trådte i kraft 01.01.2018.

Planinitiativet skal benyttes til en intern gjennomgang i kommunen. Deretter vil kommunen kalle inn forslagsstiller til et oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd som avviker fra forslagsstillers vurderinger. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt politisk vurdering, jf. pbl. § 12-8. Det samme gjelder for planinitiativ som ikke er i henhold til overordnet plan.

Planinitiativ og oppstartsmøte danner grunnlag for om kommunedirektøren kan anbefale varsling av igangsetting for det ønskede planarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at **forslagsstiller ikke kan foreta varsling og kunngjøring før kommunen har tatt stilling til planinitiativet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.** Dette følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

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	6
1.5 Økonomi	11
2. Varsling og planavgrensning	12
2.1 Foreslått plangrense	12
2.2 Hvem skal varsles	12
2.3 Medvirkning	12
3. Gjeldende planstatus	13
3.1 Kommuneplanens arealdel	13
3.2 Kommunedelplan	13
3.3 Områdeplan	13
3.4 Reguleringsplan	13
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	13
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	13
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	13
5. Vedlegg	14

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Skanska Eiendomsutvikling AS
Kontaktperson: Per Lunke
Adresse: Lakkegata 53, 0187 OSLO
Telefon: 480 00 866
E-post: per.lunke@skanska.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Lund+Slaatto Arkitekter AS
Kontaktperson: Ane Nesje
Adresse: Langkaia 1, 0150 OSLO
Telefon: 952 74 691
E-post: ane@lsa.no

Faktura adresse:

Skanska Eiendomsutvikling AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Per Lunke	480 00 866	per.lunke@skanska.no
Line Havstein	922 28 618	line.havstein@skanska.no
Ane Nesje	952 74 691	ane@lsa.no
Pål Bjørnstad	900 39 354	pab@lsa.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Høyder og utnyttelse
- Flytting av innkjøring og forhold til fremtidig vei
- Støy

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 341 000

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planinitiativet er å igangsette arbeid med omregulering av eiendommen for å muliggjøre utbygging av leilighetsbygg på 3-5 etasjer med forretning (dagligvare mm.) i første etasje.

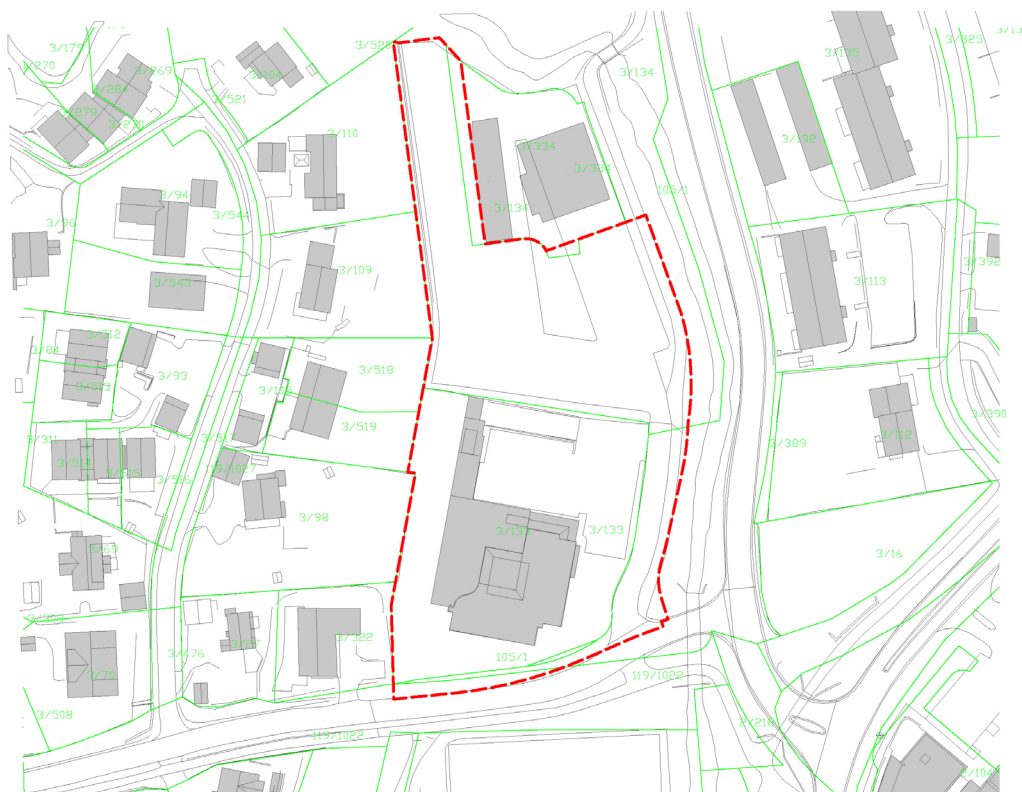
Det har tidligere vært utarbeidet planforslag for eiendommen. Dette initiativet erstatter tidligere forslag.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på en elveslette nordvest for Asker sentrum. Askerelva ligger øst for planområdet. Vest for planområdet stiger terrenget mot et villaområde. Nord for planområdet er det nylig etablert en kafé og samlingssted for mennesker med rusavhengighet (Varmestua). Det ligger en gang- og sykkelveg langs østsiden av planområdet som forbinder Asker sentrum med Sems vannet.

Planområdet utgjør ca. 8,6 daa og inkluderer, i tillegg til gnr./bnr. 3/133 som er eid av forslagsstiller, deler av eiendom 3/334 som er eid av Asker kommune og som i dag benyttes til innfartsparkering. Omfanget av tilliggende samferdselsareal som skal inkluderes i planområdet avklares i forbindelse med oppstartsmøtet.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av et næringsbygg (ca. 1250 m² grunnflate) oppført i 2-3 etasjer. Bygget inneholder en dagligvareforretning i førsteetasjen, kontor og tjenesteyting i de øvre etasjene og en parkeringskjeller. Bebyggelsen med parkeringsflate fyller nesten hele tomtearealet på eiendom 3/133. En mindre andel av eiendommen består av tilsådd plen med trær mot Gamle Drammensvei i sør.

Nordre del av planområdet benyttes i dag til innfartsparkering.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Planområdet ligger på en slette orientert i nord-sørlig retning med gode solforhold. Askerelva renner forbi langs planområdets østside. Vest for tomten går terrenget bratt opp gjennom et villaområde mot en ås/høydedrag som strekker seg fra Asker til Lier. Planområdets beliggenhet på sletten/flaten mellom elven og høydedraget gjør tomten sårbar for flomproblematikk, og er derfor delvis definert som en flomslette for Askerelva.

Det er ikke registrert kulturminner, verdifulle naturtyper eller andre verneverdier innenfor planområdet. Det ble imidlertid gjort registreringer i forbindelse med tidligere innsendt planforslag som viser at Askerelva med tilhørende kantvegetasjon (flomskogmark) som ligger innenfor planens influensområde har nær truede naturtyper (striglekrypmose) og sårbare arter (elvemusling), samt rødlisteartene ask og alm. Skråningen mot naboene i vest er preget av ung vegetasjon, inkludert svartlistearten rødhyll.

Bebyggelsen vil ligge delvis i rød støysone, delvis i gul sone. Kommuneplanen tillater bygging i rød sone ettersom planområdet er innenfor avvikssone støy i sentrumsplanen. I avvikssonen skal i utgangspunktet minst halvparten av alle oppholdsrom, inkl. minst 2 soverom (hvis det er minst 2 soverom) skal ha minst 1 luftvindu utenfor gul støysone ($L_{den} \leq 55$ dB). Håndtering av støy vil vurderes nærmere i det videre planarbeidet.



Figur 2: Støy. Illustrasjonen viser eksisterende bebyggelse med dagens trafikk situasjon. Ny veisituasjon vil vurderes i det videre planarbeidet.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
3/133	Gamle Drammensvei 227	Privat (forslagsstiller)
3/134	-	Asker kommune
3/334	Gamle Drammensvei 221-223	Asker kommune
105/1	-	Viken fylkeskommune/Statens vegvesen
119/1022	-	Asker kommune

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet grenser mot Askerelva i øst som benyttes som turtrasé og har viktige naturtyper. Forholdet til dette grøntdraget vil være viktig i det videre planarbeidet. Villaområdet mot vest ligger en god del høyere enn planområdet, og er skjermet fra fremtidig bebyggelse med et grønt belte av vegetasjon.

Planområdet ligger innenfor Jansløkka barneskolekrets (ca. 2 km) og Solvang ungdomsskolekrets (ca. 100 m).

Nærmeste kollektivholdeplass er Trekanten, ca. 160 meter fra planområdet. Asker stasjon ligger ca. 500 meter fra planområdet. Asker sentrum med variert handel og restauranttilbud ligger ca. 200 meter fra planområdet.

Planarbeidet vil kunne påvirke skolekapasiteten i området noe, men vil ellers ikke få konsekvenser annet enn for de nærmeste naboene.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse	1110	Privat
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	Privat
Veg	2010	Offentlig
Gang-/Sykkelveg	2015	Offentlig
Sykkelveg/sykkelfelt	2017	Offentlig
Grønnstruktur	3001	Offentlig

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Planforslaget legger opp til bebyggelse i 3 til 5 etasjer. Den foreslås 5 etasjer mot syd, nærmest sentrum, mens bebyggelsen mot nord planlegges i 3 etasjer. Maks gesimshøyde vil være fra ca. 114,4 (3 etasjer) til ca. 124,2 (5 etasjer).

Totalt BRA for planforslaget (eksklusiv kjeller/boder/tekniske rom) foreslås satt til 8 300 m² BRA fordelt på 2 100 m² BRA innenfor den nordre delen av planområdet (boligbebyggelse) og 6 200 m² BRA i den søndre delen (kombinert bebyggelse og anleggsformål). Det vil innebære ca. 28 boenheter i den nordre delen av planområdet og 47 boenheter i den søndre delen. Ca. 1 800 m² planlegges benyttet til BRA forretning (dagligvare).

1.4.3 Trafikk

Planforslaget vil ikke innebære noen flere avkjøringer fra Gamle Drammensvei enn i dagens i situasjon, men innebærer flytting av innkjøringen til planområdet ca. 60 meter mot vest. Flyttingen vil medføre at innkjøringen ikke kommer så tett på den regulerte turstien og hensynssonen for naturmiljø slik at arealet mellom bebyggelsen og elven kan opparbeides som et tilgjengelig turdrag. Den nye beliggenheten av innkjøringen vil bli liggende lenger vekk fra den regulerte rundkjøringen i Gamle Drammensvei / Kirkeveien enn i dagens situasjon, og vil ikke komme i konflikt med denne. Avkjøringen vil også bli liggende lavere enn den tilgrensende villabebyggelsen i vest og skjermes med vegetasjon slik at avkjøringen ikke vil være sjenerende for naboene mot vest.

Planforslaget vil medføre en liten økning i trafikk til boligene. Samtidig vil antall parkeringsplasser til dagligvareforretningen i fremtiden være lavere enn i dag, samtidig som planforslaget innebærer at innfartsparkeringen reduseres eller fjernes. Trafikkutredning utført høsten 2023 konkluderer med en reduksjon i trafikk etter utbygging sammenlignet med dagens situasjon.

1.4.4 Adkomst og parkering

Det planlegges parkering under terreng innenfor areal regulert bebyggelse. Parkeringsanlegget vil betjene både boligformål og forretning. I tillegg foreslås det etablert en liten andel parkeringsplasser på terreng i tilknytning til forretningsarealet.

Adkomst til planområdet både for personbiler og varelevering planlegges fra Gamle Drammensvei. Adkomsten vil også betjene Varmestua nord for planområdet.

Kommuneplanens parkeringsnorm tillater maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m² BRA Bolig og 3 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA Forretning. I planforslaget innebærer det maksimum ca. 119 parkeringsplasser for bil. For sykkel har kommuneplanens parkeringsnorm et minimumskrav for parkering på 3 plasser per 100 m² BRA Bolig og 1,2 plasser per 100 m² BRA Forretning. Det innebærer ca. 215 sykkelparkeringsplasser for prosjektet. Disse vil løses delvis under terreng og delvis utendørs i tilknytning til innganger til boliger og forretning.

1.4.5 Lekearealer

Det vil tilrettelegges for lekearealer i henhold til krav i kommuneplanen. Det vil etableres et torg i søndre del av planområdet som vil være et viktig møtepunkt i prosjektet og kan tilrettelegges for bruk av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling, mellom barn, unge og voksne. Det vil også kunne etableres et mer naturbasert lekeareal i den nordre delen av planområdet.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Det vil tilrettelegges for uteoppholdsarealer i tråd med krav i kommuneplanen. Uteoppholdsarealer for boligene er planlagt plassert på lokk over forretningsarealet/tak i den søndre delen av

planområdet og i et sentralt gårdsrom i den nordre delen av planområdet. Plasseringen gjør at uteoppholdsarealet blir skjermet for støy og får gode solforhold.

Alle boligene får private uteoppholdsarealer på balkong eller terrasse/tak. Kommuneplanen stiller krav om minimum 12 m². Store utkragede balkonger mot torg og offentlig gate vil ikke nødvendigvis være forenelig med et urbant uttrykk. Samtidig vil så store inntrukne balkonger kunne ha negative konsekvenser for dagslys. Dette må arbeides videre med i planforslaget.

1.4.7 Landskap

Planområdet er relativt flatt i dagens situasjon. På grunn av flomsituasjonen vil fremtidig bebyggelse måtte heves noe sammenliknet med dagens situasjon. Planområdets plassering langs Askerelva gjør imidlertid at terrenget stiger både mot øst og vest. Bebyggelsen blir derfor allikevel liggende lavere enn mye av villabebyggelsen vest for planområdet.

Tiltaket vil ikke medføre store terrenginngrep som påvirker landskap og omgivelser negativt.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Utredninger i forbindelse med tidligere innsendt planforslag viser at en 200-årsflom vil ha en flomvannstand på k+103,9 innenfor planområdet. Med en sikkerhetsmargin på 0,3 m ble flomvannstanden satt til k+104,4.

Kommunale kart viser at det er Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke i nærheten av planområdet, på andre siden av Askerelva. Undersøkelser i forbindelse med tidligere innsendt plan viser at grunnforholdene i planområdet inkluderer marin leire som stedvis er påvist å være kvikk. Videre prosjektering må derfor legges til grunn fundamentering til fjell for å hindre økt belastning på massene.

Det er ikke registret forurensede masser innenfor planområdet.

1.4.9 Illustrasjon

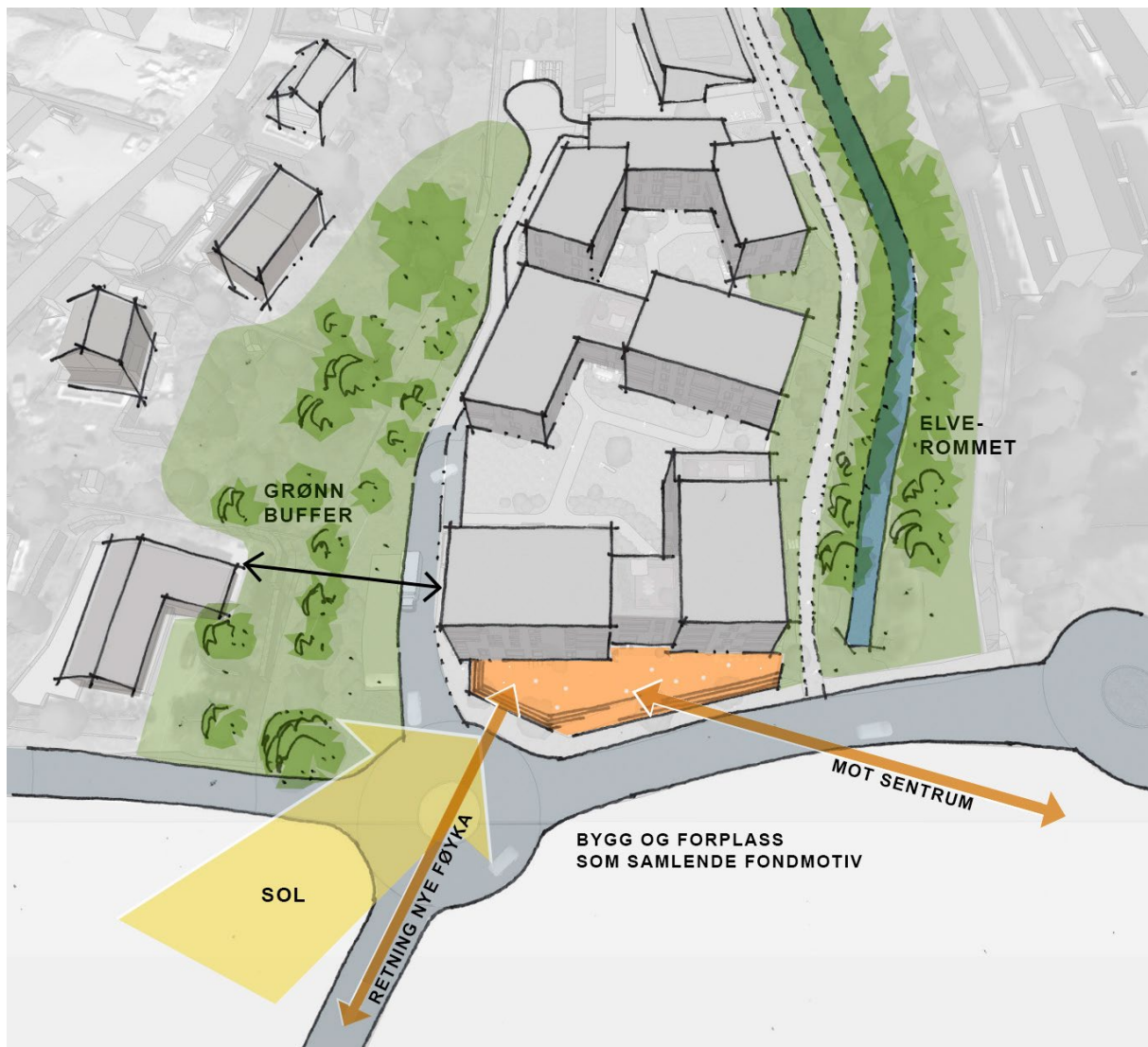
Planforslaget er organisert slik at det dannes to skjermede gårdstun, ett opphevet og ett på terreng. Bebyggelsen er orientert slik tunene både får sol fra vest og utsyn mot elverommet i øst.

Bebyggelsen er i skala og retningsdannelser differensiert innenfor en samlende karakter og materialitet med en gradvis nedtrapping fra syd (hjørnet mot sentrum i sydøst) til nord, i overgangen mot varmestuen.



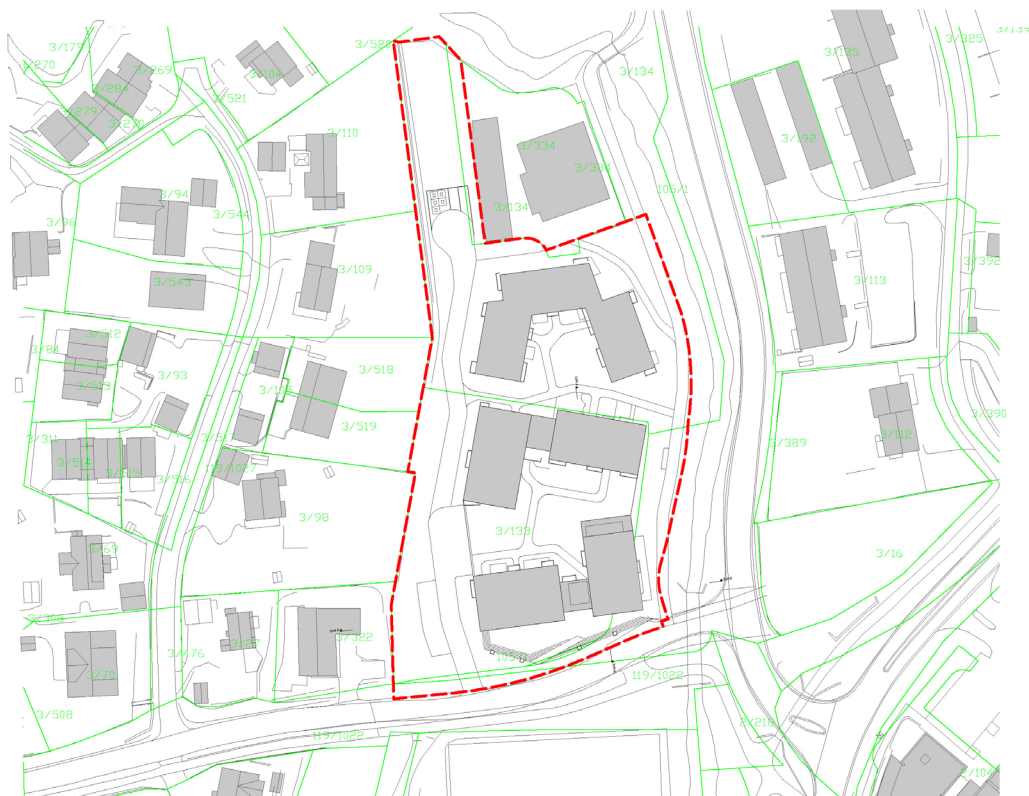
Figur 3: Prinsipp for utforming

Mot syd, langs Gamle Drammensvei foreslås det anlagt en forplass som vil fange opp flere henvendelser, både mot sentrum og nye Føyka og skape en åpnere og luftigere overgang til den gamle kongeveien videre vestover. Samtidig vil forplassen få mer sol på ettermiddagen.



Figur 4: Torg og grønndrag

Avkjøringen foreslås, som tidligere beskrevet, flyttet fra østsiden av planområdet til vestsiden av planområdet. Dette gjør at elverommet i større grad kan opparbeides som et tilgjengelig parkdrag, samtidig som dette parkdraget kan knyttes sammen med forplassen.



Figur 5: Planområdet, forslag til fremtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Bebyggelsen på søndre del av planområdet er planlagt bygget ut som ett byggetrinn. Hvis bebyggelse på nordre del av planområdet skal bygges ut samtidig kan det bli aktuelt med to byggetrinn. Samtidig utbygging avhenger av at forslagsstiller og Asker kommune som tomteeier på nordre del av planområdet kommer til enighet om evt salg av tomten.

1.4.11 Miljø

Planforslaget vil tilrettelegge for boligbebyggelse med moderne og energieffektive løsninger for drift og oppvarming. Det vil også utredes hvordan overskuddsvarme fra dagligvareforretning kan gjenbrukes. Forslagsstiller har mål om BREEAM-sertifisering av boligbebyggelsen.

1.4.12 Annet

Planforslaget er avhengig av en god dialog med kommunen som grunneier om utviklingen av den nordre delen av planområdet.

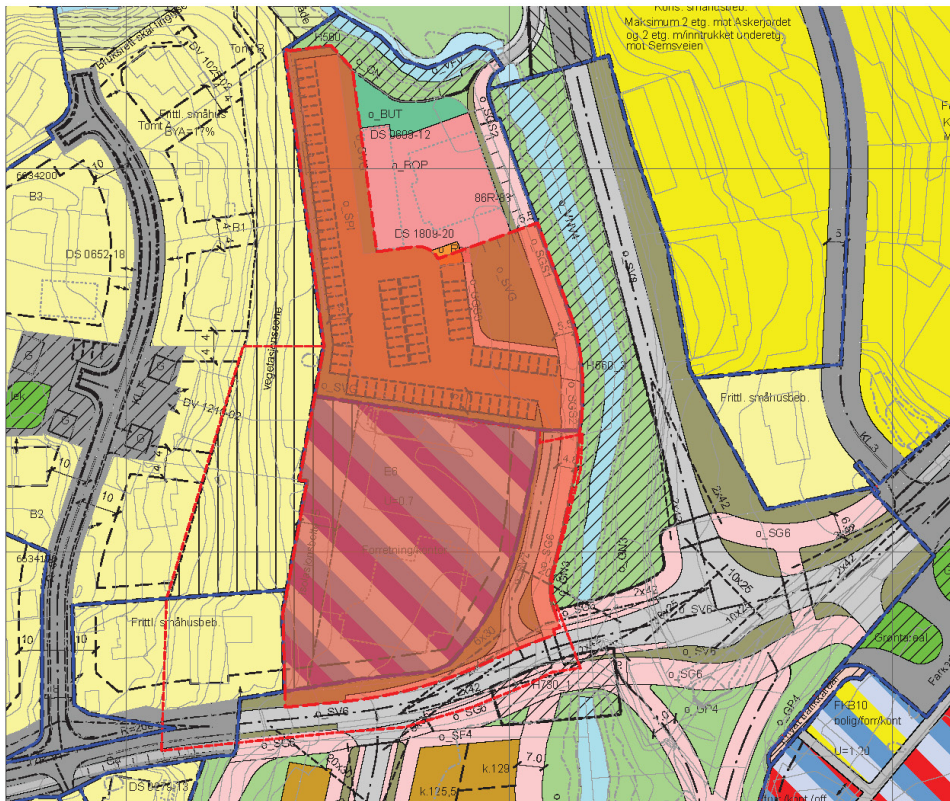
1.5 Økonomi

For at hele planområdet skal kunne realiseres som en samlet utbygging kreves en enighet mellom kommunen og forslagsstiller om erverv av den nordre delen av planområdet. Behov for utbyggingsavtale avhenger av hva som innlemmes av offentlige arealer i reguleringsplanen og vil avklares i den videre planprosessen.

Basert på kommunens gebyrregulativ for plansaker, foreslått planområde (8,6 daa), og foreslått regulert BRA (8 300 m²), beregnes foreløpig arealgebyr til 151 200 kr og gebyr for bruksareal til 189 800 kr, totalt 341 000 kr. Behov for dialogmøter vil avklares med kommunen i planprosessen.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



Figur 6: Forslag til plangrense

Foreslått plangrense går rundt eiendom 3/133 som er eid av forslagsstiller. Den tar også med deler av eiendom 3/134 som er eid av Asker kommune. En inkludering av dette arealet som i dag benyttes til innfartsparkering vil gi en helhetlig løsning på hele arealet mellom varместuen og Gamle Drammensvei. Planområdet inkluderer også deler gnr./bnr. 105/1 som er regulert til offentlig veg og offentlig gangveg. En omregulering av dette arealet vil kunne gi en bedre adkomstløsning for både prosjektet og brukere av gangvegen, som til beskrevet over. Omfanget av tilliggende samferdselsareal som skal inkluderes i planområdet må avklares i forbindelse med oppstartsmøtet. Planområdet inkluderer også o_SP1 som ligger langs o_BOP (Varmestua) for å kunne tilrettelegge for tilfredsstillende snumuligheter i området og gi en god helhetlig løsning for området.

2.2 Hvem skal varsles

Berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser vil varsles ved oppstart av planarbeidet iht. kommunens varslingslister.

2.3 Medvirkning

Det vil være behov for å involvere berørte fagmyndigheter som renovasjon, brann og teknisk avdeling i kommunen i planprosessen. Det vil også være behov for en prosess med kommunen som grunneier om utvikling av gnr./bnr. 3/134.

Det vil vurderes i planprosessen i samråd med kommunen om det vil være behov informasjonsmøter eller annen medvirkning utover lovpålagte høringsprosesser.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan. Planområdet ligger innenfor prioritert vekstområde og avvikssone for støy.

Planområdet grenser til regulert turvegtrasé langs Askerelva. Det er også regulert en hensynssone for bevaring av naturmiljø langs Askerelva som ligger delvis innenfor planområdet. Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag.

Planforslaget er i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger innenfor Solvang ungdomsskolekrets. Kommuneplanen stiller krav om at utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Planområdet ligger ikke innenfor en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Søndre del av planområdet er i dag regulert til forretning/kontor/industri i reguleringsplan fra 1979. Maks utnyttelse er regulert til $U=0,7$ med maks høyde 3 etasjer. Nordre del av planområdet er regulert i reguleringsplan for Askerholmen fra 2019 og er avsatt til innfartsparkering, gang-/sykkelveg og annen veggrunn-grøntareal.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Planområdet ligger nord for reguleringsplan for Føyka-Elvely (vedtatt 23.05.2017). Den delen av planen som ligger nærmest planområdet er eid av Asker skiklubb, og videre utvikling av dette området er foreløpig usikkert. Planen for Føyka-Elvely omfatter også veien syd for planområdet. Veien er planlagt hevet fra dagens høyde når den opparbeides etter ny plan. Dette vil ha konsekvenser for denne planen og må følges opp i det videre planarbeidet.

I kommunens temaplan for sykkel er det vist hovedveinett for sykkel langs syd- og østsiden av planområdet. I Føyka-Elvely-planen er det vist sykkelfelt på begge sider av den nye veien. Dette gir føringer for løsningene langs eiendommen.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Planinitiativet er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. En utbygging i henhold til planforslaget vil bidra til målet om bærekraftige byer og tettsteder med høy arealutnyttelse basert på miljøvennlige transportformer.

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.

Etter vedlegg I skal planer konsekvensutredes dersom de omfatter næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j), eller nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Planen omfatter totalt ca. 8 300 m² BRA, men kun ca. 1 800 m² av disse kan bestå av næring. Den øvrige bebyggelsen vil være boligbebyggelse i tråd med overordnede planer.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner
3. Snitt, terrengprofiler