

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for eiendommene

240/153 og 240/399 - Ødegårdslia 67 / Lyngveien 12

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.....	5
1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet.....	5
1.2 Planområdet	5
1.3 Tilgrensende områder.....	7
1.4 Bebyggelse og utnyttelse	10
1.5 Økonomi.....	16
2. Varsling og planavgrensning	17
2.1 Foreslått plangrense.....	17
2.2 Hvem skal varsles.....	17
2.3 Medvirkning	17
3. Gjeldende planstatus	18
3.1 Kommuneplanens arealdel	18
3.2 Kommunedelplan	18
3.3 Områdeplan	18
3.4 Reguleringsplan.....	18
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	19
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	19
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	19
5. Vedlegg	19

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: CODE BYGG AS
Kontaktperson: NILS FONGEN
Adresse: BLEIKERÅSEN 117B
Telefon: 99621810
E-post: nf@code.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: CODE ARKITEKTUR AS
Kontaktperson: JULIAN SVERDHJEM
Adresse: AKERSGATEN 16
Telefon: 920 836 20
E-post: jl@code.no

Faktura adresse:

CODE BYGG AS
v/ NILS FONGEN
BLEIKERÅSEN 117 B
1387 ASKER

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
NILS FONGEN	99621810	nf@code.no
JULIAN LYNGHJEM	92083620	jl@code.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

1. vurderinger/tilbakemeldinger av planinitiativ
2. vurderinger/tilbakemeldinger av forslag til planavgrensning
3. vurderinger/tilbakemeldinger adkomstvei
4. eventuelle krav til utredninger
5. oppstartsmøte/varsling

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr:

Grunnareal: 2001 m² – 5000 m² =54M

Bruksareal: Inntil 999 m² tom 1000 m² =18M

Totalt gebyr: =72M

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for detaljregulering av 240/153 og 240/399, Ødegårdslia 67 og Lyngveien 12.

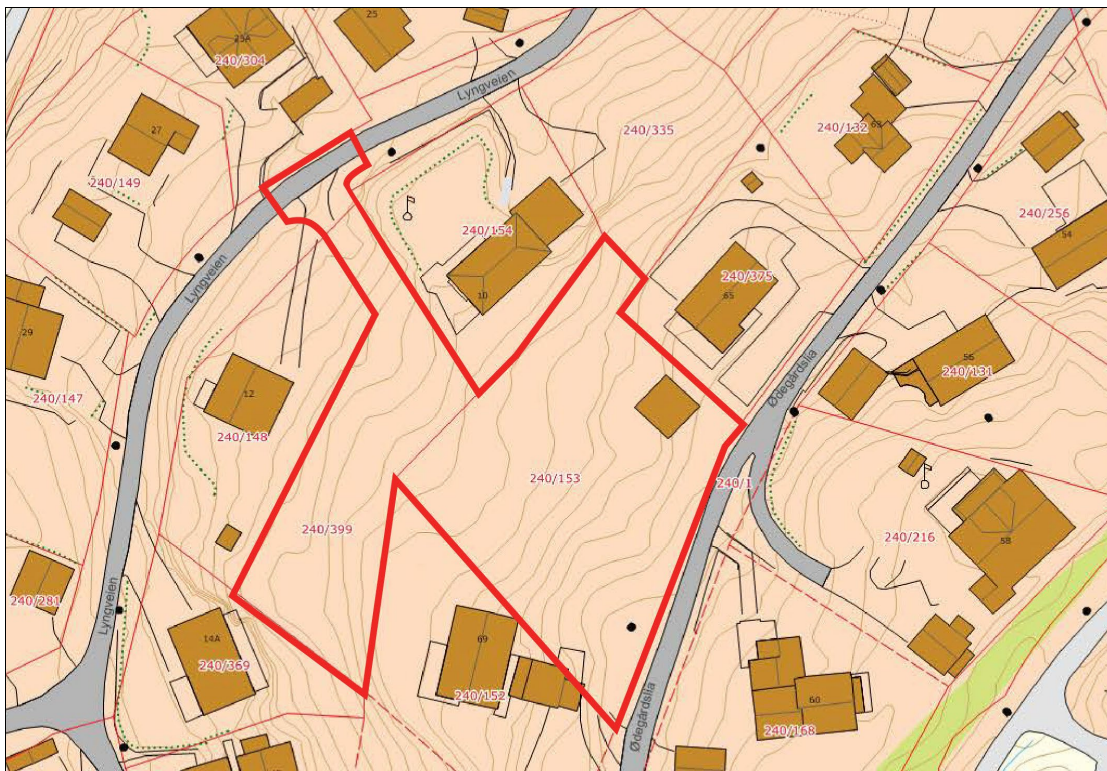
Bakgrunnen for planinitiativet er at tiltakshaver på Ødegårdslia 67, i mars 2022 etter positiv forhåndskonferanse, søkte om rammetillatelse (S21/3700) for tre boliger. Søknaden fikk avslag begrunnet i at nåværende reguleringsplan krever en tomtedelings- og bebyggelsesplan jamfør §2 i reguleringsbestemmelsene for Ødegårdsmarka.

Formålet med planinitiativet er å få satt igangsatt reguleringsarbeid på ovenfornevnte eiendommer for oppføring av tre eneboliger og garasje med atkomst inn fra Lyngveien. Boligbebyggelse (tre stk.) på 240/153, samt atkomst og garasjer på 240/399.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er en del av Slemmestad sør og består av to eiendommer, Ødegårdslia 67 (gnr/bnr 240/153) og Lyngveien 12 (gnr/bnr 240/399). Samlet utgjør disse to eiendommene en arealstørrelse på 3296 kvm. Disse tomtene grenser mot Ødegårdslia 58, 60, 65 og 69 samt Lyngveien 8, 10, 12, 25a og 14a. Planområdet avgrenses av og befinner seg mellom de private vegene Ødegårdslia og Lyngveien (gnr/bnr 240/1).



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon med inntegnet forslag til planavgrensning

1.2.2 Dagens arealbruk

Eiendommene er regulert til boligformål i reguleringsplan for Ødegårdsmarka. Eiendommene er i dag ubebygget, med unntak av en frittliggende garasje på eiendommen 240/153. Dagens situasjon er preget av tett krattskog og oppfattes som et uutnyttet og forsømt del i området og nærmiljøet.



Bilde tatt fra eksisterende garasjetak (240/153) sett mot vest.



Bilde tatt sentralt i planområdet (krattskog)

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

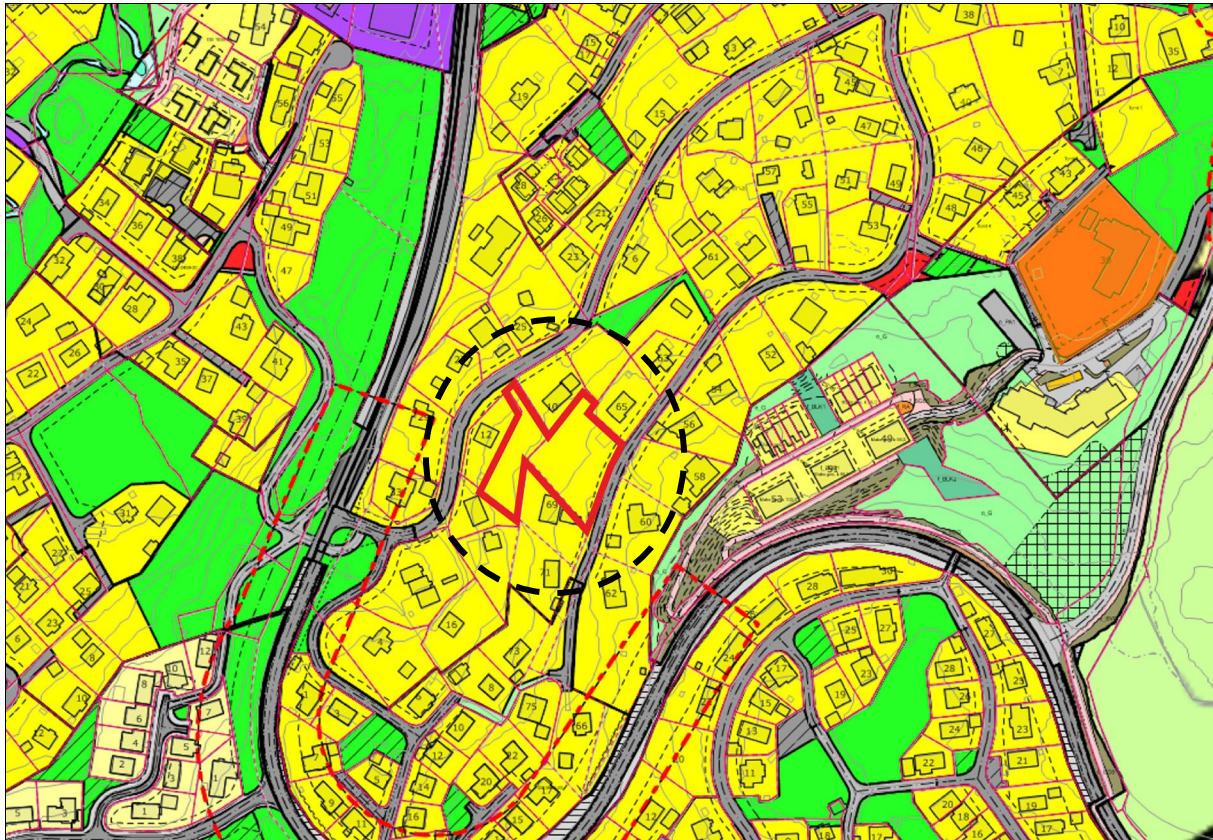
Planområdet ligger som utnyttet del av et ellers komplett boligområde, med kort avstand fra kollektivpunkt, skoler, barnehager og grøntområder. Søk i kartdatabasen til Asker kommune - Askerkart/Geoinnsyn – fremkommer ingen særlige forhold, bortsett fra forekomster av Radon (høy aktsomhet).

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
240/153	Ødegårdslia 67	Code Bygg AS
240/399	Lyngveien 12	Erland Bech
240/1	Lyngveien	Asker kommune

1.3 Tilgrensende områder

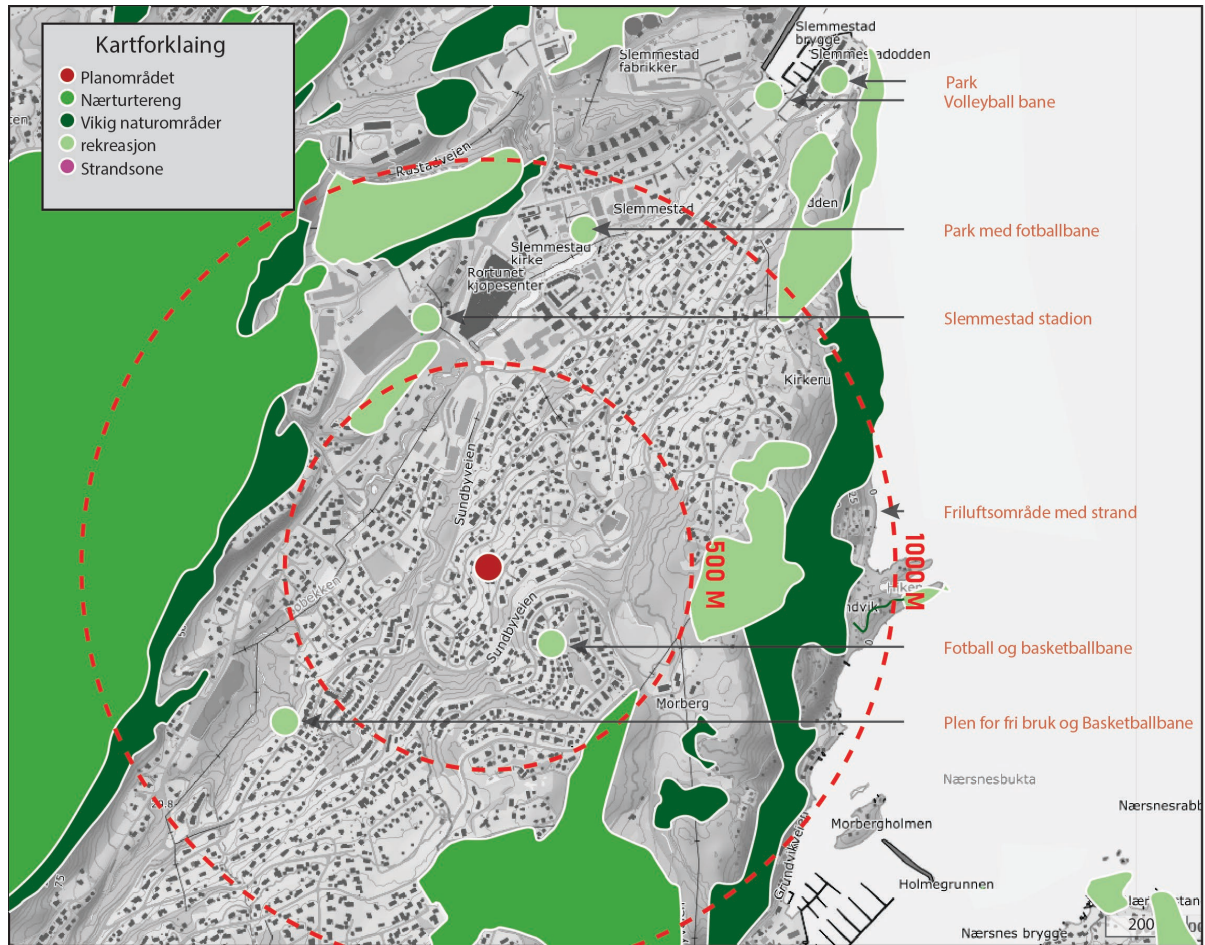
Planområdet er markert som boligbebyggelse i nåværende reguleringsplan for Ødegårdsmarka. I dag er det tre gjenværende gårds og bruksnumre uten bygg i nærheten av planområdet, planinitiativet ønsker å regulere to av disse. Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger med frittstående garasjer og private hager tilgrensede vei.



Figur 2: Reguleringskartutsnitt, planområdet sett i sammenheng med øvrig arealbruk i området.

Planområdet ligger sentralt i forhold natur-, rekreasjon- og lekeområder, med direkte nærhet til skoler, barnehager og kollektivtilbud.

Natur-, rekreasjon- og lekeområder:



Figur 3: Kartutsnitt, natur-, rekreasjon- og lekeområder

Planområdet har rik tilgang på blågrønne naturområder. Innenfor en radius på 500 meter ligger bla Slemmestadåsen/Morberg rett vest for planområdet og innenfor en radius på 1000 meter finner man Nordmarka i øst og Oslofjorden i Vest.

Planområdet ligger innenfor barneskolekrets 20: Slemmestad og ungdomsskolekrets 10: Slemmestad. Ungdomsskolen ligger ved idrettsparken, barneskolen videre nordover forbi Rortunet senter.

Kollektivtilbud:

Planområdet ligger om lag 200 meter i gangavstand fra Sørmarka bussholdeplass i Sundbyveien, og derfra 550 meter videre til Odalsveien bussholdeplass, som betjener ulike distanseruter. Slemmestad bussholdeplass ligger også i nærheten av planområdet, omtrent 1.1 km unna.

Oversikt over bussruter fra de nevnte holdeplassene:

Slemmestad bussholdeplass betjener følgende bussruter: 255E, 250N, 250E, 260, 260E, 296, 250 og 2081.

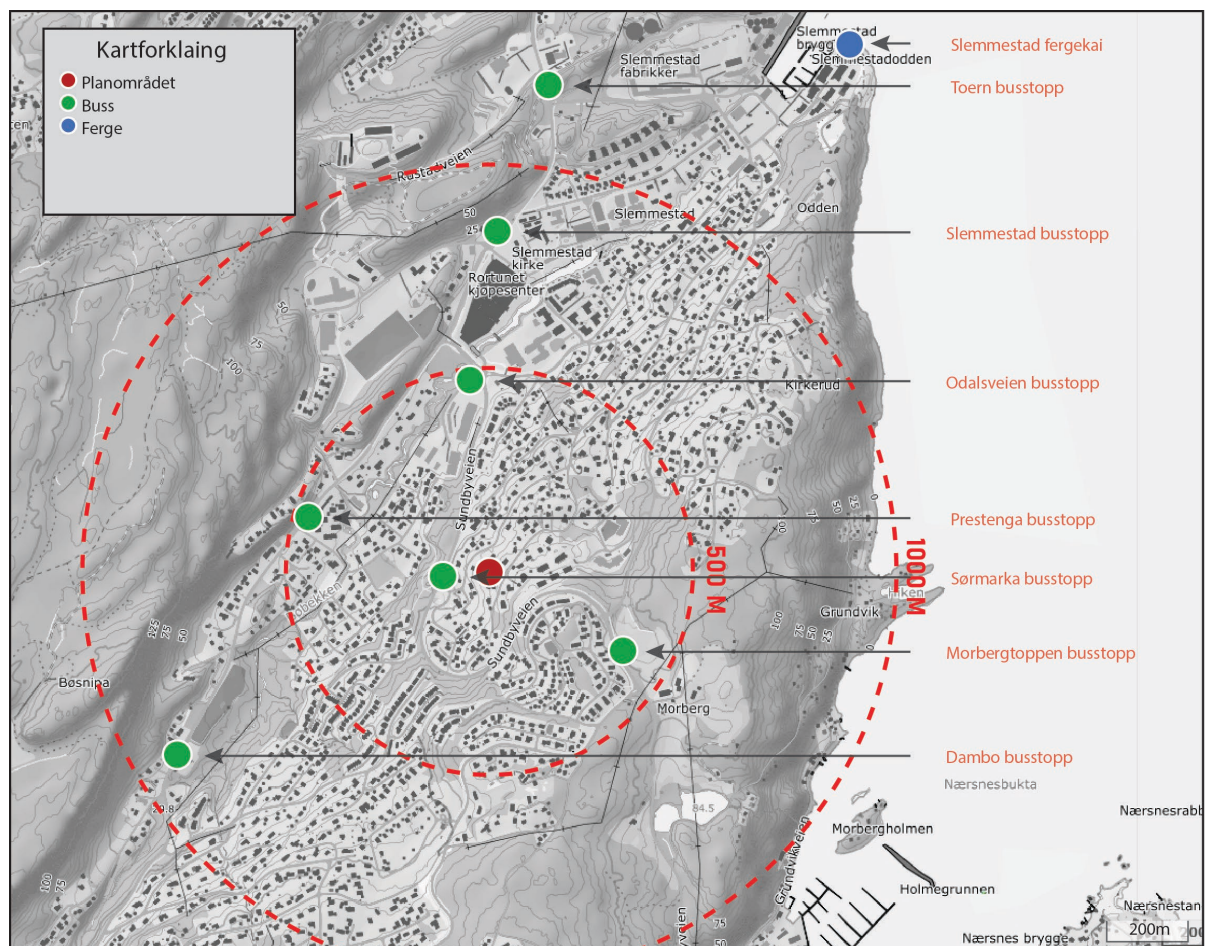
Odalsveien bussholdeplass har avganger for følgende bussruter:

250, 255E, 269, 2079, 250N og 2081.

Sørmarka i Sundbyveien bussholdeplass gir tilgang til bussruter som inkluderer:

250, 255E, 2079, 250N og 2081.

Fra Slemmestad brygge går det ferge, B20.



Figur 4: Kartutsnitt, kollektivtilbud

Planforslaget anses å ikke gi vesentlig negative virkninger utenfor planområde.

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Bolig / frittliggende småhusbebyggelse	1110	Privat
Adkomst veg	2010	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser under kapittel 3.4b - Generelle boligområder (GB) - med en tillat en utnyttelsesgrad på 25 % BYA. Ny reguleringsplan skal ikke overstige utnyttelsesgrad 25% BYA og viderefører gjeldende reguleringsplan for Ødegårdsmarka sine bestemmelser om høyder .

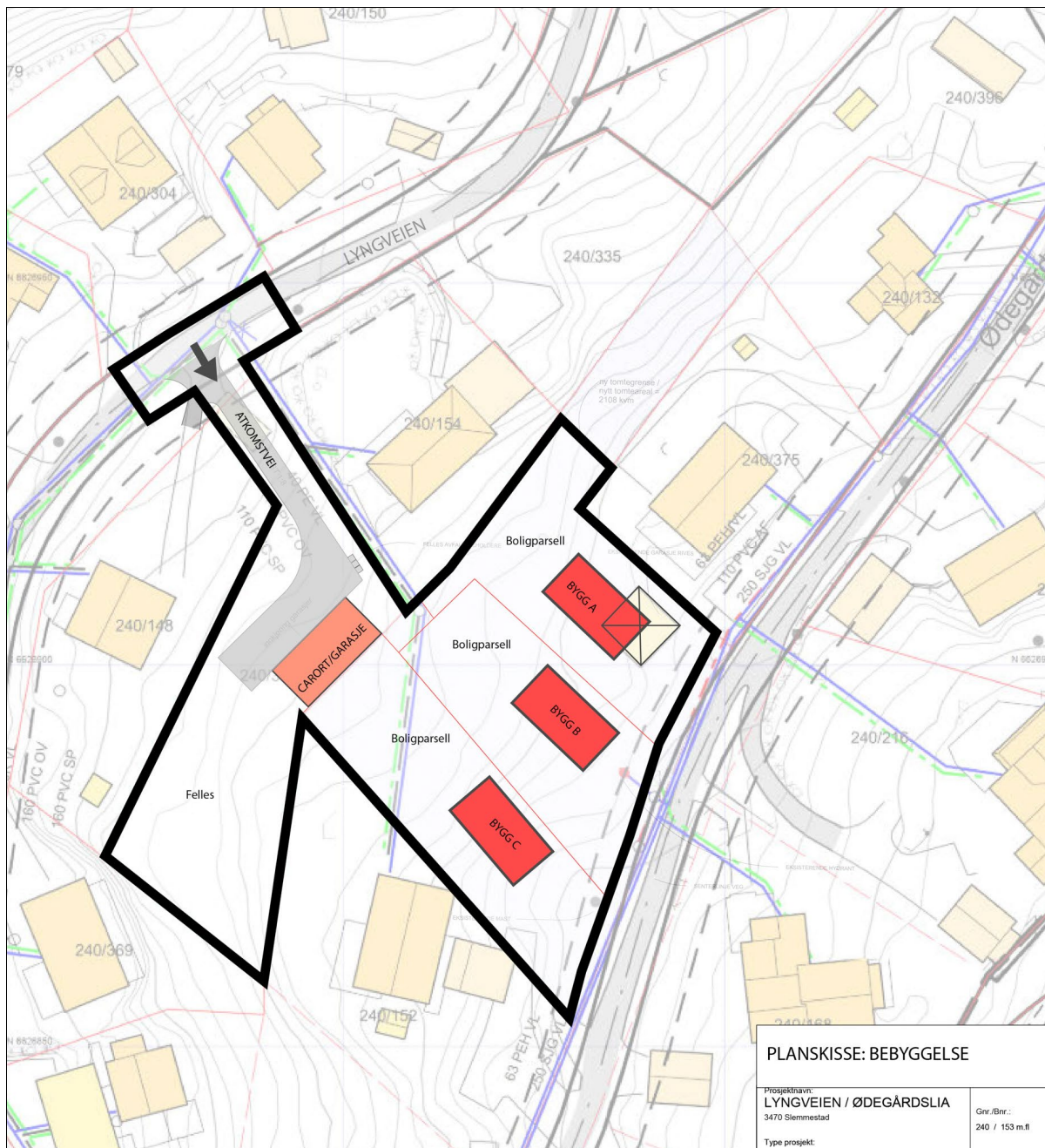
Foreløpige tomteberegninger i lys av illustrert planskisse:

For (Gnr/Bnr.): 240 / 153

Illustrert planskisse viser ca 360 BYA som viser tre eneboliger er godt innenfor kommuneplanens bestemmelser for GB. Eiendommen utgjør et tomteareal på 2119,5, og vil med 25% BYA (full utnyttelse) kunne bebygges med BYA 530 kvm.

For (Gnr/Bnr.): 240 / 399

Illustrert planskisse viser ca 130 BYA som viser carport/garasje er godt innenfor kommuneplanens bestemmelser for GB. Eiendommen utgjør et tomteareal på 1176,8 og vil med 25% BYA (full utnyttelse) kunne bebygges med BYA 294 kvm.



Figur 5: Foreløpig planskisse tre eneboliger med felles adkomst fra inn fra Lyngveien.

1.4.3 Trafikk

Planforslaget anses å ikke medføre vesentlige endringer i trafikksituasjonen. For ikke å belaste Ødegårdslia med økt trafikk, ønsker planforslaget å benytte adkomst til Ødegårdslia 67 via Lyngveien 12 (240/399). Tiltaket vil således kun belaste 150 meter av strekket Lyngveien-Sundbyveien. Planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende avkjørsel i Lyngveien 12.

Samfunnsplanlegging/Reguleringsplan i Asker har tidligere vurdert (jamf. mail 4/7 2023) at «Løsning for adkomst via Lyngveien vil ikke utløse krav til opparbeidelse av vei med fortau for Ødegårdslia. Ref. saksnummer 23/723.»

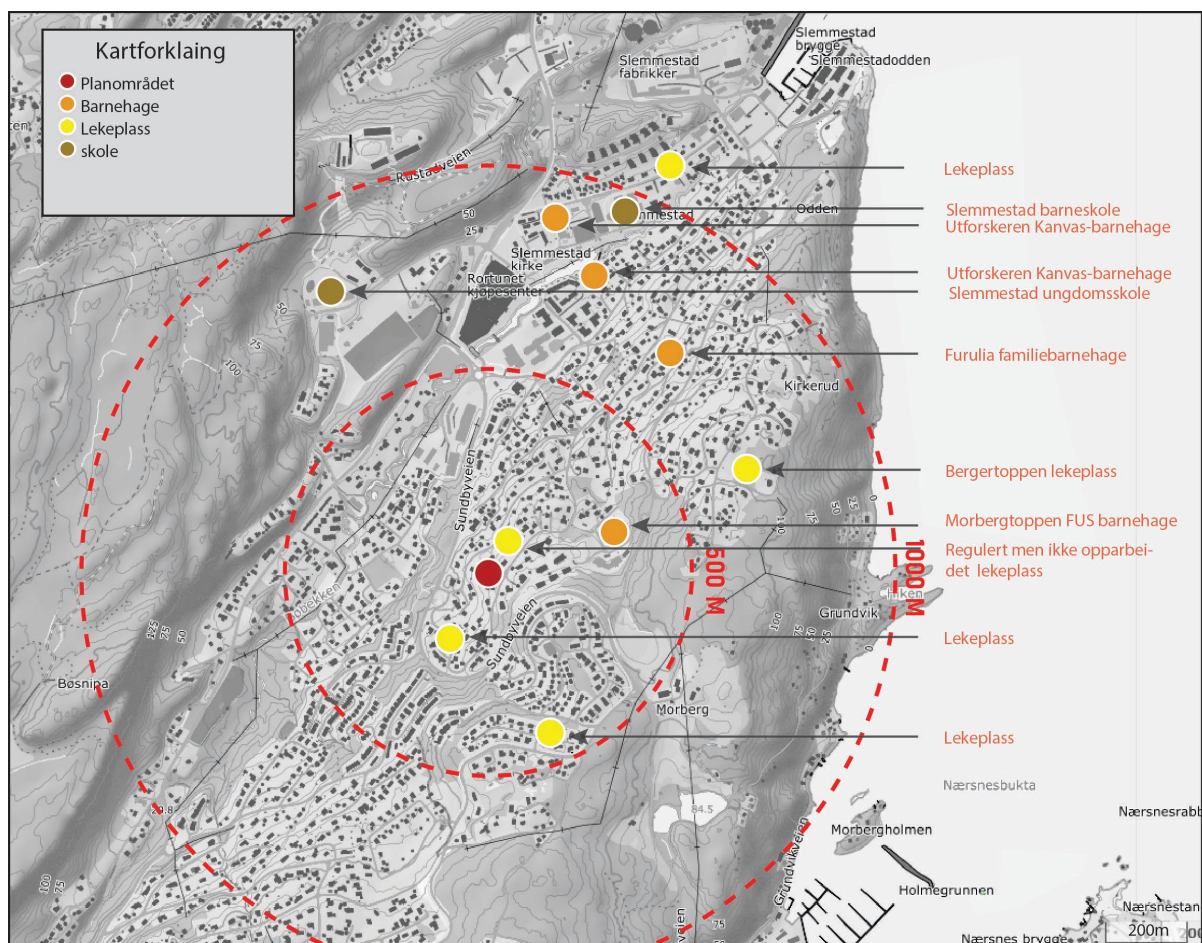
1.4.4 Adkomst og parkering

Lyngveien er i dag opparbeidet som veiklasse B1 og regulert til veiklasse B2. Det vil i reguleringsarbeidet bli utarbeidet en felles plan for adkomst inn fra Lyngveien 12 til Ødegårdslia 67. Planforslaget tar sikte på å etablere et felles delvis nedgravd garasjeanlegg. Foreløpig skisse på hvordan dette er tenkt løst, foreligger i vedlegg 2 (veiprosjektering utført av Stener Sørensen). Naboene i Lyngveien 10 (240/154) og Lyngveien 12 (240/148) er blitt forespeilet vedlagt løsning og er positive til tiltaket.

Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser pr. bolig, seks plasser totalt, samt sykkelparkering i tråd med Kommuneplanens bestemmelser.

1.4.5 Lekearealer

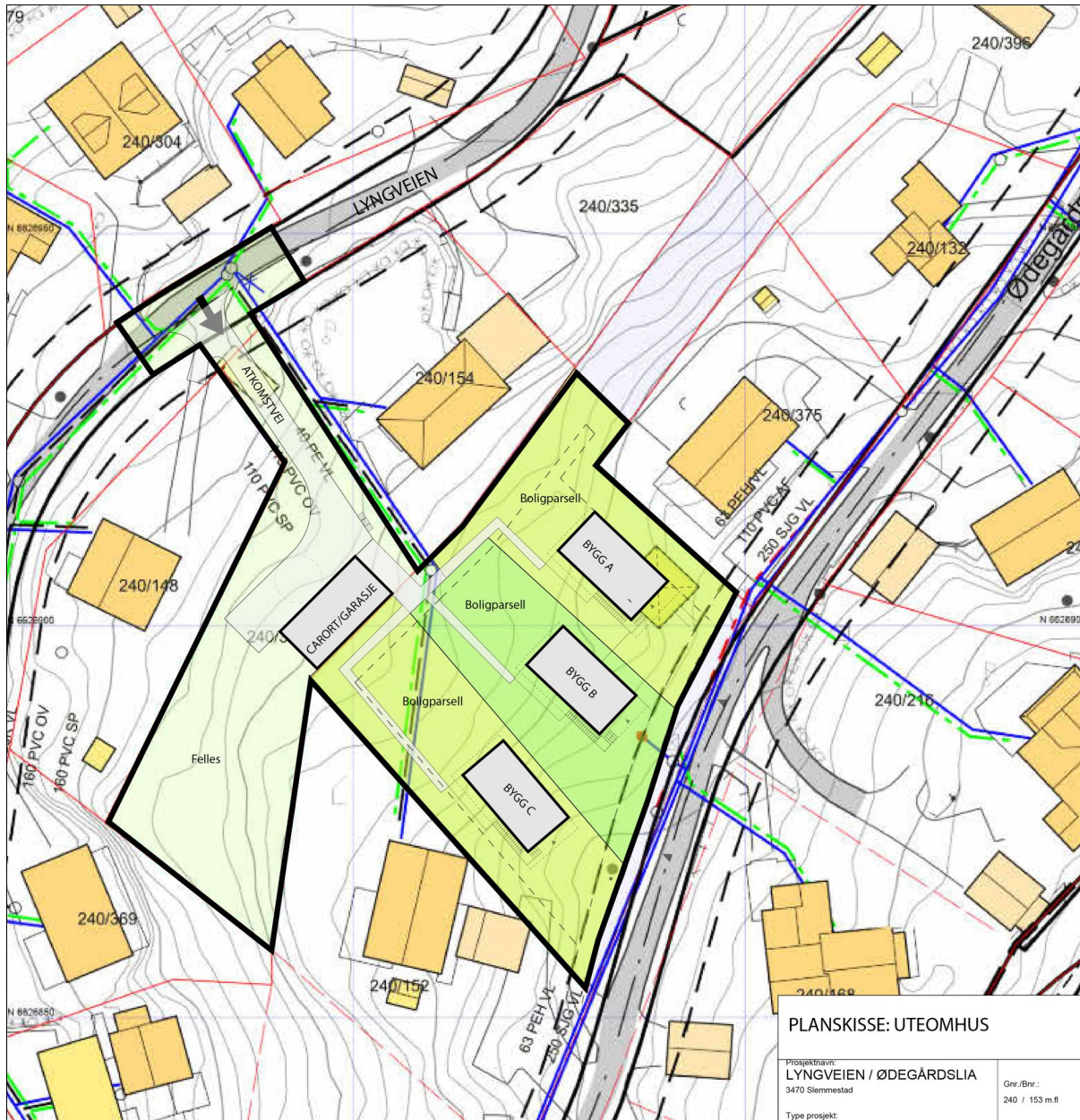
Det er en regulert - men ikke opparbeidet - lekeplass rett nord for planområdet. Denne benyttes i dag som gangvei mellom Lyngveien og Ødegårdslia. Figur 6 viser områdets tilgang på lekearealer. Innenfor gangavstand på 1000m finner vi Oslo fjorden og Nordmarka, samt nærliggende Morbergåsen.



Figur 6: Kartutsnitt lek, skoler og barnehager

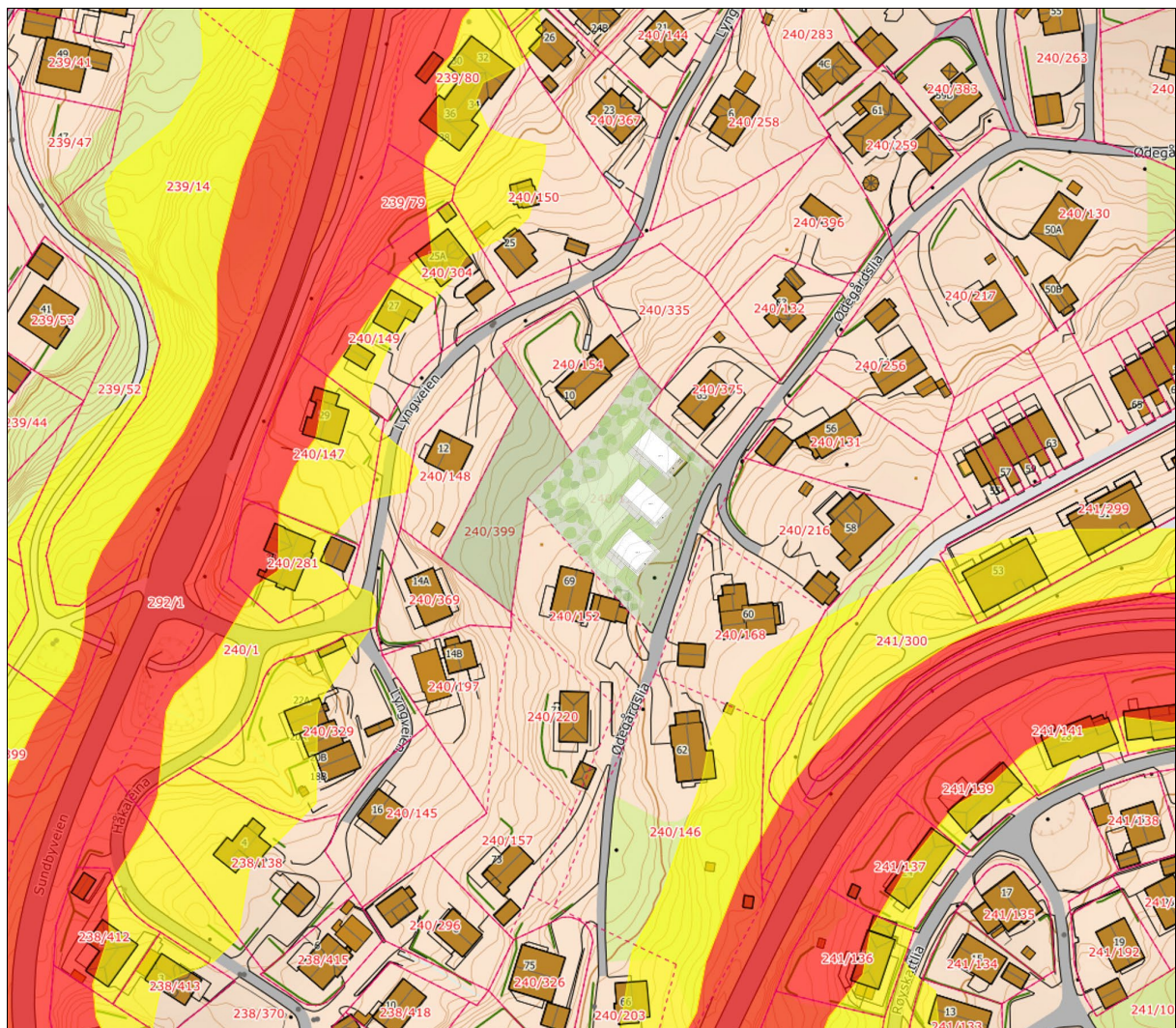
1.4.6 Uteoppholdsarealer

Kommuneplanens krav til MUA for eneboliger er 200 kvm per bolig. Foreløpige studier av planforslaget viser at dette er fullt løsbart innenfor det som er skissert. Herunder krav til sol, arealstørrelser, terrengstigning og terrengendringer.



Figur 7: Planskissen viser forenklet utomhusplan med tre boligparseller og felles parkeringsløsning.

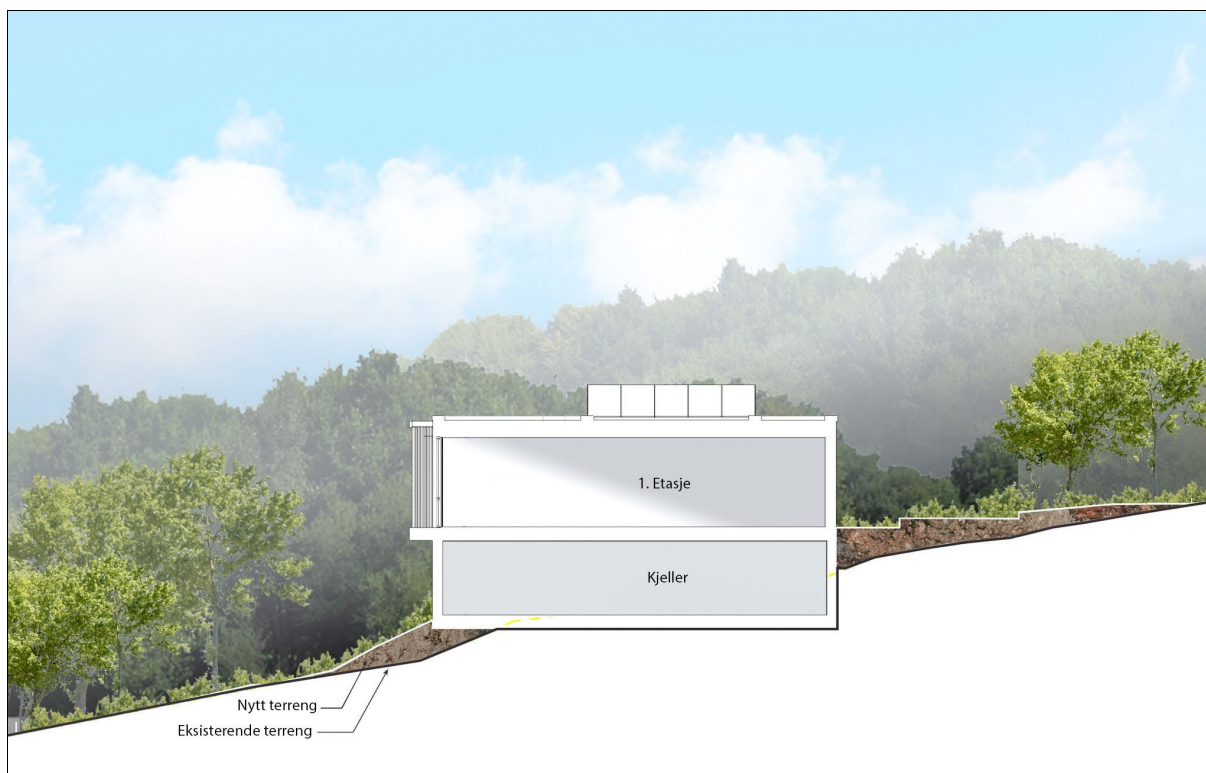
Planområdet er ikke utsatt for støy over 55dB



Figur 8: støykart med inntegnet planskisse

1.4.7 Landskap

Bebyggelsen er lagt delvis inn i landskapet og trukket tilbake mot vest for å skape lys og luft til tilgrensede eiendommer. Planskissen er utviklet slik at den er i tråd med Kommuneplanens krav til andel grøntareal på bakkeplan, som skal være minimum 30% av netto tomteareal. Planforslaget er vist delvis bygget inn i terrenget, for å tilpasse seg eksisterende terreng og landskap. Tilsvarende vil gjelde for planforslagets bygningshøyder (se figur 9).



Figur 9: Prinsipp snitt for forholdet landskap - bebyggelse

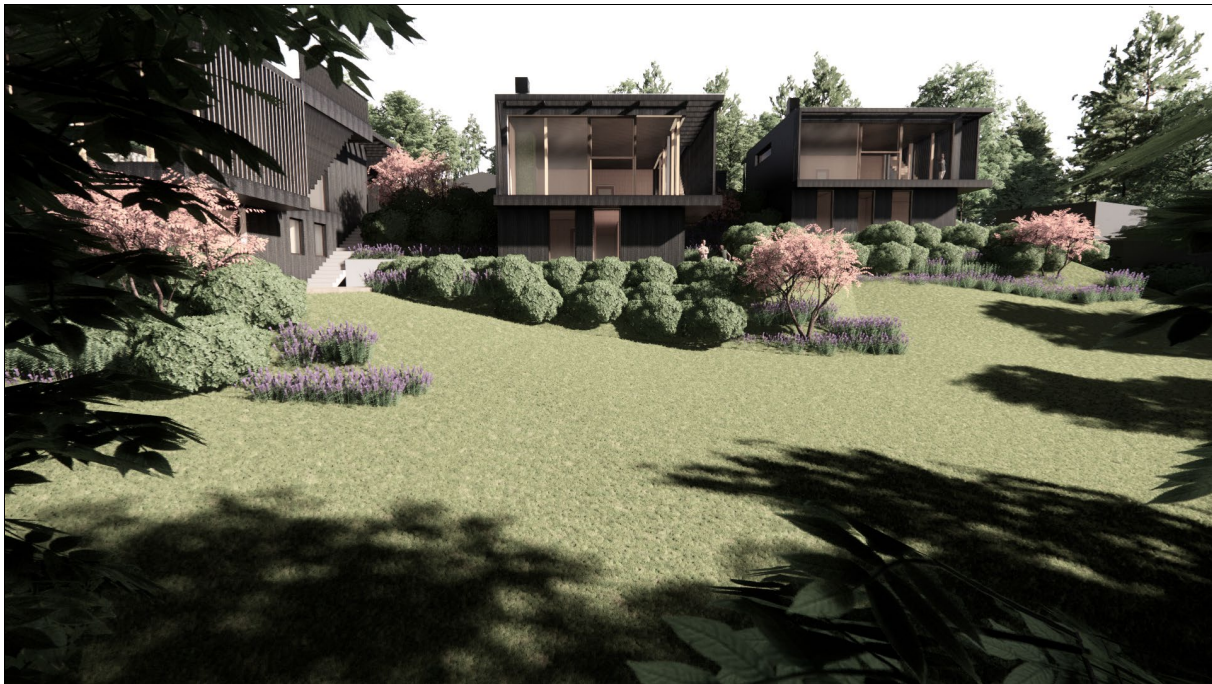
1.4.8 Samfunnsikkerhet

Planforslaget inneholder ikke forhold som endrer risiko og sårbarhet i området. Det er imidlertid høy grad av aktsomhet knyttet til radon.

Vi anser ikke at planforslaget inneholder forhold som endrer sårbarhet og risiko i området.

1.4.9 Illustrasjoner

Planskissen er utviklet med vekt på å videreutvikle eksisterende kvaliteter i område, så det gagnar både nabolaget og omgivelser godt. Utgangspunktet har vært at prosjektutvikling skal gjennom tilpasning til terreng, ivareta hensynet til naturkvaliteter, samt bidra til gode sol- og utsiktsforhold både innenfor og utenfor planområdet. I forbindelse med etablering av adkomst via Lyngveien, er det utført veiteknisk prosjektering (se vedlegg 2). Grepet fristiller Ødegårdslia fra økt veibelastning. Målet med planforslaget vil være å regulere et planforslag som i sum bidrar til en mest mulig skånsom og tilpasset boligutvikling med gode kvaliteter i og for nærmiljøet.



Prosjektilustrasjon av tiltenkt boligbebyggelse innenfor reguleringsområdet.

1.4.10 Utviklingsfaser

Planforslaget er planlagt realisert i en fase.

1.4.11 Miljø

Eiendommens kvaliteter i form av stedegeen vegetasjon vil bli ivarettatt i så stor grad som mulig.

Ved å minimere masseuttak, samt øke fortetning i tråd med kommunens bestemmelser vil man gjøre minst mulig inngrep i naturen.

1.4.12 Annet

-

1.5 Økonomi

Code Bygg as vil stå ansvarlig for prosjektet.

Foreløpig gebyr er satt til:

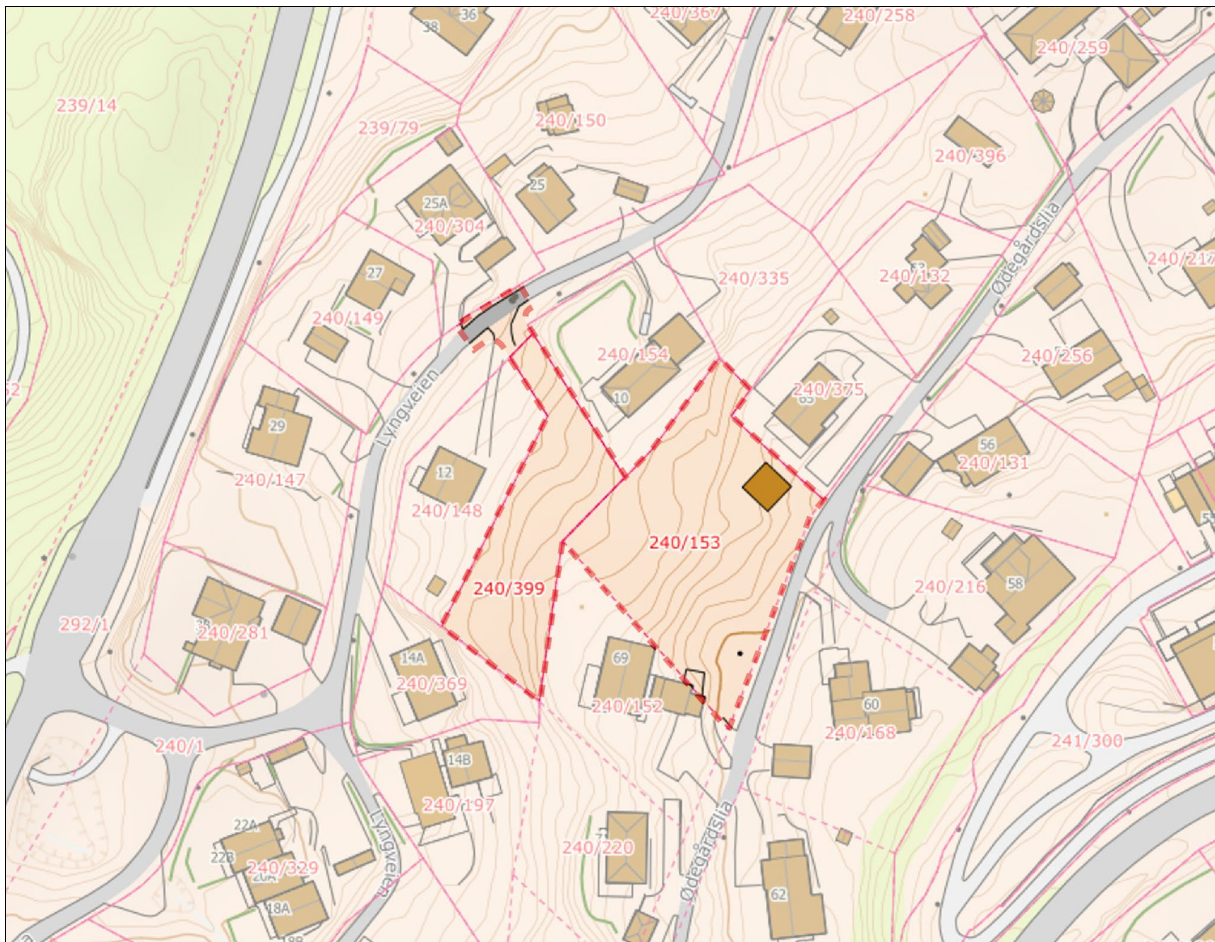
2.3.1 Grunnareal: 2001-5000 kvm = 54M

2.3.2. Bruksareal: Inntil 999 kvm = 18 M

M=3.300,-

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått foreløpig plangrense



Figur 10: Forslag til varslingsgrense

Foreslått varslingsgrense er satt til eiendomsgrenser som avgrensner planområdet. Det kan ved varsling vurderes eventuelle arronderinger mot naboeiendommer dersom det skulle bli nødvendig. Endelig plangrense ønskes å avklares i samarbeid med kommunen og Erland Bech (Lyngveien 12).

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.

I forbindelse med utarbeidelse av ny adkomstløsning inn fra Lyngveien, er det allerede avholdt dialogmøter med berørte naboer i Lyngveien 10 (240/154) og Lyngveien 12 (240/14)

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

Eiendommen er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplans arealdel - Kommuneplan for Asker– 2023 – 2035.

Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende arealformål og tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er en del av et større, eksisterende boligområde i Ødegårdsmarka. Boligformålet omfatter hele Ødegårdsmarka.

Planinitiativet legger opp til komplettering av område med tre eneboliger på en av de siste ubebygde tomtene med eget gårds og bruksnummer.

3.2 Kommunedelplan

Planområdet omfattes ikke av kommunedelplan(er)

3.3 Områdeplan

Planområdet omfattes ikke av områdereguleringsplan.

3.4 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplanen Ødegårdsmarka.

Ødegårdsmarka 	
PlanID:	062762756009
Plantype:	30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus:	3 - Endelig vedtatt arealplan
Lovreferanse:	5 - Pbl. 1985 eller før
Planbestemmelser:	1 - Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn:	Ødegårdsmarka
Ikraftredelsesdato:	1984-08-16T00:00:00

I henhold til §2 i reguleringsplan for Ødegårdsmarka skal det foreligge detaljregulering (bebyggelsesplan) før byggemelding eller søknad om fradeling av tomter kan behandles.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Områdeplan for Slemmestad.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Ingen planretningslinjer anses å være spesielt relevante for tiltaket/planen

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 fanges ikke opp av kriterier etter vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er moderat både med tanke på utstrekning i areal og omfang med tanke på kostnader, og kan ikke anses å gi vesentlige samfunnsvirkninger etter §10 med tanke på vurdering av mulige oppfangskriterier i vedlegg II.

5. Vedlegg

- V1 Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000
- V2 Prosjektering av adkomstvei_Plan Profil og Snitt
- V3 Avslag byggesak 240_153, 240_399 Skriftlig svar på - forhåndskonferanse – Nybygg – 3 eneboliger

Code Arkitektur AS

15. oktober 2023