

Til naboer,
berørte parter og
offentlige og private høringsinstanser

Asker 06.06.16

VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-1, 12-3 og 12-8 varsles oppstart av detaljregulering av nordre del av Askerlia på Borgen i Asker kommune, gnr. 6 bnr. 23, 272, 274, 374, 462, 720-734 m fl.

Det er tidligere varslet oppstart av planarbeid for et mindre område. På bakgrunn av innkomne merknader, økonomiske vurderinger og nye mulighetsstudier er det nå lagt inn flere rekkehus i prosjektet. Med hensyn til gjennomføring, forutsigbarhet og helhetlige løsninger for alle beboere i Askerlia er det en klar fordel å kunne planlegge alle parkeringshus samtidig. Planområdet er derfor utvidet til å omfatte alle tre garasjehusene samt nye rekkehus i nord.

Planområdet

Planområdet ligger ved Huldreveien på Borgen ca. 1 km fra Asker og drøyt 2 mil fra Oslo. Området er et etablert boligområde med nærservice, skole og barnehagetilbud innen gangavstand. Det er også gangavstand til Asker sentrum med et regionalt handel- og servicetilbud, arbeidsplasser og knutepunkt for kollektivtrafikk. Området ligger nær Bondivann togstasjon og nær busstopp med forbindelse til Asker. Planområdet har gode lysforhold og utsikt. Innenfor planområdet er det i dag totalt 654 leiligheter.

Planens avgrensning

Planområdet forventes å være ca 148 daa og inkluderer offentlig veiareal i Huldreveien samt utvidet gang/sykkelvei mot Asker. Planområdet inkluderer også et mulig utvidelsesareal for parkeringen ved Elgplassen. For øvrig tar avgrensning av planen utgangspunkt i blant annet eiendommenes grenser og en helhetlig vurdering av eksisterende og nye boligers behov for parkering og utearealer. Eksakt avgrensning vil vurderes i det videre planarbeidet. Tilgrensende områder er områder markert som LNF (landbruk, natur og fritid), næringsarealer samt jernbane og Bondivann nedenfor banen. Vis à vis Huldreveien er plan for nytt boligområde, Kjønebråten, under oppstart.

Planstatus

Kommuneplan

Området er markert som nåværende boligområde og som grønnstruktur med hensynssone mot Bondivann og det er lagt inn arealer for nye boliger i området. På boligkartet er området markert som boligområde med spesielle kvaliteter. Kommuneplanen åpner for høyere utnyttelse i kort gangavstand til sentrumsområder og kollektivknutepunkter. Fortetting anses derfor som hensiktsmessig med tanke på nærhet til Asker sentrum, kollektivtilbud samt handel- og servicetilbud i nærområdet.

Reguleringsplan

Gjeldende plan: reguleringsplan for Borgenfeltet datert 17.08.1990, rev. 13.08.1991. Området som garasjeanlegget ligger på er regulert til bolig, blokkbebyggelse med feltnavn B1 med maks TU på 60%. Høyder er avsatt på kartet for hver bygning.

Hensikten med planarbeidet

Askerlia garasjesamvirke administrerer idag 3 parkeringshus i tilknytning til blokkene i Askerlia. Parkeringshusene er i svært dårlig teknisk stand og det er behov for tiltak. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fornyelse av parkeringshus ved å bygge ca. 100 nye rekkehus/ leiligheter som kan bidra til finansiering av prosjektet. Det planlegges parkering for nye og eksisterende boliger og opparbeiding av uteareal og lekeplasser. Rekkehusene i nord planlegges i 4 etasjer, hvorav 3 etasjer ligger over terreng

mot vest. Bebyggelsen på garasjehusene tenkes terrassert med byggehøyde på 4 etasjer mot øst (inntrukket øverste etasje) og 3etasjer over terreng i bakkant. Utforming og høyder på ny bebyggelse vurderes videre i planprosessen. Eksisterende boligblokker opprettholdes. Utbygging i området krever at fortau anlegges langs Huldreveien og gang og sykkelvei mot Asker.

Fortetting kan gi et alternativt botilbud og variasjon i boligsammensetningen. Eksisterende blokker er på 6 etasjer uten heis. Nye leiligheter kan tilby tilgjengelige boenheter og gi beboerne mulighet for å bli boende i nærområdet. Rekkehusene kan gi gode boliger for barnefamilier på bakkeplan. Samvirkets intensjon er at fortetting kan bidra til en estetisk forbedring av de fysiske omgivelsene.

Tiltakshaver:

Askerlia garasjesamvirke
Co ABBL, Boks 385
1301 Sandvika
Tlf. 97 08 37 16

Plankonsulent:

Hartmann Arkitekter AS
v/ Vibeke Falch
Knud Askers vei 28A
1386 Asker
Tlf. 66 90 00 69v

Reguleringsformål høyder og utnyttning

Viktigste reguleringsformål er boliger, samt hensynssone for naturmiljø. For å styre ny bebyggelse foreslås byggegrenser som tar hensyn til siktlinjer og romdannelser på stedet. Høyder foreslås begrenset av gesimshøyder og bebyggelsens grunnflate ved BYA. Videre vil det i løpet av planarbeidet utarbeides bestemmelser som vil sikre ønsket utvikling og eventuell hensynssone for vegetasjon. Ulike bebyggelsesstrukturer foreslås innenfor planområdet: terrassert boligbygg og rekkehus.

Foreløpige reguleringsformål og areal:

Kjørevei, gang/ sykkelveg, parkering, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Foreløpig vurderes følgende ny boligbebyggelse:

- **P-hus 1:** 34 boliger terrasse/blokkleiligheter BRA ca. 3080 m²
(2 stk. 2- roms/ 24 stk. 3- roms / 8 stk. 3/4-4 roms)
- **P-hus 2:** 23 boliger (12 rekkehusboliger, 11 stk. 2-roms leil.) BRA ca. 2540 m²
- **P-hus 3:** 23 boliger (12 stk. rekkehusboliger, 11 stk. 2-roms leil.)) BRA ca. 2540 m²
- **REKKEHUS I NORD:** 16 rekkehus til sammen ca BRA ca. 2040 m²
(8 boliger på 110 m² BRA/ 8 boliger på 145 m² BRA)

Rekkehus - nord for blokkene ved eksisterende fotballbane

Boligene i lav tett bebyggelsesstruktur knyttes til eksisterende småhusbebyggelse og planlagte nye boliger på Kjønebråten. Skisseforslaget viser 16 rekkehus rundt et felles tun. Nye rekkehus vil være med å revitalisere området med et innslag av familieboliger og bidra til opprusting av omgivelsene rundt gangveien fra Asker. Parkering for boligene legges i parkeringsbygg i to etasjer med innkjøring i to plan. Parkeringsanlegget ønskes plassert slik at biladkomst ikke krysser utearealene som ligger i tilknytning til boligene. Boder for rekkehusene og parkering for en bil pr. bolig legges i garasje og 0,2 biloppstillingsplasser anlegges på terreng, dvs. 4 plasser innenfor området.

Eksisterende parkeringshus – nye boliger

Det foreslås nye boliger over nye parkeringshus plassert der eksisterende p-hus ligger. I parkeringshus 1 planlegges 34 nye leiligheter. Bygningene vil trappe seg ned mot eksisterende gangvei og bebyggelse. Boligene vil utformes med balkonger og gode lys- og utsiktsforhold.

I p-hus 2 og 3 planlegges en kombinasjon av rekkehus øverst og 2-roms leiligheter i de nederste planene. Rekkehusene vil få egne hager og flere av boligene vil få private takterasser.

Private parkeringsplasser og sportsboder tenkes plasseres i underjordisk garasjeanlegg, mens gjesteparkering legges på terreng. Det er lagt vekt på arealeffektive planløsninger og tidsriktig arkitektur som harmonerer med omkringliggende område. Den terrasserte strukturen forholder seg til skråningen og grøntdraget. Høyde og utforming på bebyggelse vil vurderes i videre planarbeid.

Utomhus

Området har god tilgang på utearealer for rekreasjon, lek og sosialt samvær både innenfor planområdet og i nærområdet. Det vil kunne oppnås minimum 50 m² utearealer pr. bolig. Takterrasser vil i tillegg gi uteareal med flott utsikt og gode solforhold. Opparbeidelse av utomhusområdet med lekeareal og møtesteder tilpasset dagens unges aktiviteter vil vurderes som erstatning for eksisterende ball-løkke. Boligområdet ligger ved friluftsområder rundt Vardåsen med skogen som et unikt grøntområde. Fortetting vil i liten grad bygge ned grøntområdene. Masseoverskudd foreslåes gjenbrukt til oppfylling av fallende terreng øst for boligblokkene for anleggelse av uteareal opparbeidet til lek, møteplasser og rekreasjon/ tur. Vegetasjonsbeltet langs jernbanen foreslåes bevart.

De nye boligene kan gi økonomisk grunnlag for opprusting som kan vitalisere eksisterende uteområder. Nye møteplasser vil tilrettelegges ved inngangene til parkeringshusene langs gangveien samt sykkelparkering og ny løsning med nedgravde anlegg for avfallshåndtering.

Oppgradering av eksisterende bygg og anlegg innenfor planområdet vil også vurderes som del av planarbeidet.

Parkering

Planarbeidet vil legge rammer for parkering for nybyggene som er i tråd med gjeldende kommuneplan. Nye parkeringsplasser planlegges i hovedsak bebyggelse/ under terreng, for å ikke bygge ned utomhusarealer og for gi et bedre tilbud til beboerne.

Nytt parkeringshus skal dekke parkeringsbehov for både nye terrasserte boliger og eksisterende boliger i planområdet. For nye boliger avsettes ca 1 plass i garasje pr. leilighet + 0,2 gjesteparkering inkl HC-plasser. Parkeringsdekning for nye rekkehus er ca 1,2 plass, 1 garasjeplass pr. bolig. 0,2 gjesteparkering + HC-plass.

Erfaring viser at det er tilstrekkelig med garasjeplasser på området. Flere av garasjeplassene blir i dag brukt til lagring. Siden størrelsen på p-plassene i parkeringshusene er små og husene er i dårlig teknisk stand, velger mange og sette bilen ute. Slik samvirket oppfatter situasjonen er det ikke behov for flere garasjeplasser for de eksisterende boligene. Samme antall garasjeplasser som boligene disponerer i dag bør kunne legges til grunn for de eksisterende boligene ved bygging av nye parkeringshus.

Konsekvenser/ tema i planarbeidet

Trafikk

Parkeringsforhold i området må ivaretas, gangveier sikres og fortau langs Huldreveien legges inn i planen.

Støy

Området for rekkehusene er utsatt for noe støy fra E18. Bebyggelsen foreslås anlagt slik utearealene skjerms mot støy. Støyforhold må vurderes i planarbeidet.

Biologisk mangfold

Det er gjennomført en kartlegging av naturverdier for nordligste del av området. Området har en viktig naturtypelokalitet ved området hvor det planlegges rekkehus, konsekvenser av utbygging og evt. avbøtende tiltak må vurderes i planarbeidet. Det er ønskelig at det tas hensyn til skogen mellom Bondivann og blokkene, men skogen har ikke høye nok verdier til å avgrenses som utvalgt naturtype. Enkelte gamle furutrær og asketre bør hensynstas.

Arkeologisk registrering

Det er gjennomført arkeologisk registrering for den nordligste del av området med konklusjon om at det ikke er gjort noen funn av automatisk fredete kulturminner.

Barn og unge

Eksisterende ball-løkke mot nord foreslås som byggeområdet. Alternative plasseringer av ny ball-løkke eller tilrettelegging for andre aktuelle uteaktiviteter og møteplasser for barn og unge vil vurderes. Skissene viser to alternative forslag for ny plassering av ball-binge. Det vil vektlegges vekt på å skape gode lekeareal for barn i tiknytning til rekkehusene der ball-løkken ligger i dag. Planforslaget tilrettelegger for opprustning av utearealer innenfor planområdet slik at forholdene kan forbedres for barn og unge.

Avfall sanering masseregnskap

Forholdene vil belyses i planarbeidet.

Grunnforhold

Forholdene vil belyses i planarbeidet.

Universell utforming

Alle leiligheter vil tilrettelegges for tilgjengelighet. Ca 50 % av rekkehusboligene planlegges som tilgjengelige boliger. Ikke alle rekkehus vil få alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og vil følgelig ikke kunne utformes som tilgjengelige boliger.

Fjernvirkning/ estetikk

Ny bebyggelse vil ligge relativt skjermet i landskapet mht. fjernvirkning ettersom det er mye vegetasjon i skrenten langs Bondivann, som vil skjerme sett fra øst. Mot vest stiger terrenget slik at ny bebyggelse vil ligge relativt lavt i forhold til omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse utformes med henblikk på å styrke og tilføre kvaliteter i området. Estetisk redegjørelse vil følge planarbeidet.

Vurdering av konsekvensutredning

Planarbeidet vurderes å være i tråd med kommuneplanen og konsekvenser skal være vurdert i kommuneplanarbeidet.

Tiltaket er vurdert opp mot forskriftens vedlegg 1; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Tiltaket vil ikke falle innunder kriteriene i vedlegg 1. Tiltaket er også vurdert i forhold til vedlegg 2; planer og tiltak som skal vurderes etter § 4. Tiltaket kan falle inn under punkt 3; Utvikling av by og tettstedsområder. Tiltaket må da vurderes opp mot kriteriene i § 4, virkinger på miljø og samfunn.

Tiltaket kommer trolig ikke i konflikt med særlig verdifulle landskap eller naturmiljø, eller kulturmiljø som er vernet eller fredet. Ettersom byggeområdene i planen i hovedsak allerede er bebygd eller planerte flater kommer tiltaket trolig ikke i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper. En registrering av naturmangfold vil normalt inngår i planarbeidet. Tiltakene er heller ikke i konflikt med områder som er særlig viktige for friluftsliv, gjeldende rikspolitiske retningslinjer eller utøvelse av samiske utmarksnæringer, omdisponering av landbruksarealer, øker personer utsatt for luftforurensning eller konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet eller miljøvirkninger i en annen stat. Tiltaket vurderes å ha begrenset konsekvenser for miljø og samfunn. På denne bakgrunn konkluderes det med at det ikke er krav til konsekvensutredning av planen.

Utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt å inngå utbyggingsavtale.

Informasjon og medvirkning

Eiere og beboere vil snarlig orienteres mer utfyllende om prosjektet. Varsling og mer informasjon kan sees på kommunens hjemmeside; <https://www.asker.kommune.no/Bolig-og-eiendom/Arealplanlegging/Planarbeid/>

Merknader til planarbeidet

Merknader til planarbeidet sendes innen **07.08.16 til Hartmann Arkitekter AS, Knud Askers vei 28a, 1383 Asker, eller e-post: vibeke@hartark.no**. Merknadene vil sendes kommunen sammen med planforslaget. Spørsmål kan stilles til Vibeke Falch tlf: 66 90 00 69

Videre saksgang

Det er anledning til å uttale seg ved varsling av oppstart samt ved høring av planforslaget. Dialog med berørte parter i lokalsamfunnet, statlige myndigheter og fylkeskommune er sentralt i planprosessen.

Vedlegg: Annonse oppstart av planarbeid.