

Planinitiativ for forslag til detaljregulering for 241/47 m.fl. Bergeråsen 18



Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	11.3.2025	Revidert etter oppstartsmøte med Asker kommune	AKR	
00	2.9.2024	Planinitiativ sendt inn til Asker kommune	AKR	

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet.....	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Hensikten med planinitiativet.....	4
1.3 Planområdet	4
1.5 Planforslaget.....	10
1.6 Økonomi	14
1.7 Illustrasjoner	14
2. Varsling og planavgrensning	15
2.1 Foreslått plangrense	15
2.2 Hvem skal varsles	16
2.3 Medvirkning.....	16
3. Gjeldende planstatus	16
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	16
3.2 Kommunedelplan	17
3.3 Områdeplan.....	17
3.4 Reguleringsplan	18
3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	18
3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	18
4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning	19
5. Vedlegg.....	19

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Firma: Bergeråsen 18 AS
Kontaktperson: Einar Parnemann
Adresse: Slemdalsveien 70B
Telefon: 938 46 238
E-post: ep@vinderenbolig.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Asplan Viak AS
Kontaktperson: Ann Kristin Røset
Adresse: Postboks 24, 1300 Sandvika
Telefon: 915 50 266
E-post: ann.roset@asplanviak.no

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn

Vinderen Bolig AS overtok eiendommen i Bergeråsen 18 fra familien Berger, hvis navn har gitt navn til Bergeråsen. Familien har gjennom årene skilt ut en rekke tomter som har gitt bebyggelsen som ligger der i dag. Bergeråsen 18 er den siste store tomten som ikke er fortettet. Det har gjennom alle år vært klart at tomten skal bygges ut videre, herunder er det avsatt ledig husnummer 16 i kommunens husnummerering. Tomten har historisk vært to eiendommer. Den ble fradelte i 1956, men trolig sammenføyet igjen på et senere tidspunkt.

Det har tidligere vært dialog med Asker kommunes byggesaksavdeling om å oppføre 4 nye eneboliger i tillegg til eksisterende bolig på eiendommen, jfr. kommuneplanen for gamle Røyken kommune. Tilbakemeldingen har vært at det må utarbeides en reguleringsplan. Dette er bakgrunnen for at det ble sendt inn et planinitiativ til Asker kommune i september 2024. Oppstartsmøte med Asker kommune ble avholdt 5.12.2024, og planinitiativet viste da to alternativer:

- Alternativ A med 4 tomannsboliger (8 boenheter)
- Alternativ B med 3 rekkehus (12 boenheter)

Kommunen mente alternativene ikke var i tråd med kommuneplanen. Tilbakemeldingen er at dersom forslagstiller skal gå videre med ett av disse alternativene, må planspørsmålet opp til politisk avklaring (prinsippavklaring).

Planinitiativet er revidert etter oppstartsmøtet, og omfatter nå 3 nye eneboliger på tomten, i tillegg til den eksisterende boligen.

1.2 Hensikten med planinitiativet

Tomten ligger flott til, med gode solforhold og panoramautsikt utover Oslofjorden. Kystbyen Slemmestad er i rivende utvikling, og vi tror nye boliger i Bergeråsen vil være et fint tilskudd til området.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at det kan oppføres 3 nye eneboliger. Planen legger også til rette for at Bergeråsen, som er en privat vei, kan utbedres på strekningen fra Nyveien og opp til Bergeråsen 18.

1.3 Planområdet

1.3.1 Beliggenhet og størrelse

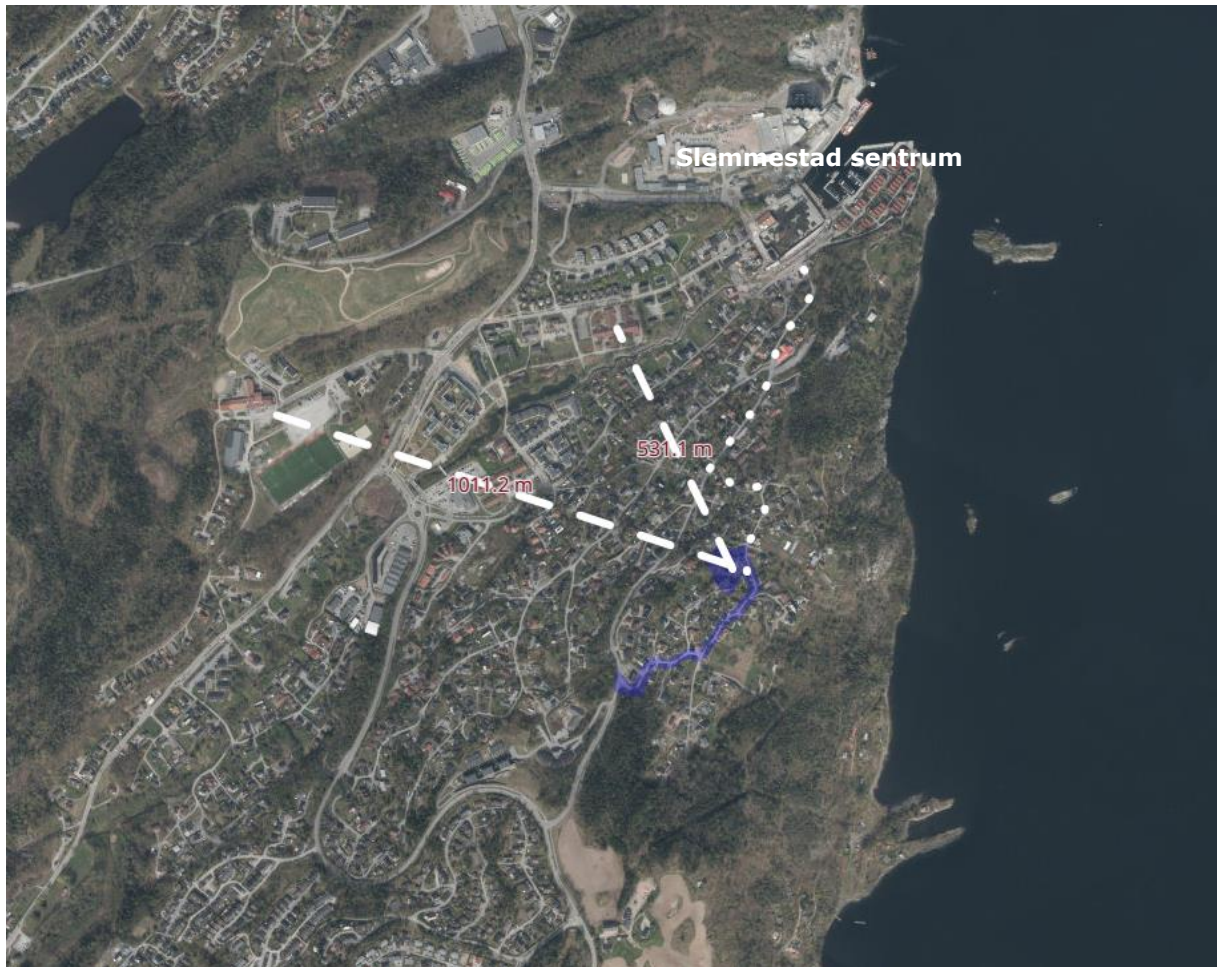
Planområdet omfatter eiendommen gnr 241 bnr 47, Bergeråsen 18, som er 4330 m². Eiendommen ligger på Berger, sør for Slemmestad. Området er et eldre etablert boligfelt beliggende på en høyde mellom Nyveien og Oslofjorden, ca. 500 m sør for Slemmestad sentrum. Nyveien tar av fra fv. 2686 (Sundbyveien) ved Morberg, og går herfra ned til Slemmestad sentrum.

Eiendommen har adkomst fra Bergeråsen, ned til Nyveien i sør. Strekningen inngår i planområdet. Totalt er planområdet ca. 10 daa stort.

Planområdet ligger i Slemmestad barneskolekrets og ungdomsskolekrets. Kjøreavstand til barneskolen er 3,7 km. Gangavstanden er vesentlig kortere. Kjøreavstand til ungdomsskolen er 2,8 km. Slemmestadhallen ligger ved ungdomsskolen.

Det er flere barnehager i området; Morbergtoppen Fus barnehage, Utforskeren kanvas-barnehage og Slemmestad barnehage.

Det er kort vei til Rortunet handlesenter, matbutikker, byggevarer mm. Slemmestad sentrum er under utvikling. Det er ca. 850 m gangavstand ned til sentrum. Fra Slemmestad brygge er det rutebåt til Oslo. Det er bussholdeplasser på Sundbyveien og Slemmestadveien.



Figur 2. Slemmestad barneskole ca. 530 m i luftlinje fra planområdet. Slemmestad ungdomsskole ca. 1010 m i luftlinje fra planområdet. Planområdet markert med blått. Gangvei til sentrum med hvit prikket linje.

1.3.2 Dagens arealbruk

Adkomstveien Bergeråsen har varierende bredde, men er smal og stedvis bratt. Veien er asfaltert. Planforslaget vil gi en liten økning av trafikk i Bergeråsen, men ved oppgradering av veien vil situasjonen bli bedre enn dagens situasjon.



Figur 3. Bergeråsen i nord (ved Bergeråsen 18).



Figur 4. Bergeråsen i syd (ved kryss Nyveien).

Bergeråsen 18 er i dag bebygd med én enebolig.



Figur 5. Eiendommen 241/47. Bildet er tatt ved dagens avkjørsel til boligtomten.

1.3.3 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
241/47	Bergeråsen 18	Bergeråsen 18 AS
241/5	Bergeråsen (adkomstvei)	Eivind Berger, Hildegunn Berger, Kari Mette Berger Kvilten, Per Kristian Kvilten, Jorunn Berg, Bjørn David Berger, Henrik Herman Ek, Christian Ek Reindal, Renate Kvilten.
241/204 og 241/360	Bergeråsen (adkomstvei)	Front Eiendom Norge AS

I tillegg berører varslingsgrensen naboeiendommer til Bergeråsen. Varslingsgrensen er satt slik, da det må forventes at noen naboeiendommer kan bli midlertidig berørt av anleggsarbeid ved utbedring av veien. Det er ikke planens intensjon at naboeiendommer skal reguleres til veiformål eller annen veggrunn, men dette er ikke endelig avklart.

1.3.4 Grunnforhold

Området ligger på granitt og Rombeperofyr. Det er et tynt dekke av organisk materiale over berggrunnen. Kilde ngu.no.

Området er vist med både høy og moderat til lav aktsomhet for radon.

1.3.5 Naturfare

Det flate partiet midt på tomten ligger på kote 85 moh. Terrenget stiger mot sør og heller mot nord/nordvest/nordøst.

Området er ikke utsatt for flom- eller skredfare. Det er ikke registrert kvikkleire. Kilde NVE Atlas.

1.3.6 Støy

Området er ikke støyutsatt.

1.3.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Det er sefrak-registrerte bygninger på tilgrensende eiendommer og langs Bergeråsen.



Figur 6. Kulturminner og kulturmiljøer, SEFRAC-registreringer. Kilde naturbase.

Akershus fylkeskommune har uttalt at det ikke er behov for arkeologisk registrering på eiendommen.

1.3.8 Naturmiljø

Det er ingen registrerte naturvernområder, naturtyper eller arter innenfor planområdet. Ved Bergeråsen 10 er det registrert 3 styvingsask med lokal verdi (C) etter DN-håndbok 13. Ask er et sterkt truet treslag, og det er funnet bleikdoggnål på to av trærne (nær truet lavart). Samlet gjør dette at alleen vurderes til *stor/svært stor verdi*.



Figur 7. Bildet viser 2 av 3 styvingsask til høyre for veien (Bergeråsen).

Det er ingen registreringer av fremmede arter innenfor planområdet eller langs adkomstveien Bergeråsen.

1.5 Planforslaget

1.5.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111	privat
Kjøreveg	2011	Felles/privat
Annen veggrunn - grøntareal	2019	privat

1.5.2 Utnyttelse og høyder

Det foreslås utnyttelse og høyder i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

- %- BYA skal ikke overstige 25%
- Gesimshøyde tillates inntil 7 meter og mønehøyde tillates inntil 9 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Totalt på eiendommen kan det oppføres 4 eneboliger med sekundærleilighet. Illustrasjonen under viser en løsning hvor eksisterende bolig står, og det oppføres 3 nye eneboliger. Alternativt kan eksisterende bolig rives og erstattes av ny enebolig.



Figur 8. Illustrasjonsplan. Vinderen Bolig AS.

Tomtene er henholdsvis 1117, 881, 956 og 1041 m² store. Illustrert utnyttelse av tomtene er noe lavere enn maks tillatt %-BYA.

I tillegg til tomtearealet er det satt av areal til felles adkomst. Det er ikke lagt opp til snuplass på egen grunn, da en slik løsning gir bedre bruk av tomtene.

Boligene er foreslått plassert inn i terrenget, og er illustrert med en hovedbruksenhet i to etasjer og saltak, samt et tilbygg med flatt tak.

1.5.3 MUA - lekearealer og uteoppholdsarealer

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det gitt følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

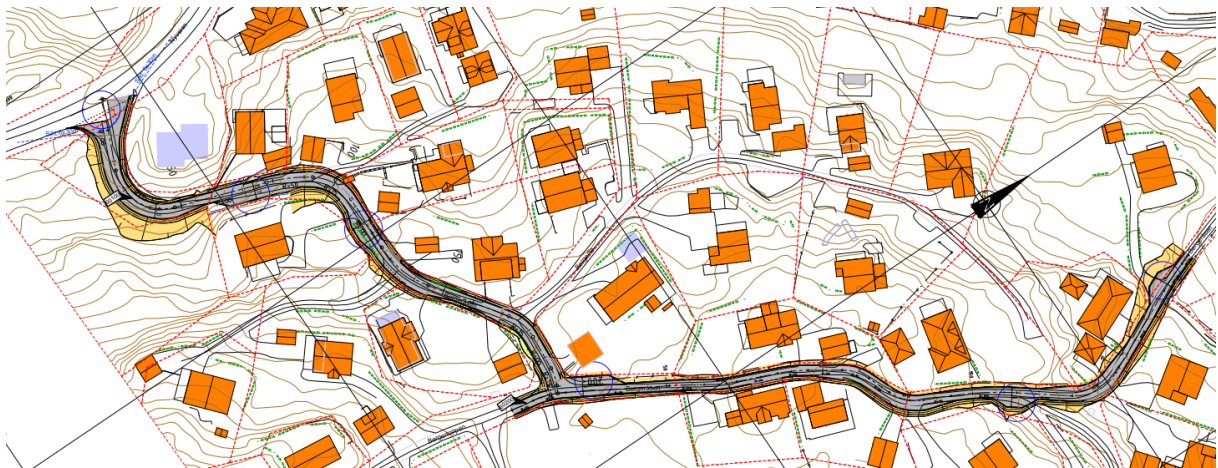
Det er ikke krav til felles lekeareal for 3 nye eneboliger.

1.5.4 Parkering

Det legges opp til parkering i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er minimum 2 garasjeplasser for bil per hovedbruksenhet. I tillegg bør det settes av 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet. For illustrert prosjekt tilsvarer dette 8 garasjeplasser og 3 biloppstillingsplasser.

1.5.5 Adkomst

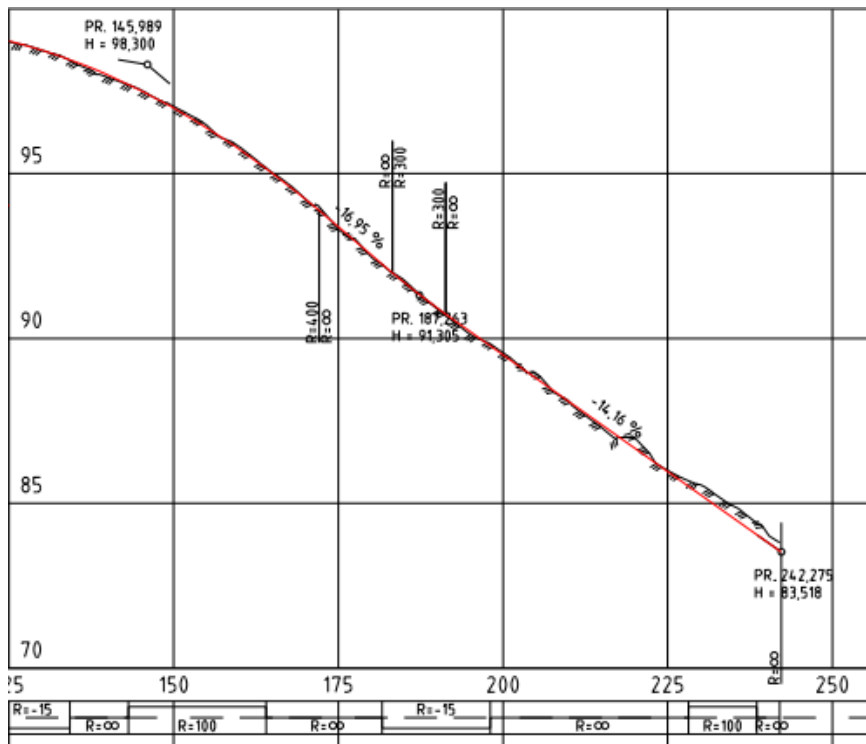
Boligene får adkomst fra Bergeråsen. Bergeråsen, fra planområdet og ned til Nyveien i sør, foreslås oppgradert med breddeutvidelse der det er mulig, og møteplasser. Dette vil gi en bedre trafikksituasjon for beboere i området og langs veien. Figuren under viser en løsning som krever noe arealbeslag i svingen Bergeråsen 14 og 25. Endelig løsning i dette området er ikke avklart.



Figur 9. Foreløpig plantegning, Bergeråsen mellom planområdet og Nyveien. Blå ringer markerer forslag til møteplasser. Det vises til vedlegg for plantegning i større format og målestokk.

Utbedring av veien er prosjektert med utgangspunkt i vegstandard B3-T i kommunens Veg- og gatenormal; 3 m kjørefelt og møteplasser.

Veien har bratte partier, blant annet på siste del av veien ned mot planområdet som vist i figur under:



Figur 10. Stigning fra planområdet (høyre på profiltegningen) og ca. 100 m sørover.

Det er utfordrende (ikke mulig) å utbedre stigningsforhold uten at det får svært store konsekvenser for tilgrensende eiendommer og boliger. Forslag til plan og profil som er vedlagt, har følgende avvik:

- Redusert vedlikeholdsareal for å kunne plassere tiltaket innenfor eiendomsgrenser.
- Noe redusert utforming og plassering av møteplasser, blant annet mangler det sikt mellom noen av plassene og noen ligger i oppoverbakke.
- Vertikalgeometri er tilpasset eksisterende vei.
- Kryss Nyveien x Bergeråsen er tilpasset eksisterende situasjon.
- Stigning tilfredsstillende ikke krav ift. renovasjon.
- Stigning og vegbredde tilfredsstillende ikke krav ift. brann.

Selv om Bergeråsen får avvik fra kommunens veg- og ganenormal, vil situasjonen bli vesentlig bedre etter utbedringen sammenlignet med dagens situasjon.

1.5.6 Trafikk

Planforslaget innebærer minimale endringer i trafikksituasjonen. Ved en trafikkøkning på 3,5 - 5 per døgn per bolig, gir dette en økning i ÅDT på 14 - 20 kjt./døgn.

Det planlegges fortau langs Nyveien (PlanID 202306) og i det samme prosjektet vurderes det snarveier. Når dette er opparbeidet vil det bli tryggere og kortere skolevei i området.

1.5.7 Landskap

Området er i dag bebygget med en enebolig og garasje/uthus. En foretting med 3 eneboliger vil gi noe endring i landskapet og omgivelsene.

Det planlegges boliger som legges i terrenget for å utnytte det skrånende terrenget og sikre fjordutsikt for både eksisterende/tilgrensende boliger og nye boliger. Ved dagens innkjøring til

tomten er det synlig berg i dagen som i vedlagt illustrasjon er bevart. I videre planlegging av boligene vil tilpasning til terreng vurderes nærmere og optimaliseres.



Figur 11. Synlig berg i dagen ved innkjøringen til eiendommen.

1.5.8 Samfunnssikkerhet

Eventuelle forhold knyttet til risiko og sårbarhet vil bli avdekket i en ROS-analyse som utarbeides som en del av planforslaget. Dersom dette avdekkes vil det foreslås avbøtende tiltak som innarbeides i planforslaget.

Det er foreløpig ingen kjente risiko- eller sårbarhetsforhold i området. Planforslaget inneholder ikke tiltak som kan tenkes å gi økt risiko eller sårbarhet i området.

1.5.9 Utviklingsfaser

Boligbebyggelsen kan bygges ut samtidig. Det planlegges i tilfelle å sende inn en rammesøknad så snart det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan. Alternativt kan også tomter fradeles.

1.5.10 Miljø

Vårt byggeprosjekt har som overordnet mål å fremme bærekraftige løsninger. Fortetting i etablerte områder er etter vårt skjønn en god måte å bygge nye boliger på, fremfor å bygge ned jomfruelig mark. Vi etterstreber å utvikle energieffektive boliger som møter dagens og fremtidens krav til miljøvennlighet. Selv om konkrete tiltak ennå ikke er fastsatt, vil vårt fokus ligge på å integrere løsninger som reduserer energiforbruket, ivaretar miljøet og fremmer en bærekraftig utvikling gjennom hele prosjektets levetid.

1.6 Økonomi

Planforslaget omfatter tiltak som utbedring av Bergeråsen som er en privat vei, tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett og sikring av brannvannsdekning. Det antas ikke å være behov for utbyggingsavtale.

1.7 Illustrasjoner

Det foreligger ingen flere illustrasjoner enn de som er vist i planinitiativet. Det vil utarbeides illustrasjoner som en del av den videre planprosessen.

2.2 Hvem skal varsles

Liste for varsling av myndigheter, instanser, interesseorganisasjoner osv., avklares i dialog med kommunen, ref. punkt om varsling i kommunens planpakke. Akershus fylkeskommune er allerede kontaktet ift. vurdering av behov for arkeologisk registrering.

2.3 Medvirkning

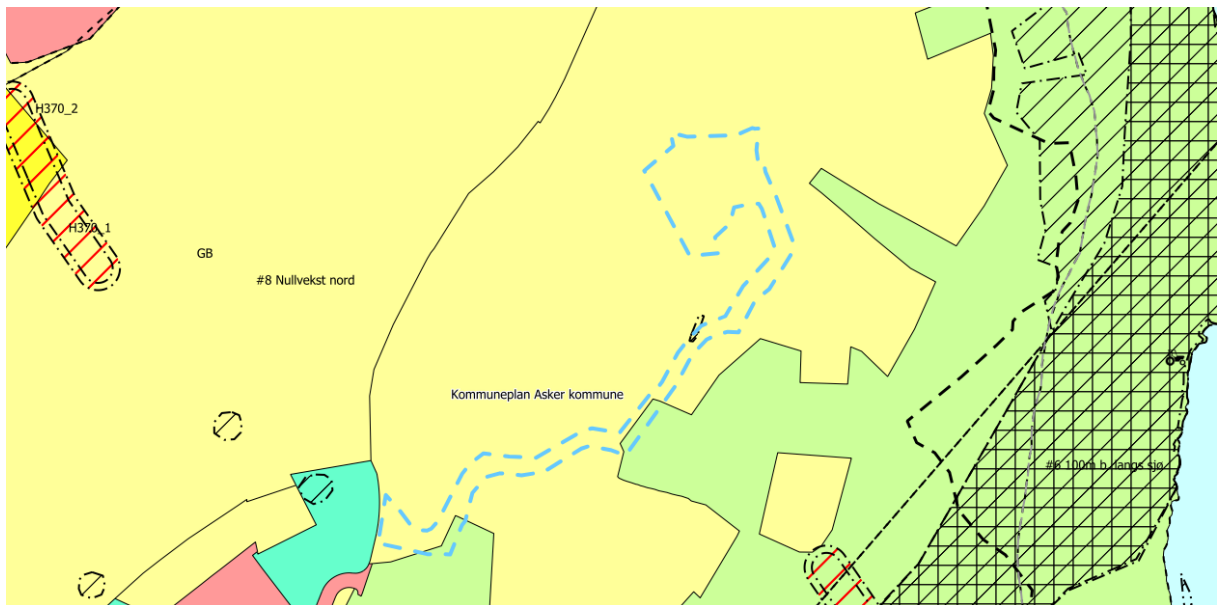
Det er ikke planlagt medvirkning ut over varsling av planoppstart. Veilaget og andre som berøres av veiutbedring vil bli kontaktet av tiltakshaver.

Det ble avholdt et møte med Asker kommunes fagmyndighet på vei og VA i desember 2024 hvor forslag til løsning ble gjennomgått.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2023-2034 er området vist som eksisterende boligbebyggelse.



Figur 13. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2034. Planområdet vist med blå stippet linje.

Området ligger innenfor bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord, med henvisninger til bestemmelsene 3.1, 8.2, 14.3 og 14.4. Det gis i disse bestemmelsene detaljerte krav til utforming, referert nedenfor.

3.1 Rekkefølgekrav

Ingen rekkefølgekrav gjør seg gjeldende ved bygging av 3 nye hovedbruksenheter.

8.2 Parkeringsnorm

Normen skal legges til grunn for planarbeidet, dvs. krav om minimum 2 garasjeplasser for hovedbruksenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundær boenhet for frittliggende småhusbebyggelse.

14.3 Generelle boligområder (GB)

Utnyttelse: Det tillates enebolig med integrert sekundærboenhet og tomannsbolig. %- BYA skal ikke overstige 25%. 2 x 18 m² til garasje skal medregnes.

Høyder: Gesimshøyde tillates inntil 7 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Tak: Alle takformer og møneretninger tillates. Ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten tillates etablert over tillatt gesims på vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4 meter. For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Mindre bygninger: For garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger gjelder:

- Gesimshøyde tillates inntil 3 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

Samsvar med kommuneplanen

Planinitiativet samsvarer med arealbruk og bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

3.2 Kommunedelplan

Området ligger ikke innenfor en kommunedelplan.

3.3 Områdeplan

Området ligger ikke innenfor en områdeplan.

forsvarlig overvannshåndtering. Det er nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035

Regional plan for areal og transport er et verktøy for planlegging knyttet til attraktivitet i byer og distriktene, effektiv arealbruk og transport. Dette for å møte klimautfordringer og utfordringer knyttet til befolkningsvekst og arealbruk i fylket. Planen skal bidra til å samordne løsninger som kommer hele regionen til gode.

Den regionale planen gir føringer knyttet til by- og tettstedsutvikling, og om at det skal tas hensyn til viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter, strandsone mot vann og vassdrag og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder.

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.

Planinitiativet er ikke utredningspliktig etter § 6, vedlegg I. Planinitiativet er ikke utredningspliktig etter § 8, vedlegg II.

5. Vedlegg

1. Plantegning (C01) Bergeråsen
2. Profiltegning (D01) Bergeråsen