

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for gnr/bnr 50/23, Lensmannslia 30

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 | 5 |
| 1.4 Bebyggelse og utnyttelse | 7 |
| 1.5 Økonomi | 13 |
| 2. Varsling og planavgrensning | 14 |
| 2.1 Foreslått varslingsgrense | 14 |
| 2.2 Hvem skal varsles..... | 15 |
| 2.3 Medvirkning | 15 |
| 3. Gjeldende planstatus | 15 |
| 3.1 Kommuneplanens arealdel..... | 15 |
| 3.2 Kommunedelplan | 16 |
| 3.3 Områdeplan..... | 16 |
| 3.4 Reguleringsplan | 16 |
| 3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet..... | 16 |
| 3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer | 17 |
| 4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning | 17 |
| 5. Vedlegg..... | 18 |

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Lensmannslia 30 AS v/Abel Eiendomsforvaltning AS
Kontaktperson: Cato Ender
Adresse: Solliveien 55, 1366 Lysaker
Telefon: 67 11 57 11
E-post: cato@abeleiendom.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Sweco Norge AS
Kontaktperson: Ali Adjou
Adresse: Drammensveien 260, 0283 Oslo
Telefon: 41 12 38 94
E-post: ali.adjou@sweco.no

Faktura adresse:

Lensmannslia 30 AS
v/Abel Eiendomsforvaltning AS
Solliveien 55
1366 Lysaker

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

| Navn | Telefon | E-post |
|----------------|-------------|---------------------|
| Cato Ender | 67 11 57 11 | cato@abeleiendom.no |
| Ali Adjou | 41 12 38 94 | ali.adjou@sweco.no |
| Bendik Aursand | 90 96 20 38 | bau@hrtb.no |

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Generell ramme rundt opparbeidelse av planen.
- Informasjon om kommunedelplanen for Asker sentrum, som er under arbeid, og hva som planlegges for området sør for stasjonen.
- Mulighet for at bebyggelsen kan ligge inntil tomtegrensen, for å danne en urban utforming.
- E18

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr: 362.520, -

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

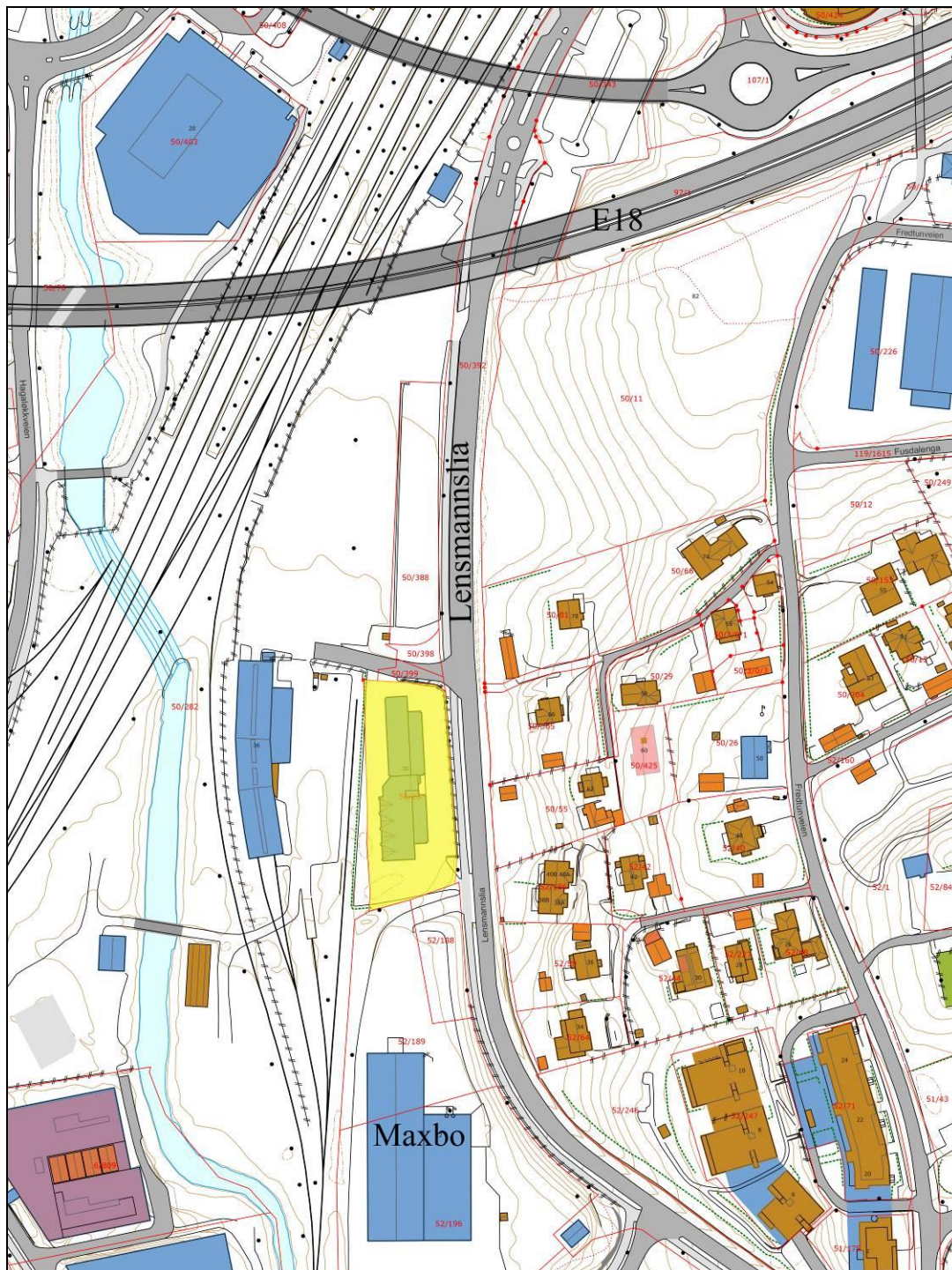
1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for omregulering av Lensmannsliå 30 slik at eiendommen kan fortettes og bebygges med en høyde på 6+1 etasje (136,5 moh), parkering legges under bakken og formål tilpasses i samsvar med dagens samfunnsbehov.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse



Figur 1: Planområdet er vist med gul farge, dagens situasjon

Planområdet har et areal på ca. 2773 m², og ligger langs Lensmannslia i en avstand av ca. 350 meter fra Asker stasjon.

1.2.2 Dagens arealbruk

Det står et bygg i 4 etasjer på eiendommen i dag. Bygget er i bruk til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Planområdet er etablert fra før og ligger i kort avstand fra kollektivknutepunkt. For øvrig er det ingen kjente særlige forhold ved planområdet.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

| Gnr./bnr. | Adresse | Hjemmelshaver |
|-----------|-----------------|--------------------|
| 50/23 | Lensmannslia 30 | Lensmannslia 30 AS |
| | | |

1.3 Tilgrensende områder

Eneboligbebyggelsen øst for planområdet er regulert og bygget i henhold til en gammel plan vedtatt i 1922. Det sørligste feltet (sydøst på ortofoto, figur 5) ble omregulert til blokker i 5 etasjer (135 moh) i en plan vedtatt i 2007. Dette gir grunn til å antyde at med tid, vil resten av småhusbebyggelsen langs Lensmannslia også bli transformert til en mer urban og robust bebyggelse.

Mot vest og nord ligger stasjonsområdet med innfartsparkeringen. Mot syd ligger Maxbo butikken. Bortsett fra den gamle boligbebyggelsen i øst, er området preget av et miljø med høy offentlighetsgrad.

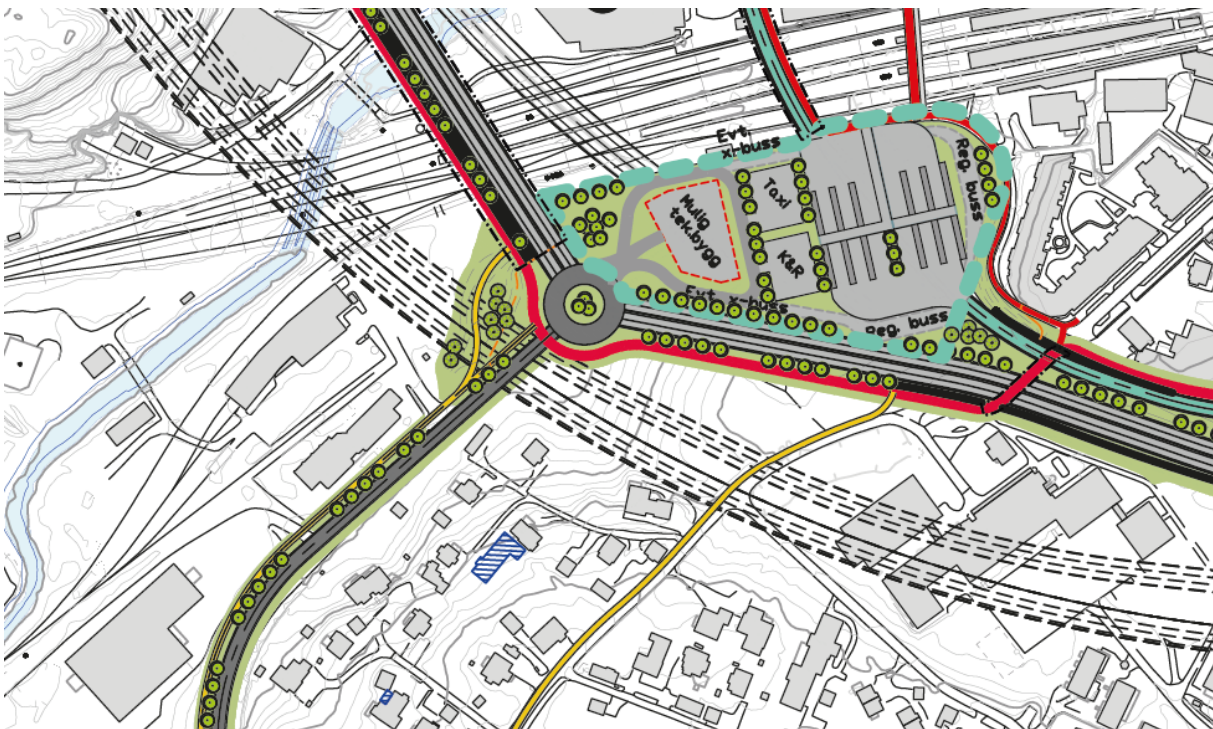
Omgivelsene er også preget av beliggenheten inntil stasjonen og sentrum, med potensiale for fortetting og vekst.

E18 krysser over stasjonsområdet ca. 160 m nord for planområdet. Dette øker tilgjengeligheten, men samtidig er kilde til en del støy i omgivelsene.

Det foreligger en kommunedelplan for E18, Korridoren i Asker, Slepanden – Drengsrud, vedtatt 8.november 2016. Planen legger til rette for at E18 flyttes under bakken, mens dagens trasé gjøres om til en lokal vei og kobles blant annet til Lensmannslia.



Figur 2: Fremtidig situasjon iht. kommunedelplanen for E18. Ny E18 legges under bakken, mens dagens E18 gjøres om til lokal vei.



Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsmaterialet til kommunedelplanen

Lensmannslia munner ut i Røykenveien i syd og Drammensveien/E18 i nord med gode forbindelser videre.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

| Arealformål | Sosikode | Offentlig/felles/annen eierform (privat) |
|---|----------|--|
| Forretning/kontor/tjenesteyting | 1813 | Forretning: privat Kontor: privat Tjenesteyting: O/P |
| Tjenesteyting med underformål: - Undervisning (1162) - Forsamlingslokale (1164) - Kultur institusjon (1167) - Helse-/ omsorgsinstitusjon (1168) | | |

Forretning tenkes i form av en dagligvarebutikk. Planområdet ligger i en akse som leder til stasjonen i nærheten, og en butikk vil dekke behovet for folk som kommer fra denne retningen og beveger seg til og fra stasjonen.

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Høyde:

Byggehøyden foreslås i 6 etasjer med en liten del mot sentrum i 7 etasjer. Maks mønehøyde er på 131,3 moh for hoveddelen i 6 etasjer og 136,5 moh for den mindre delen i 7 etasjer. Høyden tilsvarer en ekstra etasje i forhold til prosjektet i syd, Lensmannslia 22 (Maxbo-bygget).

I henhold til kommunedelplanen for E18, skal Lensmannslia heves og kobles til dagens E18 som ligger ca. 7 m høyre enn Lensmannslia. Dette innebærer at Lensmannslia heves med inntil 4 m foran dagens bygning/ tomt til Lensmannslia 30. Denne nye situasjonen medfører at prosjektet oppleves som 5 fulle etasjer fra Lensmannslia og ikke 6 fulle etasjer.

Det to prosjektene er illustrert felles, da de påvirker hverandre og danner en større helhet sammen.



Figur 4: Bildet viser Lensmannslia 22 og 30 som danner en ny urban og utadvendt fasade mot Lensmannslia.

Sjette etasje mot Lensmannslia foreslås tilbaketrasket, slik at det kun synes fire etasjer fra gateplan. Dette vil gi en lavere høydeeffekt og en god avslutning av fasaden.



Figur 5: Ortofoto med eksisterende høyder

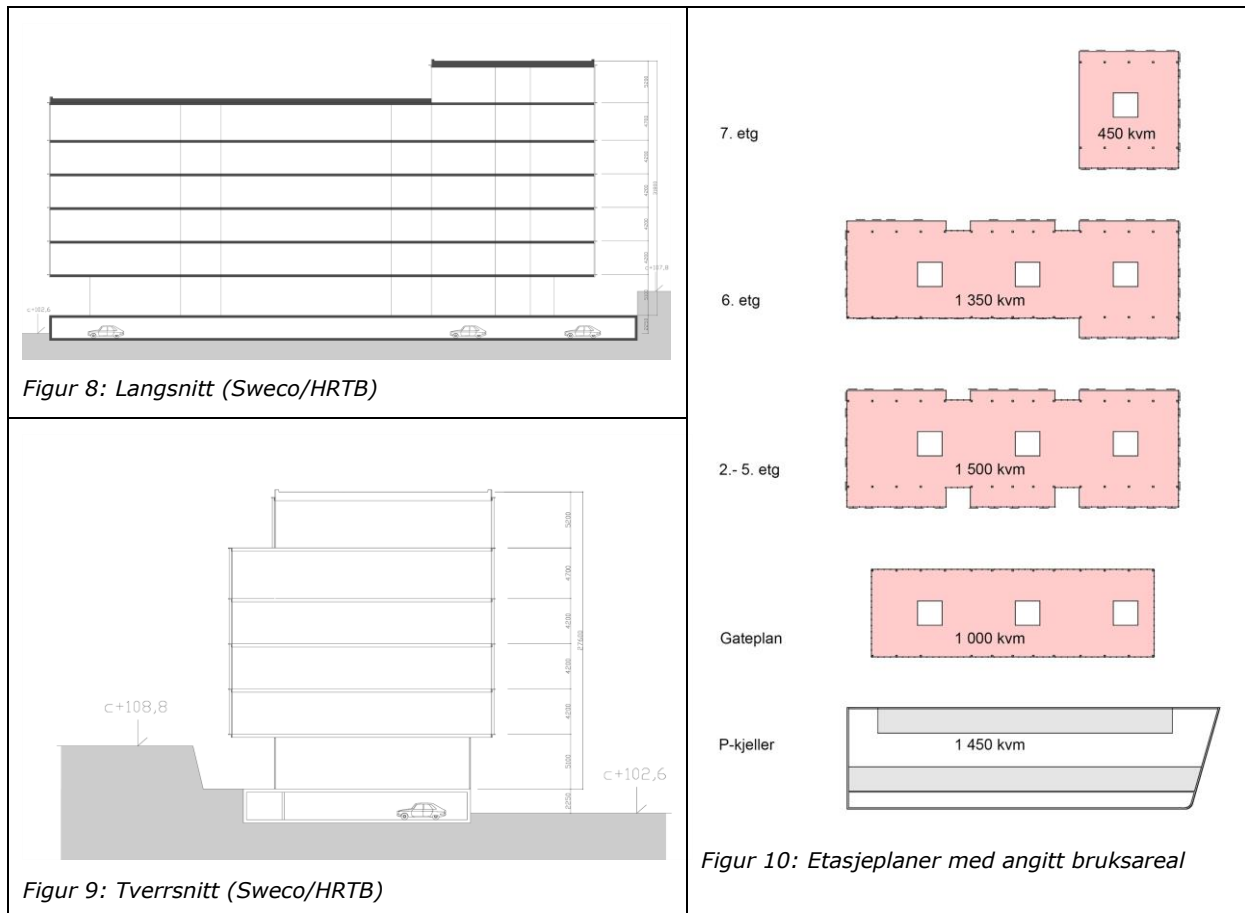
Ortofoto viser mønehøyder på eksisterende bygg i planområdet (116 moh) sammenlignet med mønehøyden på nærmeste bolig på motsatt side av Lensmannslia (117 moh). På sørøst og sørvestside av planområdet er det nye bygg som gir føringer for ny høydestandard. Disse er på 128 og 135 moh.



Figur 6: Fasade mot øst, Lensmannslia (Sweco/HRTB)



Figur 7: Fasade mot vest (Sweco/HRTB)



Utnytningsgrad:

Utnytningsgraden settes til %-BYA=65%. I tillegg reguleres byggegrenser for å styre nødvendig avstand til nære omgivelser. Utnyttelsen mener vi er kurant for denne sentrale beliggenheten.

Totalt bruksareal er på ca. 9 000 m².

1.4.3 Trafikk

Planforslaget vil ikke medføre betydelig endring i trafikken til planområdet i forhold til dagens situasjon. Planområdet er allerede etablert og i bruk med noenlunde samme formål.

1.4.4 Adkomst og parkering

Planområdet har i dag adkomst fra nordre og søndre side av tomten. Dette skal videreføres.

Parkering skjer i dag på bakkeplan. Planforslaget legger til rette for 52 p-plasser i kjelleren, med adkomst fra nordre side.

1.4.5 Lekearealer

Planen inneholder ikke formål som utløser krav til lekearealer.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Planen inneholder ikke formål som utløser krav til uteoppholdsarealer.

1.4.7 Landskap

Planområdet ligger lavt i terrenget i forhold til omgivelsene, og vil derfor ikke ha stor effekt i landskapet. Det er allerede etablert bebyggelse med lignende høyder i samme området. Det er noen eneboliger på østsiden som mister en del av utsikten. Disse boligene ligger selv i et område med potensiale for fortetting.

Bebyggelsen vil virke som en støyskjerm mellom sporområdet i vest og boligbebyggelsen i øst.

1.4.8 Samfunnsikkerhet

Planforslaget inneholder ikke forhold som endrer risiko og sårbarhet i området.

1.4.9 Illustrasjon

Bebyggelsen tilpasses prosjektet i Lensmannslia 22 når det gjelder høyde og utforming. En mindre del av bygget rettet mot stasjonen er utformet med en ekstra etasje for å markere overgangen til sentrum. Sjette etasje mot Lensmannslia er tilbaketrukket for å begrense høydeeffekten og gi en god arkitektonisk utforming av bygget.



Figur 11: Ny bebyggelse langs Lensmannslia tilpasset den fremtidige situasjonen for E18.

Fasaden i første etasje er gjennomsiktig og rettet mot gata. Den vil inneholde publikumsrettede funksjoner og bidrar til en mer bymessig opplevelse.

Omgjøring av dagens E18 til en lokal vei og kobling av Lensmannslia til denne, vil åpne for nye utviklingsmuligheter på denne siden av stasjonen. Området blir lett tilgjengelig og mer eksponert mot offentligheten.

Småhusbebyggelsen på østside av Lensmannslia blir noe mer utsatt for støy, støv og innsyn som følge av heving av Lensmannslia. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1922, og det kan synes som at det blir behov i fremtiden for å regulere til en mer bymessig bebyggelse også på østsiden av Lensmannslia.

Kommunedelplanen for E18 foreslår en ny kollektivterminal på denne siden av stasjonen. Dette vil gi et godt grunnlag for sentrumsutvikling i de nærmeste områdene.

Reguleringsforslaget tilpasser seg de nye utsiktene kommunedelplanen legger opp til.

Prosjektene i Lensmannslia 22 og 30 danner en ramme langs Lensmannslia, som leder til stasjonen og gir jernbanelområdet i bakgrunnen et nytt ansikt.



Figur 12: Helhetsinntrykket over de planlagte tiltakene på østsiden av stasjonen

1.4.10 Utviklingsfaser

Prosjektet har felles garasjekjeller og sammenhengende etasjer, og bygges derfor i en fase.

1.4.11 Miljø

Prosjektet utformes i henhold til Tek 17.

1.4.12 Høydekartlegging i Asker sentrum

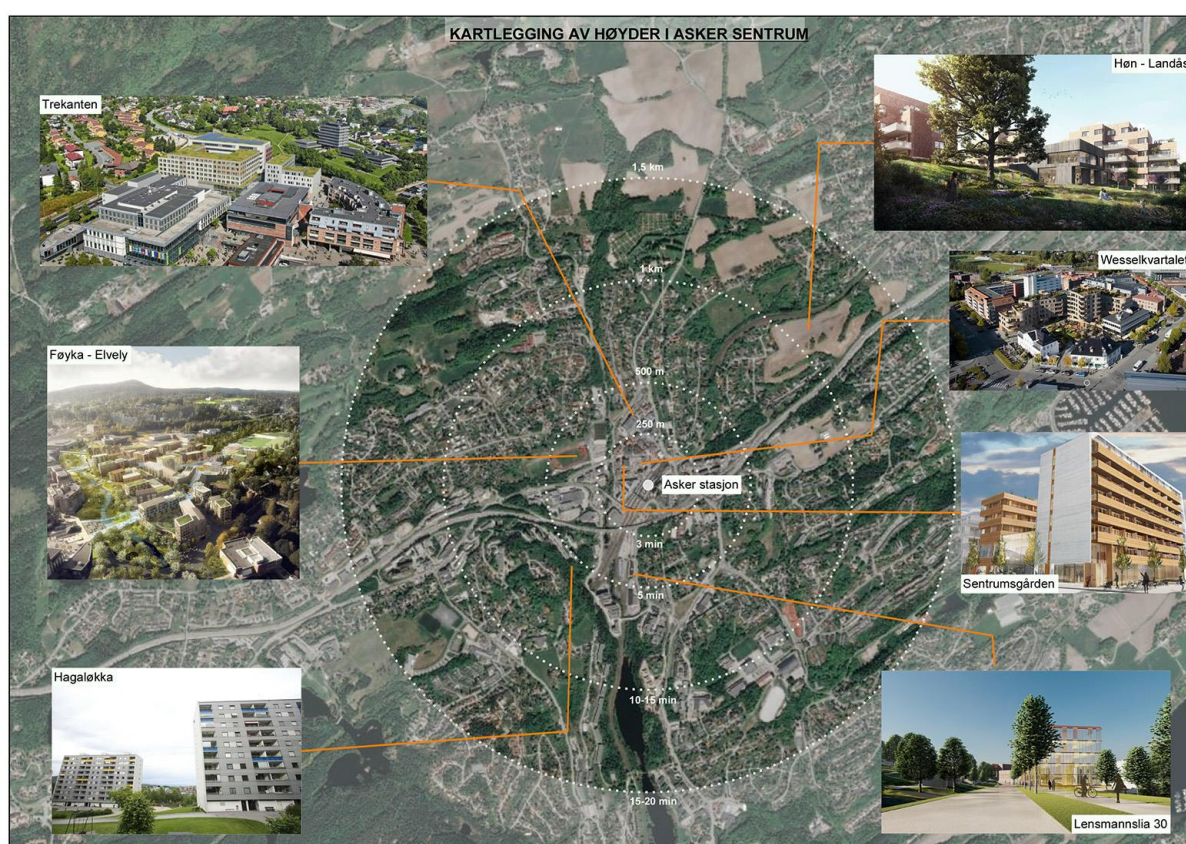
Vi har laget en kartlegging av høyder i Asker sentrum med utgangspunkt fra stasjonen. Dette gir et sammenligningsbilde over byggenes høyder og sentralitet.

Følgende bygg/regulert prosjekt gir gode sammenligningsgrunnlag med Lensmannslia 30:

| Bygg/ regulert prosjekt | Høyde |
|-------------------------|-------|
|-------------------------|-------|

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Wesselskvartalet | 5 – 7 etasjer |
| Sentrumsgården | 4 – 9 etasjer |
| Hagaløkka sameie | 8 – 9 etasjer |
| Bondihagen | 3 -5 etasjer |
| Kraglund Kontorpark | 5 – 9 etasjer |
| Føyka - Elvely | 5 – 6 etasjer (+ 2 høybygg) |
| Askerlia | 7 etasjer |

Ortofoto herunder gir en visuell plassering av byggene med utgangspunkt fra Asker stasjon.



Figur 13: Kartlegging av høyder i Asker sentrum

1.5 Økonomi

Prosjektet realiseres i privat regi. Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

Foreløpig utregning av saksbehandlingsgebyr:

I henhold til gebyrregulativet for 2021 er M(minstegebyret) satt til kr 3180,-
Tomteareal er ca. 2773 m². Bruksareal er ca. 9.000 m²

$$\text{Gebyr} = (54 \times 3180) + (60 \times 3180) = \text{kr } 362.520, -$$

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal

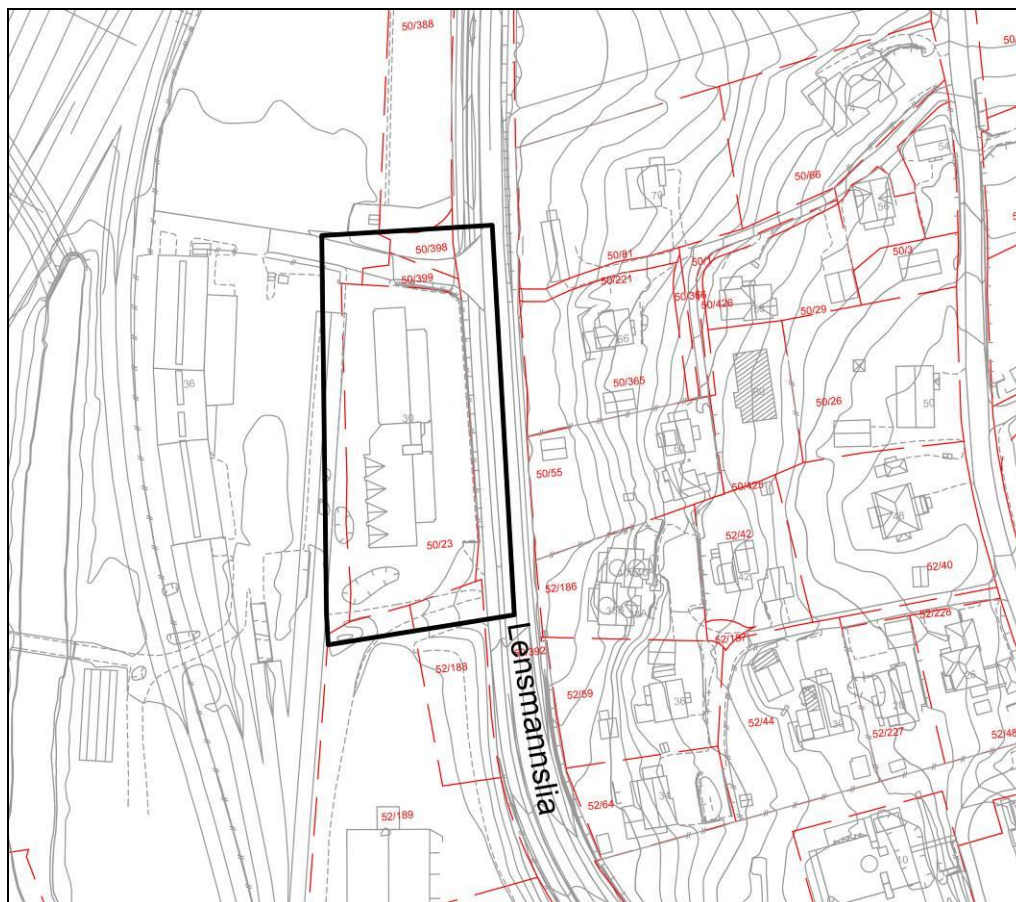
| Grunnareal | Gebyr |
|---|-------|
| Inntil 1 999 m ² | 24 M |
| 2 000 m ² - 4 999 m ² | 54 M |
| 5 000 m ² - 9 999 m ² | 72 M |
| 10 000 m ² - 19 999 m ² | 90 M |
| 20 000 m ² - 29 999 m ² | 108 M |
| 30 000 m ² - 49 999 m ² | 119 M |
| Over 50 000 m ² | 132 M |

2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal

| Bebyggelse | Gebyr |
|---|-------|
| Inntil 999 m ² | 18 M |
| 1 000 m ² - 2 999 m ² | 30 M |
| 3 000 m ² - 4 999 m ² | 48 M |
| 5 000 m ² - 9 999 m ² | 60 M |
| 10 000 m ² - 19 999 m ² | 72 M |
| 20 000 m ² - 29 999 m ² | 84 M |
| 30 000 m ² - 49 999 m ² | 90 M |
| Over 50 000 m ² | 96 M |

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått varslingsgrense



Figur 14: Forslag til varslingsgrense

Foreslått varslingsgrense er litt større enn planområdet, dette for å kunne utføre eventuelle arronderinger mot naboeiendommer dersom det skulle bli nødvendig.

2.2 Hvem skal varsles

Planen varsles i henhold til naboliste og fastelisten som mottas fra kommunen. Behov for ytterligere varsling drøftes ved oppstartsmøtet.

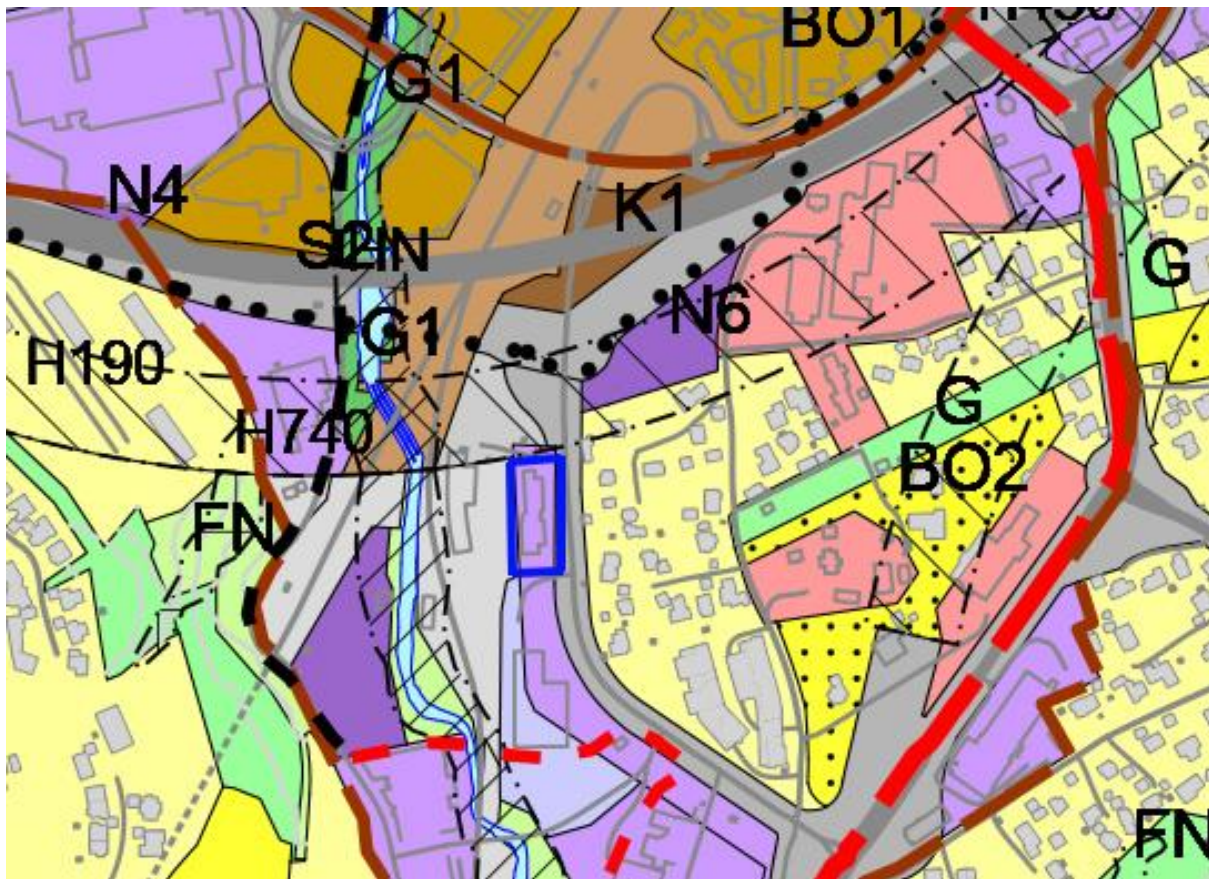
2.3 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven. Utover dette avtales i oppstartsmøtet.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Eiendommen er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.



Figur 15: Planområdet er vist med blått omriss.

Reguleringsforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet inngår i kommunedelplan for Asker sentrum. Planen er under arbeid. Planforslaget tilpasser seg kommunedelplanen for E18.

3.3 Områdeplan

Planområdet omfattes ikke av en områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt 22.03.1979. I henhold til denne planen er planområdet regulert til industri/lager med Ugrad=0,70.



Figur 16: Planområdet er vist med hvitt omriss.

Gjeldende reguleringsplan er gammel og anses som utdatert. Det er kommuneplanen som er mest oppdatert og gjenspeiler dagens situasjon.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

- Mot nord og vest er det reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt 22.03.1979, som gjelder.
- Mot nordvest og delvis vest er det reguleringsplan for Asker sentrum, stasjonsområdet, vedtatt 08.12.1993, som gjelder.
- Mot syd er det reguleringsplan for Kraglund Kontorpark, vedtatt 16.02.2010, som gjelder.
- Mot øst er det reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt 14.02.1922, som gjelder.

Det pågår reguleringsarbeid i stasjonsområdet. Planen heter: Drammensbanen -Vendespor Asker. Planen berører ikke planområdet til Lensmannsliå 30.



Figur 17: Gjeldende regulering i planområdet og omgivelsene (kommunens reguleringsbase)

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Universell utforming

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.

Planområdet er bebygd fra før og i bruk til noenlunde samme formål. Foreliggende planforslag innebærer riving av det gamle bygget og oppsetting av et nytt bygg tilpasset dagens krav og behov.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
2. Illustrasjoner
3. Snitt, fasader
4. Plantegninger
5. Situasjonkart
6. Høydekartlegging i Asker sentrum

Sweco Norge AS
21. oktober 2021