



Til

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

## **Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for infrastrukturtiltak ved Rortunet - – Asker kommune**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles det herved at det skal settes i gang arbeid med detaljreguleringsplan for ulike infrastrukturtiltak i tilknytning til Rortunet kjøpesenter i Asker kommune. Gbnr. som berøres er: 289/1, 238/453, 238/585, 238/162, 238/165, 238/176, 238/178, 240/337 m.fl.

I medhold av Plan- og bygningsloven §17-4 kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

### **Behov for konsekvensutredning**

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.

### **Avgrensning av planområdet**

Hele planområdet har et areal på ca. 29.5 daa, og omfatter i hovedsak deler av Slemmestadveien, Skolebakken, Kirkeallèen, Sundbyveien, Odalsveien og arealer opp mot Slemmestad idrettspark.

### **Forslagstiller og planlegger**

Tiltakshaver er: Rortunet AS

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

### **Formål**

Gjeldende reguleringsplan for Rortunet ble vedtatt 17.12.2015, og omfatter både nytt kjøpesenter med boliger på taket på vestsiden av bekken, og et rent boligprosjekt på østsiden av bekken. Byggingen av Rortunet med boliger er godt i gang. Det pågår også utbedringer av infrastrukturen og utearealene.

I prosessen med utbygging av nye Rortunet, har det dukket opp forhold som fører til at det både er nødvendig og ønskelig med enkelte justeringer av den vedtatte planen. I tillegg har det i prosessen blitt fremmet innspill som ønskes utredet gjennom en plan.

Hensikten med planforslaget, er å legge til rette for ulike infrastrukturtiltak:

1. Se på mulighet for etablering av kollektivknutepunkt langs Slemmestadveien
2. Flytting av bussholdeplass i krysset Slemmestadveien x Kirkeallèen
3. Se på mulighet for etablering av planskilt kryssing over Slemmestadveien
4. Justeringer av regulerte veiprofiler (mindre endringer fra vedtatt reguleringsplan)



1. Ruter ønsker etablering av kollektivknutepunkt på Slemmestad, noe som vil være viktig for kollektivtrafikken i Asker. Dette vurderes plassert ved arealene mot Heimen (del av gbnr. 238/176), som i dag benyttes til Rigg-område for utbygging av Rortunet.
2. Den midlertidige bussholdeplassen som er etablert på nordsiden av krysset Slemmestadveien x Kirkeallèen i dag, ønskes videreført som et permanent tiltak.
3. Cowi utarbeidet en mulighetsstudie juni 2018, hvor de så på ulike løsninger for planskilt kryssing. Det er i prosessen med Rortunet sett på mulighet for både etablering av undergang og overgang (bro). Det er to plasseringspunkter som er vurdert å være mest aktuelle ved en eventuell etablering av planskilt kryssing. Det vil være mulig å etablere en undergang eller en bro i krysset ved Kirkeallèen/Skolebakken x Slemmestadveien. Det vil i tillegg være mulig å etablere en bro som lander på senteret med forbindelse over til idrettsanlegget.
4. Det er i prosessen med Rortunet foretatt enkelte avvik og justeringer fra gjeldende plan. Det pågår også en dialog med Viken Fylkeskommune om plassering av busslommene i Sundbyveien. Gjennom dette planarbeidet foreslås det å samle alle de tidligere avvikene som er foretatt fra gjeldende plan, slik at man får et oppdatert plankart.

### **Planstatus**

Det aktuelle planområdet ligger i tidligere Røyken kommune, og således er det Røyken kommune sin kommuneplan som er gjeldende frem til ny kommuneplan for «nye Asker» er på plass.

I kommuneplanens arealdel for Røyken 2015-2027, er arealene avsatt til næringsbebyggelse, boligbebyggelse, grønnstruktur, idrettsanlegg og infrastruktur.

Planlagt arealbruk, vil i all hovedsak samsvare med arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Arealene inngår også som del av kommunedelplanen for Slemmestad, hvor arealene er avsatt til næring, område 2-N02: Næring og bolig ved Rortunet.

Deler av arealene inngår i detaljregulering for Rortunet, vedtatt 17.12.2015, hvor arealene er regulert til infrastruktur (vei, fortau, sykkelfelt mm) og grønnstruktur. I tillegg er deler av arealene inkludert i planen for Slemmestad Idrettspark, hvor arealene er avsatt til friluftsområde og spesialområde.

### **Innspill, samråd og medvirkning**

Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet skal sendes skriftlig til planleggingsfirmaet.

Du finner mer informasjon om planarbeidet på kommunens nettsider. Referat fra oppstartmøte og planinitiativet er tilgjengelig under «kunngjøringer» i varslingsperioden.

Kopi av innspill sendes til Asker kommune v/Planavdelingen,  
Rådhuset, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Merkes med saksnr: 21/1271  
Saksnavn: 238/176, 289/1 m.fl. – Planinitiativ for Rortunet – Slemmestadveien.



Spørsmål og innspill rettes/sendes til: Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL,  
Hotvetalléen 11, 3018 Drammen, tlf. 32215290, e-post [norrud@heras.no](mailto:norrud@heras.no)  
For at innspill skal kunne vurderes tidlig i planarbeidet må de sendes innen **04.06.2021**

*Vennlig hilsen*

Birgitta Norrud

Birgitta Norrud  
Halvorsen & Reine AS  
Sivilarkitekter MNAL

Vedlegg: *Kart som viser forslag til planavgrensning*