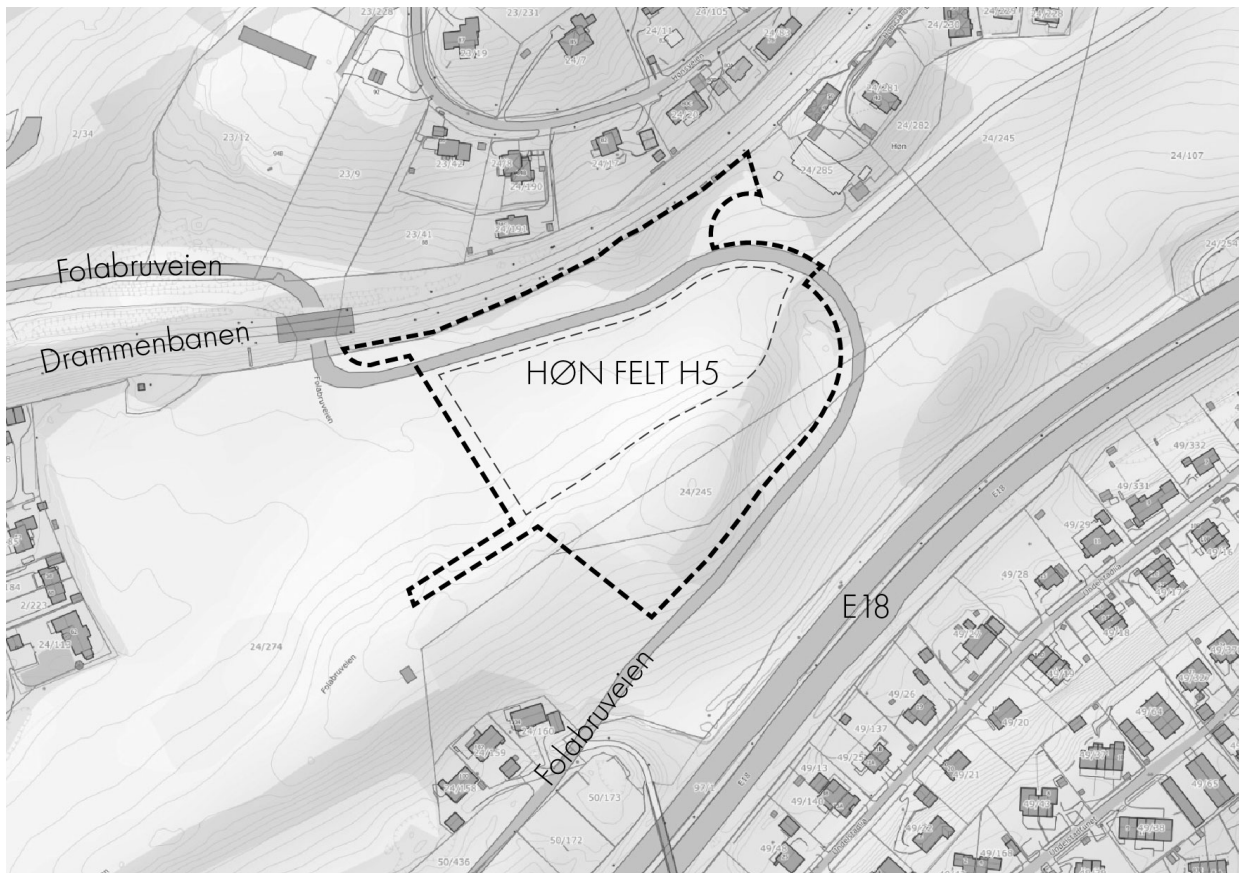


Varsel om oppstart av detaljregulering for Høn delfelt H5 og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg

Gnr/bnr 24/274, 24/245 og 24/107, Asker kommune



I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres oppstart av reguleringsplanarbeid for deler av gnr/bnr 24/274, 24/245 og 24/107 på Høn i Asker. Forslagsstiller er OBOS Nye Hjem AS. Planfaglig konsulent er Lala Tøyen AS. Dette brevet sendes til berørte offentlige instanser, interessenter, grunneiere og naboer nær planområdet, slik at de som ønsker det kan komme med innspill. Planarbeidet har saksnummer 23/953 hos Asker kommune.

Planområdet

Planområdet er avgrenset som vist i kartutsnitt over og utgjør ca. 30,5 daa. Området ligger øst for Asker sentrum, mellom det planlagte nærsenteret på Høn og Høn stasjon. Planområdet grenser til jernbanen i nord og Folabruveien i syd. Også vest for planområdet, i sydøst og nord for jernbanen planlegges det for

fremtidig utvikling. Planområdet er ubebygget. Store deler av området har vært i bruk som midlertidig anleggsplass siden 2020. Resterende område er opparbeidet vei og eksisterende vegetasjon, inkludert en åkerholme fra det tidligere Hønsjordet.

I gjeldende kommuneplan er felt H5 avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdene #1 *Avviksområde for støy*, #7 *Prioritert vekstområde* og #8 *Nullvekst nord*.

Planområdet er i Områderegulering for Høn-Landås allerede regulert til boligformål, grønnstruktur og samferdselsanlegg (veiarealer, gang- og sykkelvei mm.) Det åpnes for 16 000 m² BRA bolig (blokkbebyggelse) med maksimal gesimshøyde på kote +102 innenfor felt H5. Dette tilsvarer ca. 190 boenheter, inkludert to bofellesskap og fellesarealer. Boligene i det ene bofellesskapet forbeholdes personer med nedsatt funksjonsevne. Forslagsstiller har miljøambisjoner for fremtidig utvikling og bebyggelse på felt H5, slik som bruk av lavutslippsmaterialer, fornybar energi og utslippsfri anleggsplass.

Planavgrensningen tar utgangspunkt i boligfelt H5 fra områdeplanen, samt tilstøtende grønnstruktur i G10, deler av G11 og samferdselsanlegg (veiarealer og gang-/sykkelvei). Tilstøtende grønnstruktur er inkludert for å planlegge for opparbeidelse som uteoppholdsareal jf. bestemmelse 6.4.4 i Områderegulering for Høn-Landås. En liten del av felt H4, deler av Folabruveien og gang/sykkelvei SGS2 er også inkludert i planavgrensningen for å sikre gode overganger og forbindelser til omkringliggende områder.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt H5 som grunnlag for å kunne bygge boliger og bofellesskap.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. unntaksbestemmelsene i Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 b og 8 a. Dette begrunnes med at det konkrete tiltaket allerede er konsekvensutredet i Områderegulering for Høn-Landås og planen samsvarer med områdereguleringen og med kommuneplanen.

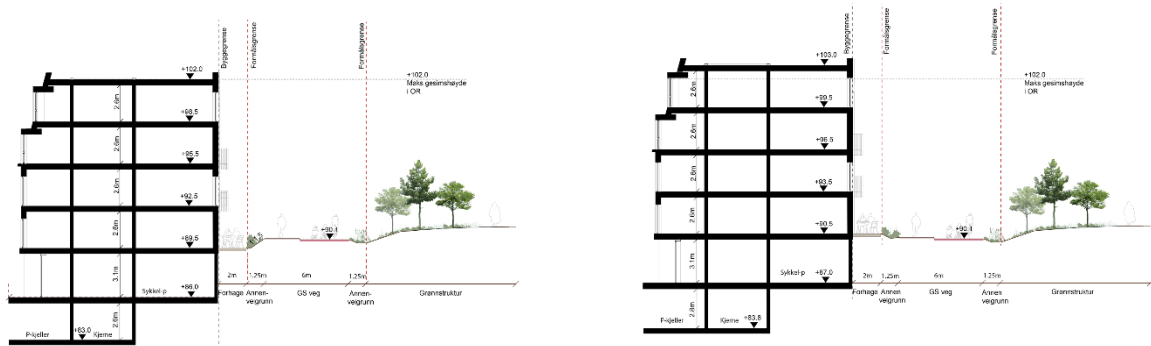
Konkrete problemstillinger i planarbeidet

Støy

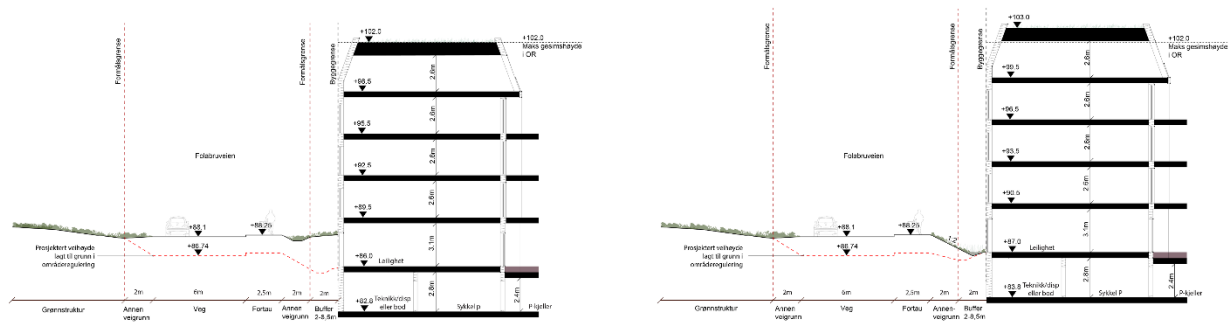
Boligfeltet er utsatt for støy fra flere sider, fra både vei og jernbane. Dette krever at bebyggelsen brukes som støyskjerm rundt hele feltet for å oppnå stille side på leilighetene og utearealer med tilfredsstillende støyforhold. I tillegg kan det bli aktuelt å planlegge støytiltak for uteoppholdsarealene i grønnstrukturen.

Heving av førsteetasjer og regulert maks gesimshøyde

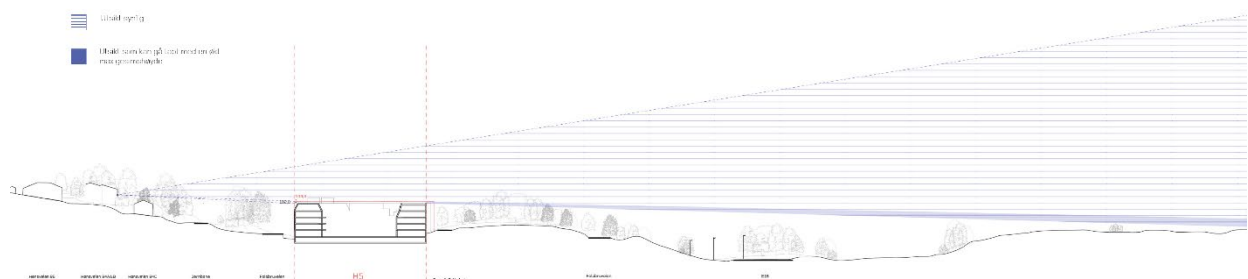
Forslagsstiller ser behov for å undersøke om maks gesimshøyde bør heves i forhold til regulert maks gesimshøyde i Områderegulering for Høn-Landås. Hensikten er å bedre kunne tilpasse bebyggelsen til kjøre- og gang/sykkelvei. Folabruveien er bygget høyere enn hva som lå til grunn i områdereguleringen (enkelte steder opp til 1,4 meter høyere) og gang/sykkelveien ligger på et høydedrag. Ved å heve hele prosjektet noe, kan man oppnå økt boligkvalitet i førsteetasjer, mindre terrengforskjeller, mulighet for bedre overvannshåndtering, mindre utgraving og et lavere CO₂-utslipp. Utnyttelsesgraden (antall m² BRA) vil ikke endres som følge av dette.



Illustrasjonene viser hvordan boligkvaliteten og tilpasning til sykkelveien i syd potensielt bedres fra regulert situasjon (til venstre) til å heve bebyggelsen (til høyre).

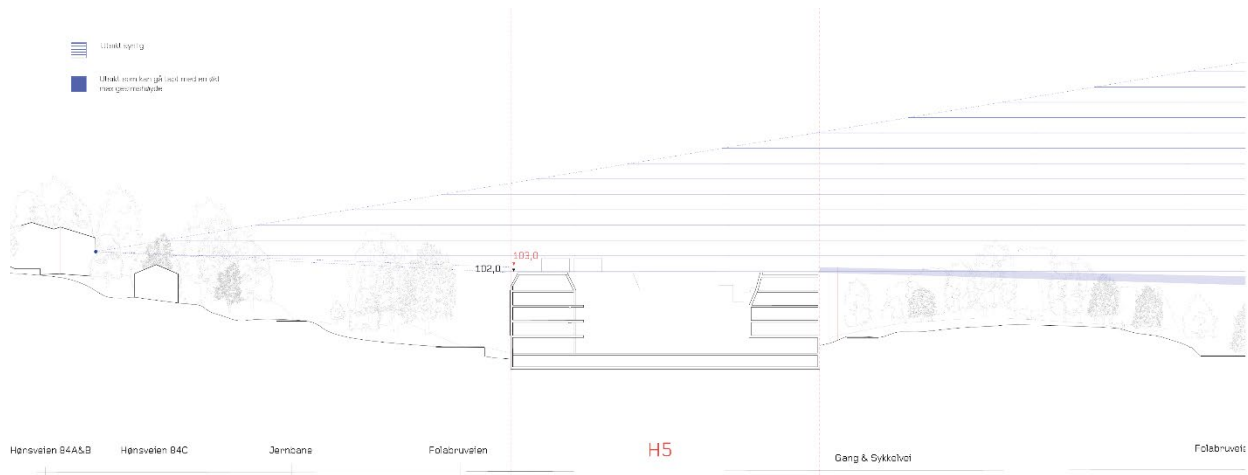


Konsekvensen av at Folabrueveien er bygget høyere enn forutsatt i områdereguleringen kan være at det på grunn av terrenget og lysforhold ikke er mulig å få til en fungerende førsteetasje med bolig enkelte steder. Ved å heve terrenget og førsteetasjen ca. 1-2 meter oppnås en bedre tilpasning av prosjektet til omkringliggende vei og gang/sykkelvei, samt fordeler som økt boligkvalitet i førsteetasjer, mulighet for bedre overvannshåndtering, mindre utgraving og dertil mindre CO₂-utslipp.



Illustrerende snitt som viser fremtidig bebyggelse iht. områdereguleringens utnyttelse og maks gesimshøyde samt bebyggelsens sammenheng med omgivelser. Snittet viser også utsiktsforhold fra naboer og hvordan utsikten kan påvirkes av å øke gesimshøyden (mørkere felt). Kollen mellom Risenga og Leangbukta, på motsatt side av E18

utgjør horisonten for de nærmeste naboene på nordsiden av jernbanen med utsyn mot felt H5. Åkerholme med vegetasjon i grøntområdet (G11) tar også en del av videre utsyn i denne retningen, spesielt i sommerhalvåret.



Forstørret utsnitt

Variert volumoppbygging

Forslagsstiller ønsker å undersøke muligheten for å variere byggehøydene mer, jf. bestemmelse 6.4.2 og 6.4.10 i områdereguleringsplanen og for å øke kvaliteten på uteoppholdsarealene i gårdsrommet.

Illustrasjonene viser utvalgte, prinsipielle overgangssituasjoner og høyder. Det er behov for å undersøke problemstillingene videre, hver for seg og samlet, før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. For ytterligere illustrasjoner av potensielle konsekvenser samt fjernvirkning fra den enkelte naboeiendom, vises det til vedlegg.

Parkering

Høsten 2023 kom det en ny parkeringsveileder fra Byggforsk, hvor det kreves større parkeringsplasser. Spesielt krevende er dette for parkeringskjellere. Konsekvensene av endringen kan medføre at det ikke er plass til så mange parkeringsplasser i parkeringskjeller som minimumskrav i parkeringsnorm i kommuneplanen tilsier.

Treff forslagsstiller på tomten

OBOS Nye Hjem vil være tilgjengelige på tomten for å besvare spørsmål om planarbeidet mandag 15. april kl. 17.00-19.00. Se etter OBOS-teltet ved Folabruveien, syd for jernbanekulverten. Vel møtt!

Merknader til oppstart

Hvis du har innspill til planarbeidet, kan dette sendes skriftlig til Lala Tøyen AS, Trondheimsveien 37, 0560 Oslo eller kristina@lala.no innen **2. mai 2024**.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Philip Christoffer Hjelseth tlf. 944 76 232 / philip.christoffer.hjelseth@obos.no eller Kristina Grøndahl tlf. 922 50 275 / e-post: kristina@lala.no.

Lala.

Informasjon om planarbeidet, inkludert planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, er tilgjengelig på Asker kommunes hjemmesider: www.asker.kommune.no/planarbeid.

Med vennlig hilsen



Kristina Grøndahl
Lala Tøyen AS