

27.3.2018

Til naboer, berørte parter
og offentlig og private høringsinstanser til planområdet

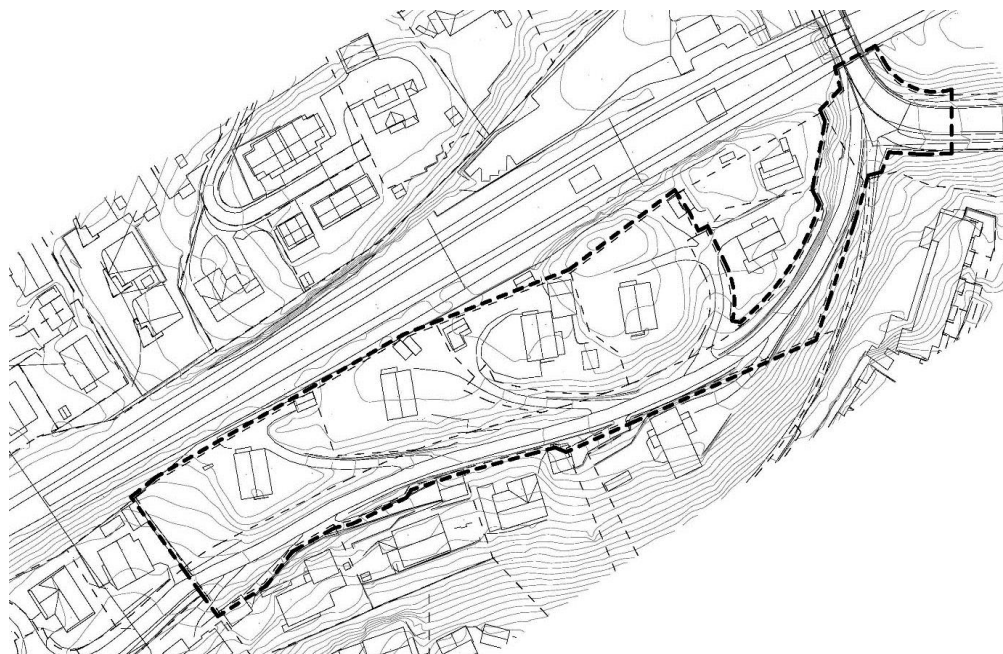
Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Åstadlia 5,7,9 og 11 – gnr./bnr.: 38/637, 38/638, 38/639, 38/640 i Asker kommune.

I medhold av Plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-1, 12-8 og 12-14, varsles oppstart av reguleringsplan for eiendommene med gnr./bnr.: 38/637, 38/638, 38/639 og 38/640, og tilhørende veiareal med gnr./bnr.: 38/643. Den 22.6.2017 ble det avholdt nabomøte for de involverte eiendommene på Scandic hotell Asker. Oppstartsmøte med planavdelingen og arealplanlegger fra kulturavdelingen, ble holdt i Asker kommune den 19.3.2018.

Bakgrunn for planarbeidet har vært at forslagsstiller, som eier del av Åstadlia 11, har ønsket å bygge en enebolig, tomannsbolig eller tremannsbolig i vestdelen av hagen sin i nummer 11. Kommunen har satt som krav at det blir flere boenheter enn én der, og dessuten at hele området får en ny regulering som erstatter den gjeldende. Gjeldende regulering fra 2003 er ikke forenelig med kommunens nåværende ønske om bevaring (da den forutsetter all bebyggelse revet), og har en høy utnyttelse.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning (iht. PBL § 4-1, 4-2), da planområdet er under størrelsen som tilsier en sann utredning og heller ikke anses å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Planområdet:



Planavgrensning vist på grunnkart.

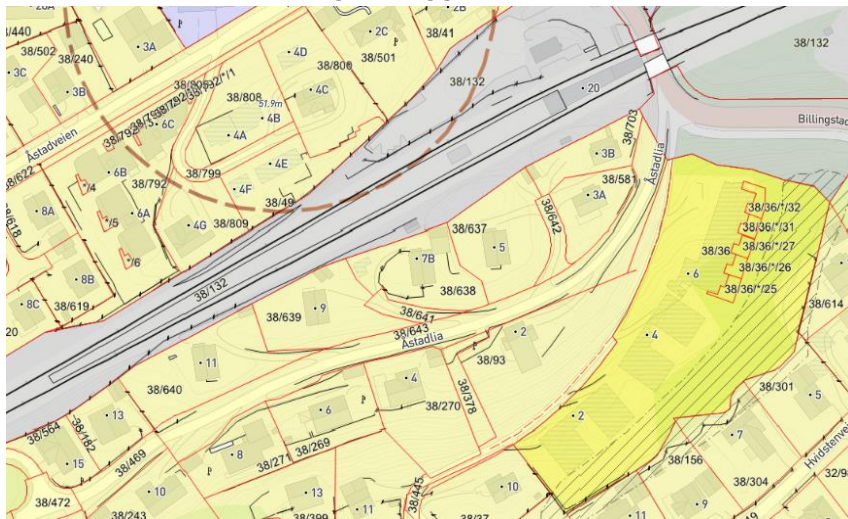
Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 38/637, 38/638, 38/639 og 38/640, og er på totalt ca. 5,1 daa / 5152 m². Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Planstatus:

Kommuneplan:

Foreslått planområde er i gjeldende kommuneplan avsatt i arealkategorien «eksisterende boligområde», plan-id.: 2018001. Ikraftsettselsdato: 14.11.2017

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommene innenfor boligkategori «B».

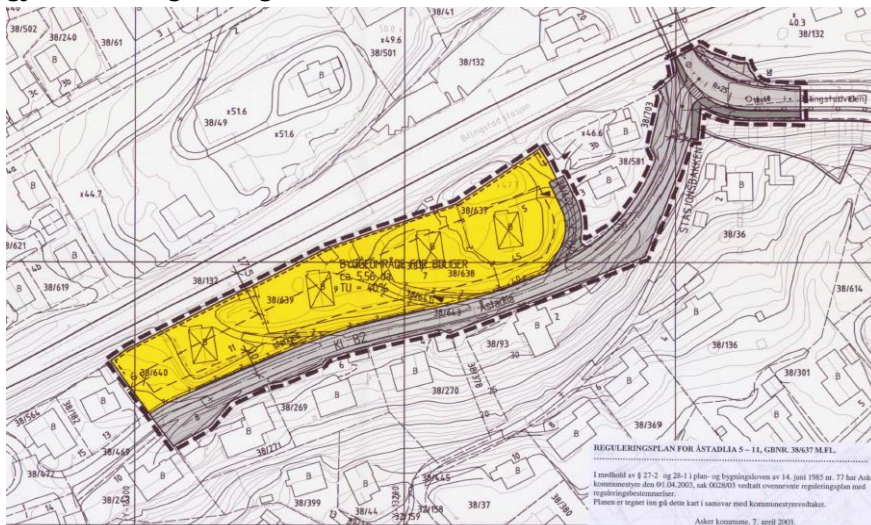


Utsnitt av kommuneplan for Asker kommune.

Regulering:

Området inngår i reguleringsplan for Åstadlia 5-11, plannr.: 68e, vedtatt 1.4.2003.

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40% inkl. garasjer. Byggegrensen til jernbanesporet er 17,5 m. Eksisterende tomannsboliger er i gjeldende regulering forutsatt revet.



Reguleringsplan for Åstadlia 5-11.

Intensjon for planarbeidet:

Formålet med planarbeidet er at gnr./bnr.: 38/637, 38/638, 38/639 og 38/640 reguleres til bebyggelse og anlegg, konsentrert småhusbebyggelse og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Området tilrettelegges for utvikling av boliger med en utnyttelsesgrad på ca. 30 %.

Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser per boenhet, i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Asker kommune.

Formål som skal reguleres:

- Bebyggelse og anlegg; det foreslås å regulere for boligformål og parkering – konsentrert småhusbebyggelse.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; areal for vei og fortau.

Byggegrenser:

- 4 m avstand mot eiendomsgrense.
- Bebyggelse 10 m avstand fra senter regulert vei.
- Bebyggelse 17,5 m avstand fra senter jernbanelinje.

Type boligbebyggelse:

- Det tillates oppført totalt 8–10 nye boenheter innenfor området. Totalt tillates det maks. 18 boenheter. Forslaget antar at dette kan fordeles ut i fra areal på de ulike eiendommene. Typologi (rekkehus, tilbygg til eksisterende bygg e.l.) og antall vil undersøkes i planprosessen.

Forslagstiller og grunneier:

Forslagstiller: Richard Zeiner-Gundersen.

Plankonsulenter: Lie Øyen arkitekter as.

Merknader til denne varslingen:

Merknadsfristen er satt til fire uker. Frist for merknader er 5.5.2018. Planarbeidet har plan-ID: S17/18503 og er lagt ut på Asker kommune sine hjemmesider, www.asker.kommune.no.

Alle skriftlige kommentarer til planarbeidet vil følge saken videre.

Henvendelser kan rettes til:

Lie Øyen arkitekter as

v/Tanja Lie

Balders gate 26, N-0263 Oslo

post@lieoyen.no

Tlf.: 22 55 01 21

Frist for merknader er satt til: 5. mai 2018.

Videre saksgang:

Etter at høringsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet. Vi vil ha et underveismøte med kommunen for å avstemme innspill og forhold til overordnede planer. Planen sendes så til kommunen for behandling. Planen legges ut til offentlig ettersyn og det blir anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Tanja Lie

Sivilarkitekt MNAL

Lie Øyen arkitekter as