

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for **78/124 Gjellum nærsenter, Heggedalsveien 350**

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	5
1.5 Økonomi	8
2. Varsling og planavgrensning	8
2.1 Foreslått plangrense	8
2.2 Hvem skal varsles.....	9
2.3 Medvirkning	9
3. Gjeldende planstatus	9
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	9
3.2 Kommunedelplan	10
3.3 Områdeplan.....	10
3.4 Reguleringsplan	11
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	11
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	13
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	14
5. Vedlegg.....	14

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: COOP Norge Eiendom
Kontaktperson: Lilljan Jakobsen
Adresse: Regnbueveien 5, 1405 Langhus

Telefon: 90891900
E-post: Lilljan.jakobsen@coop.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: BAS Arkitekter AS
Kontaktperson: Karoline Bergdal
Adresse: St. Marie gate 96-98, 1706 Sarpsborg
Telefon: 97011495
E-post: karoline@bas-ark.no

Faktura adresse: eiendomfakt@coop.no

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
COOP Norge eiendom v/Lilljan Jakobsen (forslagsstiller)	90891900	Lilljan.jakobsen@coop.no
BAS Arkitekt AS v/Karoline Bergdal (plankonsulent)	97011495	karoline@bas.ark.no

Spesielle tema om ønskes drøftet i møtet:

- Adkomst/vei/kryssutforming

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør kr:

Beregning fremgår av kapittel 1.5.

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

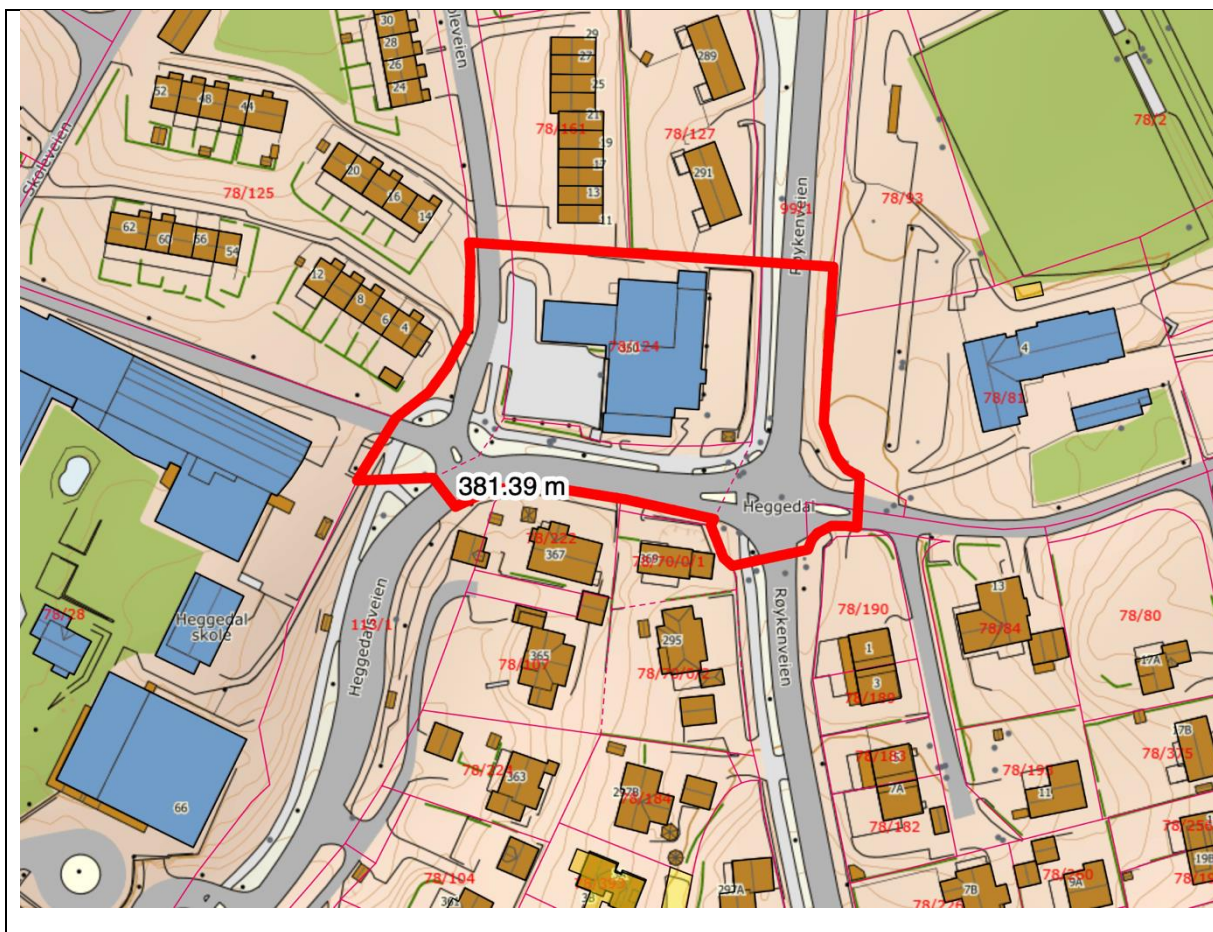
På eiendommen ligger det i dag et bygg med dagligvareforretning, kontor og bolig. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse og modernisering av dagens butikk og videreføre funksjonen kontor og tjenesteyting. Eiendommen er i dag regulert med en plan som ikke åpner for de endringene tiltakshaver ønsker på eiendommen.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger mellom Heggedalsveien, Røykenveien og Skoleveien.

Det vurderes foreløpig som aktuelt å ta med eiendommen som skal utvikles og tilliggende infrastruktur. Planområdet utgjør ca. 7 daa.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Planområdet er i dag bebygget med en eldre bebyggelse som er i bruk til dagligvareforretning, kontor og bolig med tilhørende flateparkering

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

I kommuneplanens arealdel Asker 2018-2030 er eiendommen satt av til forretning

Eiendommen er innenfor detaljregulering Røykenveien, Vinterveien – Gjellumlia datert 7.9.1994 o er regulert til forretning

Området ligger innenfor hav- og fjordavsetning (sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet).

Det er gul og rød støysone på eiendommen med støykilde vei.

Det er ikke registrert kulturminner eller truede arter innenfor planområdet

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
78/124	Heggedalsveien 350	Heggedalsveien 350 AS
99/1	Veiareal	Fylkesveg
113/1	Veiareal	
0/0	Veiareal	

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet ligger i et bebygget strøk som i hovedsak omfatter boligbebyggelse. Nord for eiendommen er det noe konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk. Ellers er hovedandelen omkringliggende bebyggelse frittliggende småhus. Vest for planområdet ligger Heggedal skole og i vest, på andre siden av Røykenveien ligger Gjellum kunstgressbane.

Planområdet har en nærsenterfunksjon i området med dagligvare og kontor og planen gis navnet Gjellum nærsenter.

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	Privat
Parkering	2082	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Det er utført mulighetsstudie for eiendommen. Det er vurdert alternativer både med nybygg og med transformasjon i form av rehabilitering og tilbygg/påbygg. Det er ønske om å regulere for å legge til rette for en utvidelse/rehabilitering.

Planene skisserer en sokkeletasje og inntil to etasjer over denne.

Det er ønske om en høy utnyttelsesgrad på eiendommen – opp mot 75%.

Fordeling av antall kvadratmeter på de ulike funksjonene er foreløpig ikke avklart, men det skal settes av inntil 1500 kvm til dagligvare og dersom det blir tilstrekkelig areal også areal til andre leietakere innenfor handel. Det skal også videreføres areal til kontor/tjenesteyting.

1.4.3 Trafikk

Det vil tilknyttes en veikonsulent til reguleringsarbeidet for å utarbeide forslag til kryssløsninger og adkomst. Det er ønske om å kunne videreføre en løsning hvor alle eksisterende innkjøringer videreføres, men hvor innkjøring opp mot krysset mellom Røykenveien/Heggedalsveien blir sekundærinnkjøring f.eks for ansatte og besøkende til kontor- og tjenesteyting og innkjøringene fra Vollenveien blir benyttet av kunder til dagligvarebutikken, hvor det er høyere frekvens på trafikken, og til varelevering

1.4.4 Adkomst og parkering

Det er ønske om løsning hvor alle eksisterende adkomster bevares, men hvor trafikken deles på ulike funksjoner, se pkt 1.4.3 Trafikk. Det er vurdert løsninger for parkering i parkeringsgarasje i sokkel kombinert med overflateparkering, eller på lokk over 1. etasje. Det er ikke valgt løsning for parkering. Løsning vil avhenge av anbefaling fra trafikk- og veikonsulent og innspill fra relevante instanser etter varsel om oppstart.

Det vil legges til rette for parkeringsløsning for bil og sykkel i tråd med krav i kommuneplanens arealdel

1.4.5 Lekearealer

Det skal ikke reguleres til formål bolig og det vil ikke være aktuelt å regulere lekeplass.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Det skal ikke reguleres bolig og det vil dermed ikke utløses krav til MUA.

1.4.7 Landskap

Eiendommen ligger i skrånende terreng og det ligger naturlig til rette for etablering av bebyggelse med en sokkeletasje med adkomst fra vest og et 1. etg plan som flukter med terreng i øst mot Røykenveien. Eiendommen er bebygget i dag og tiltaket vil ikke medføre landskapelige endringer fra dagens situasjon.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Ved igangsetting av detaljregulering vil det som del av planarbeidet, etter varsel om oppstart utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse som vil avdekke eventuelle kritiske punkter samt nødvendige tiltak for å kunne lukke avvik. Foreløpige undersøkelser viser følgende forhold:

- *Gul og rød støysone med vei som støykilde.*
- *Grunnforhold (hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke)*

1.4.9 Illustrasjon

Det er utført mulighetsstudie for utnyttelse av eiendommen. Det er ikke konkludert hvilket alternativ man går for. Under vedlegges plan for ett av alternativene som innebærer rehabilitering/tilbygg/ombygging.

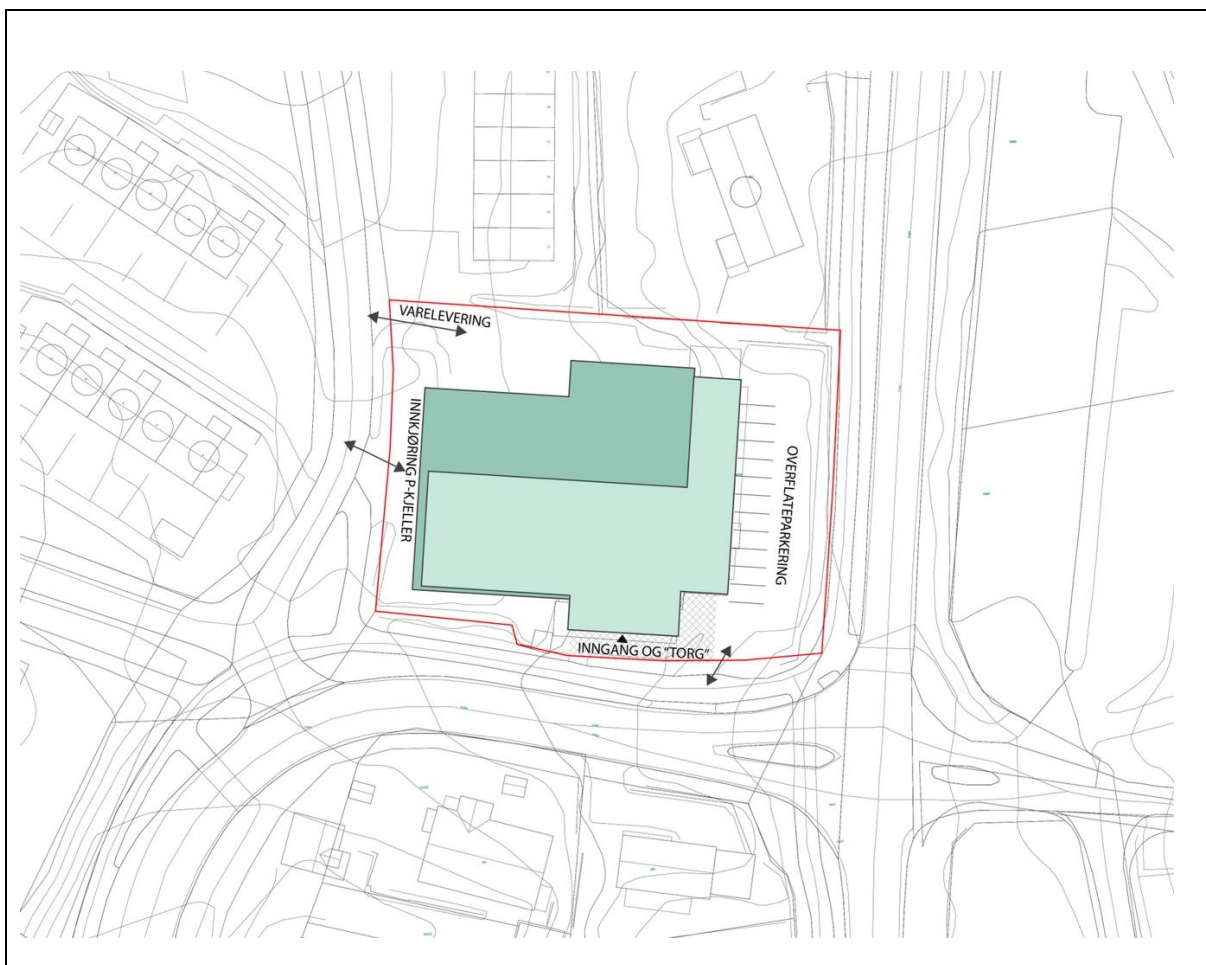
Felles for alternativene er at det er foreslått innkjøring til eiendommen i vest, fra Vollenveien. Dette er eiendommens laveste punkt. Det er ønskelig å beholde eksisterende avkjøring fra Heggedalsveien lenger vest på eiendommen.

Det kan være aktuelt med en parkeringsløsning som kombinerer parkering i garasjeanlegg i sokkeletasjen med bakkeparkering eller parkering på lokk over sokkeletasje. Det vil engasjeres en veikonsulent for å vurdere beste løsning for adkomst og manøvrering på eiendommen.

På 1. etasjeplan etableres det dagligvareforretning (inngang fra bakkenivå mot Røykenveien og med heis/rullebånd fra parkeringsplan), evt med tilleggsfunksjoner for handel (apotek, blomsterbutikk, baker e.l) dersom det blir tilstrekkelig plass.

I etasjen over videreføres formål som kontor, tjenesteyting (helse relatert næring).

Det er aktuelt å utvide over samme antall etasjer som er etablert i dag, to etasjer over sokkeletasje, eventuelt åpne for mulighet til å legge på en 3. etg.



Figur 2: Planområdet, forslag til framtidig situasjon

1.4.10 Utviklingsfaser

Prosjektet ønskes realisert så raskt som mulig og i ett byggetrinn.

1.4.11 Miljø

Coop Norge Eiendom har fokus på å minimere sitt klima- og miljøavtrykk og på å minimere sitt klima- og miljøavtrykk i alle sine prosjekter

1.4.12 Annet

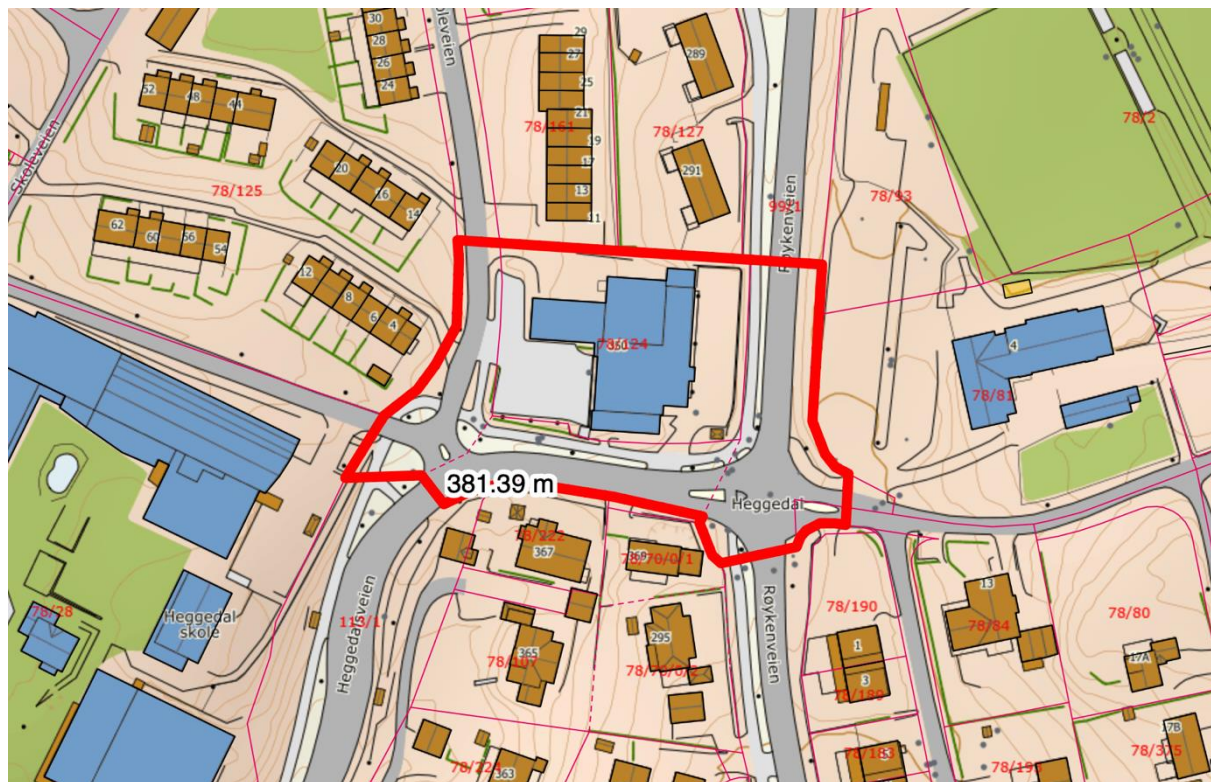
-

1.5 Økonomi

Det er COOP Norge Eiendom som vil være utbygger for prosjektet.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense



Det foreslås en planavgrensning som omfatter eiendommen samt tilgrensende veiarealer

2.2 Hvem skal varsles

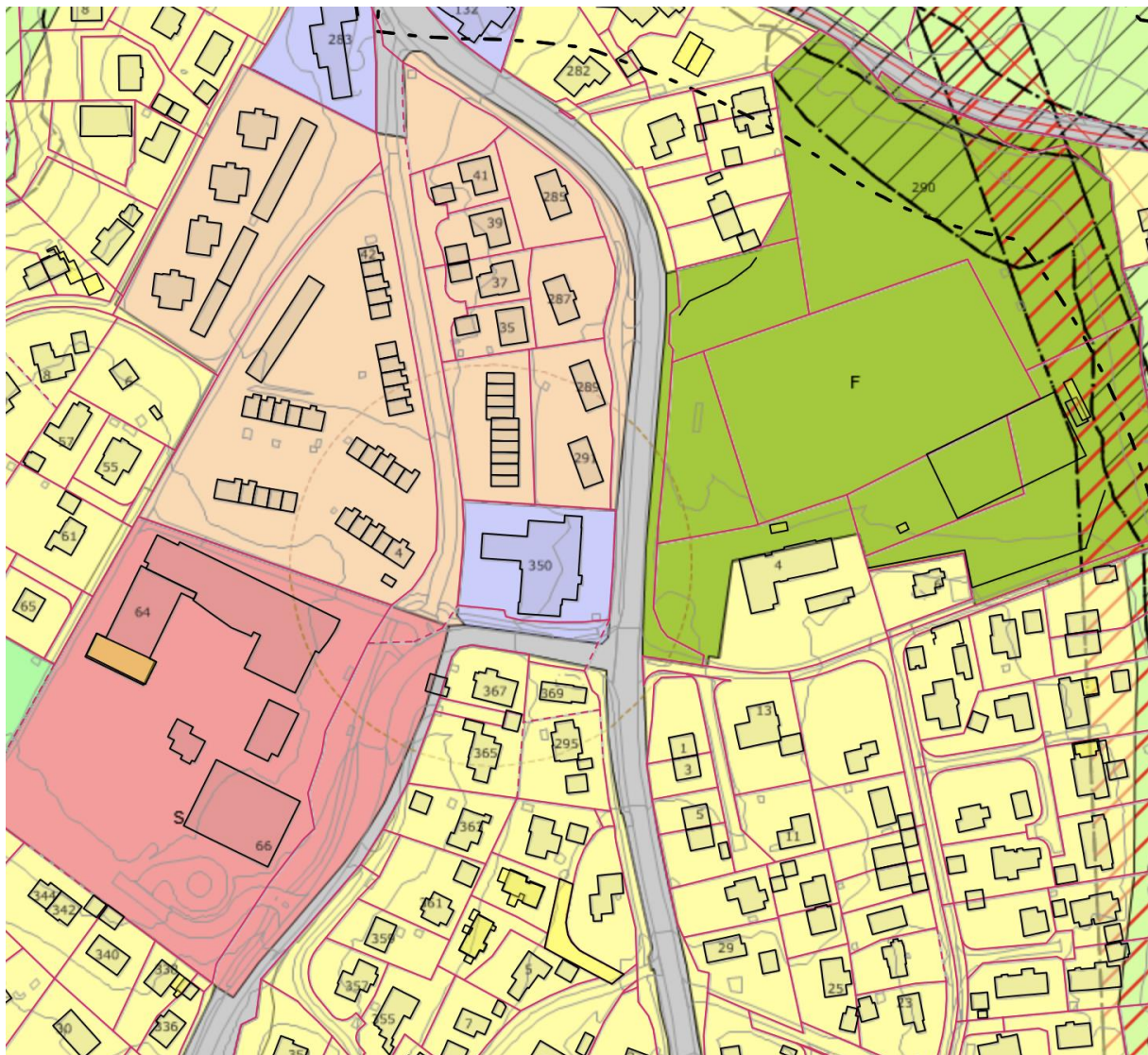
Det varsles oppstart iht kommunens varslingslister for offentlige instanser i tillegg til direkte berørte og tilgrensende eiendommer. Det varsles digitalt med utvidet oppstartsvarsel til naboer som i større grad beskriver tiltaket og reguleringsprosessen.

2.3 Medvirkning

Det planlegges ikke for å utføre utvidet medvirkning utover lovpålagt prosess.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel Asker 2018-2030, 14.11.2017

Formål: forretning

Tiltaket er delvis i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Det ønskes i tillegg til forretning å åpne opp for kontor og tjenesteyting. Sentrumsformål med avgrensning av relevante funksjoner kan også være aktuelt.

Eiendommen er i dag i bruk som forretning, kontor og bolig.

Relevante bestemmelser:

Kapittel 3 Parkeringsnorm:

Forretning: 1 pr 30 kvm BRA

Kontor: 1 pr 90 kvm BRA

§2.1 b) Transportkapasitet:

Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert. Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

Det er pr. i dag allerede en del eksisterende areal til næring/forretning. Nytt bygg ser vil ikke overskride 3000 kvm i tillegg til de eksisterende på ca 2200 kvm.

14.5. Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

1. a) Mot Slepndveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.

Gjeldende reguleringsplan for området har regulert byggegrense 20 meter fra veimidt fra Røykenveien.

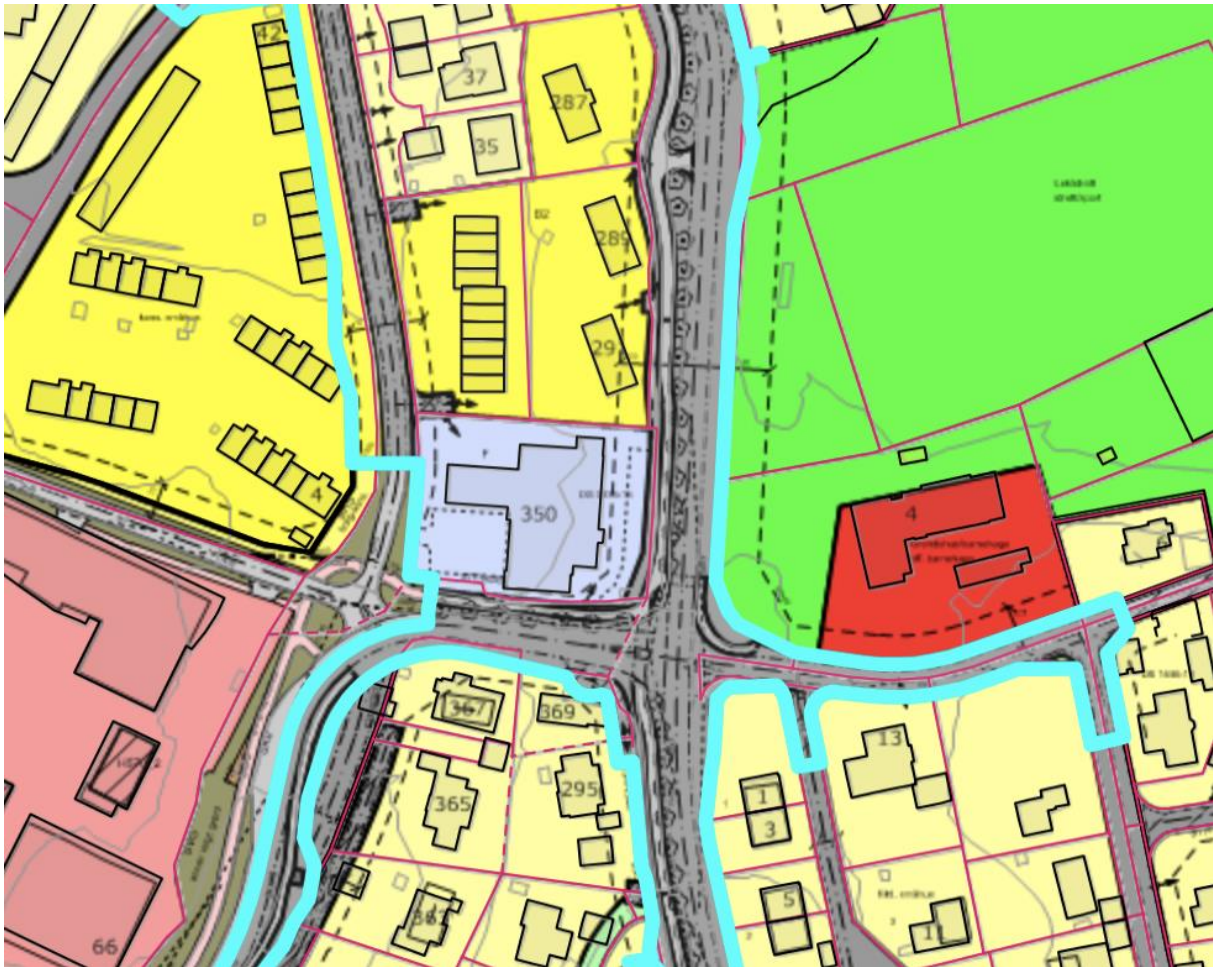
3.2 Kommunedelplan

Eiendommen er ikke omfattet av kommunedelplan

3.3 Områdeplan

Eiendommen er ikke omfattet av områdeplan

3.4 Reguleringsplan



Røykenveien, Vinterveien – Gjellumlia , 07.09.1994

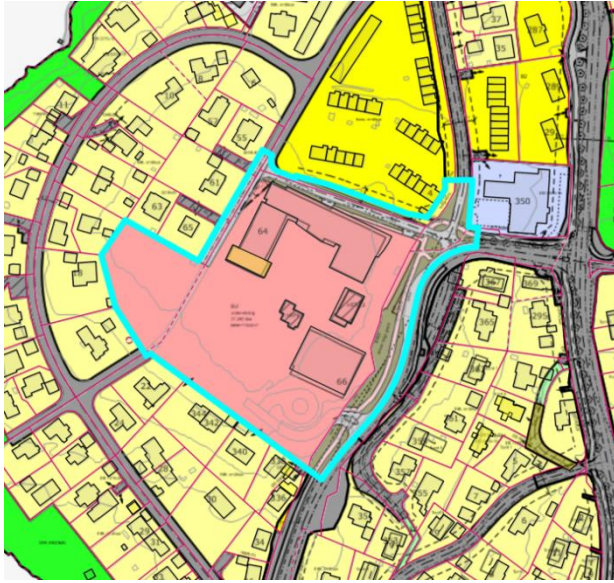
Formål: Forretning

§ 4. Område F kan bebygges med forretning, kontorer og tilhørende anlegg. Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 30 %. Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

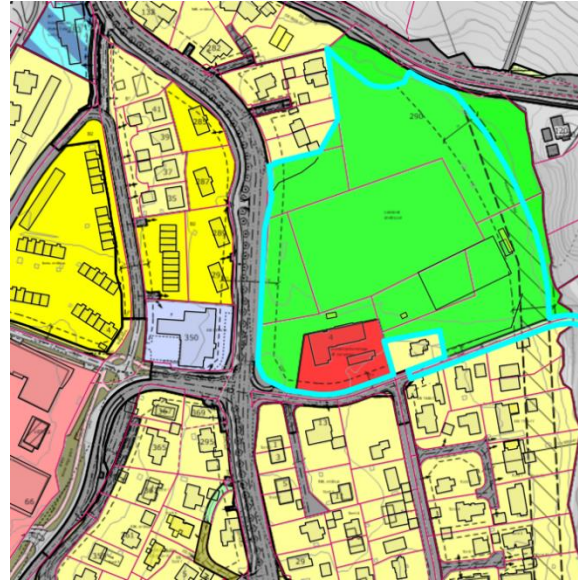
Gesimshøyden skal ikke overstige cote 128. Bebyggelsen skal ha mønetak. Takvinkelen skal ligge mellom 22 og 30 grader. Ved utbygging skal min. 30 % av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30m og med bredde 4,0m medregnes.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

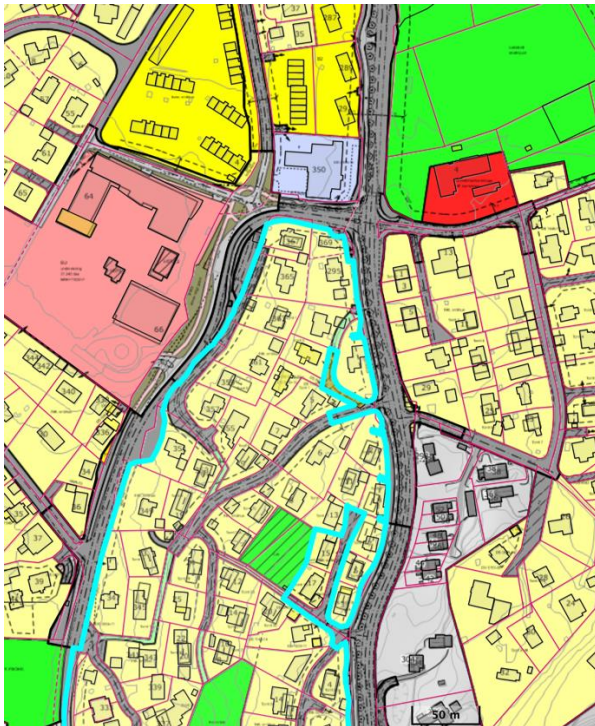
Det er flere tilliggende planer til planområdet.



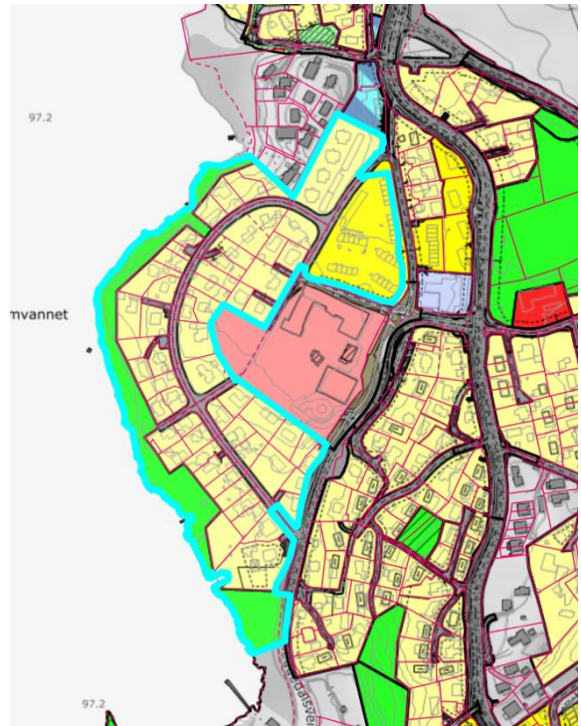
Heggedal skole 2014



Idrettsanlegg Gjellum 1981



Midtre Gjellum 1977



Øvre og nedre Gjellum 1950

Tilleggende planer er av eldre dato og regulert i hovedsak hhv til skole, idrettsanlegg og bolig.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Nr.	Navn/tema	Dato
	GENERELLE PLANER OG VEILEDERE <i>Vurderes som relevante veiledere for all planlegging</i>	
	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging	26.9.2014
	Veileder om barn og unge i plan og byggesak	19.10.2020
T-2/08	Om barn og planlegging	12.6.2008
	RPR Barn og planlegging	13.09.2019
T-1179	Estetikk i plan- og byggesaker	1.4.1997
T-1267	Fortetting med kvalitet (MD)	1.12.1998
BGF	Blå-grønn faktor (Framtidens byer, MD)	28.01.2014
NVE 2/2011	Flaum- og skredfare i arealplanar	22.5.2014
NVE 1/2019	Sikkerhet mot kvikkleireskred	11.februar 2019
T-1442/2021	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	20.12.2016
TA-2115/2005	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	12.05.2019
	SPR for klima og energiplanlegging i kommunene	28.09.2018
N-100	Veg- og gateutforming, Statens vegvesen	10.09.2018
T1520	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	30.5.2012
	Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019	Januar 2016
	REGIONALE PLANER OG VEILEDERE	
	Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus <i>Planområdet ligger inntil fylkesveg</i>	Desember 2015
	Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus <i>Planen omfatter formål handel og næring</i>	Desember 2018
	Regional plan for klima og energi i Akershus <i>Vurderes som relevant i alle planer med byggeformål</i>	Juni 2018

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

<https://viken.no/tjenester/planlegging/regionale-planer/>

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.

Vurdering av krav til konsekvensutredning er vedlagt i sin helhet i vedlegg 2.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:1000

Illustrasjoner

Snitt, terrengprofiler

2. Vurdering av krav til konsekvensutredning