

**gnr. 48 bnr. 44 - ØVRE BÅSTAD GÅRD – Leangveien 43 A og B**

# **Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Asker 2021-2033**

Asker kommune

Telefon: 66 90 90 90?

E-post: [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Hjemmeside: <http://www.asker.kommune.no>

## Innhold

1. For deg som skal sende inn arealinnspill.....	3
<b>1.1</b> Kommuneplanens samfunnsdel .....	3
<b>1.2</b> <b>Om kommuneplanens</b> arealdel.....	3
Kontaktinformasjon .....	4
2  Arealinnspillet og kommuneplanens samfunnsdel.....	5
Kort presentasjon av arealinnspillet.....	6
Beliggenhet og størrelse.....	7
Eiendoms- og eierforhold.....	9
Dagens arealbruk.....	9
Prinsipper for vern.....	9
Bebyggelse og utnyttelse .....	14
Trafikk og adkomst.....	14
Terreng.....	14
Tidsperspektiv.....	15
Økonomi .....	15
Vedlegg.....	15

## **1. For deg som skal sende inn arealinnspill**

For at merknaden skal hensynstas i arbeidet med kommuneplanens arealdel må informasjon om arealinnspillet inn til kommunen innen 1. august 2020. Innspillet skal følge innholdet i denne malen. Det er viktig for planprosessen å få en god og gjennomarbeidet beskrivelse av arealinnspillet for å kunne gjøre de nødvendige vurderingene av innspillet i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Arealinnspillet deres vil bli vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Dersom innspillet vurderes som foreløpig aktuelt kan det være at vi ber om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være kartlegging av biologisk mangfold eller andre utredninger. Dette vil skje i perioden september-oktober i år.

### **1.1 Kommuneplanens samfunnsdel**

Kommuneplanens arealdel for Asker bygger på strategiske føringer fra kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel finner du her: <https://www.asker.kommune.no/om-asker-kommune/styring-og-verdier/kommuneplan/forslag-til-kommuneplanens-samfunnsdel/>

### **1.2 Om kommuneplanens arealdel**

§ 11-5. Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for nye tiltak og endret arealbruk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved utvikling av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

## **Kontaktinformasjon**

### **Tiltakshaver**

Firma: Øvre Båstad Gård AS

Kontaktperson: ABBL v/Mette Heidi Kirksæther

Adresse:

Besøksadresse: Kinoveien 3a, Sandvika

Forretningsadresse: Backe Prosjekt, Fornebuveien 11,1366 Lysaker

Telefon: 932 17 610

E-post: [mhk@abbl.no](mailto:mhk@abbl.no)

### **Fagkyndig plankonsulent**

Firma: LINK ARKITEKTUR AS

Kontaktperson: Ragnar Os / Axel Segovia Ødegaard

Adresse: Postboks 383 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 215 22 200 /986 82 961

E-post: [ro@linkarkitektur.no](mailto:ro@linkarkitektur.no) / [aso@linkarkitektur.no](mailto:aso@linkarkitektur.no)

## Arealinnspillet og kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnsspill vil bli vurdert i forhold til satsingsområder mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Vi ber deg derfor svare på spørsmålene under.

1. På hvilken måte er innspillet i tråd med mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanenes samfunnsdel benytter FN's bærekraftsmål aktivt som rammer for egne mål og strategier. Innspillet baserer seg på et prosjekt som på flere måter ivaretar mål og strategier i kommuneplanenes samfunnsdel. Særlig sentralt for prosjektets måloppnåelse er bærekraftsmål 3 *God helse*, 11 *Bærekraftige byer og samfunn* og 13 *Stoppe klimaendringene*.

I Regional plan for areal og transport i **Oslo og Akershus** ('plansamarbeidet') er Asker sentrum pekt ut som en regional by, og anbefalte gangavstander for boliger er inntil 2 km i regional by. Gjeldende kommuneplans arealdel tar opp i seg denne anbefalingen ved å formulere *prioriterte vekstområder*. Øvre Båstad gård ligger med god margin innenfor dette område, med 1,4 km gangavstand til Asker sentrum.

Fortetting og bedre utnyttelse innenfor de prioriterte vekstområdene er helt nødvendig for å ivareta målet om bærekraftige byer og samfunn. Øvre Båstad gård ligger 1,4 km i gangavstand fra Asker sentrum. For å stimulere til fortetting og redusere transportbehov, legger kommunen opp til fortetting i nærhet av Asker sentrum, eller andre definerte nær- og lokalsentre. Fremfor å bygge ned ubebygde arealer i periferien, foreslår derfor dette innspillet bedre og mer arealeffektiv utnyttelse av Øvre Båstad gård, som ligger i de prioriterte vekstområdene i tilknytning Asker sentrum.

Et annet mål som fremkommer av kommuneplanens samfunnsdel er behovet for å tilrettelegge for en boligsammensetning som gjenspeiler veksten av mindre husholdninger. Boliger som gjenspeiler behov og livssituasjon er helt nødvendig for å ivareta god folkehelse, jfr. mål 3 *God helse*. Som følge av eldrebølgen, vil det være en vekst i husholdninger med 1 til 2 personer i årene som kommer. Dette fordrer flere aldersvennlige boliger og stedsutvikling i nærheten av et sentrum og eksisterende infrastruktur. Aldersvennlig stedsutvikling fordrer trygge og inkluderende bomiljøer i kjente omgivelser som er enkle å orientere seg i. Asker kommune har også et uttalt ønske om å tilrettelegge for førstegangsetablerere. Feltet Øvre Båstad gård ligger godt til rette for å kunne etablere et fleksibelt, trygt og allsidig bomiljø med lavblokker og rekkehus tilpasset alle livsfaser.

I tråd med FN's bærekraftsmål 13 *Stoppe klimaendringene*, legger kommuneplanens samfunnsdel opp til bærekraftig vekst i personlig transport. Dette kan løses på flere måter, men et formulert mål er at veksten i transport skal tas ved kollektiv transport. Øvre Båstad gårds beliggenhet i forhold til regional og lokal kollektivtrafikk sikrer at beboere her kan pendle kollektivt. Statistikk viser allikevel at Asker-befolkningen er flinke kollektivpendlere, men at mindre gjøremål ofte gjøres med bil. Derfor er det viktig med prosjektutvikling som tar miljøbevisste valg hva gjelder personbiler. Prosjektet på Øvre Båstad gård legger opp til utstrakt bruk av innovative miljø- og energiløsninger for el-biler og sykkel, slik at beboere ikke skal være avhengig av fossilt drivstoff for å utføre sine daglige gjøremål.

Øvre Båstad gård er ikke særskilt utsatt for støy (jfr. temakart for støy, kommuneplanens arealdel 2018-2030), og samtidig med gangavstand til Asker sentrum og den regionale- og lokale kollektivstammen. Øvre Båstad gård tåler en vesentlig høyere utnyttelse enn hva det er i dag, eller hva eksisterende reguleringsplan legger opp til. I lys av sentrale boligsosiale- og bærekraftsmål og strategier formulert i kommuneplanenes samfunnsdel, bes det om at kommuneplanenes arealdel legger opp til at potensialet som ligger i Øvre Båstad gård kan utnyttes bedre, og komme Askersamfunnet til gode.



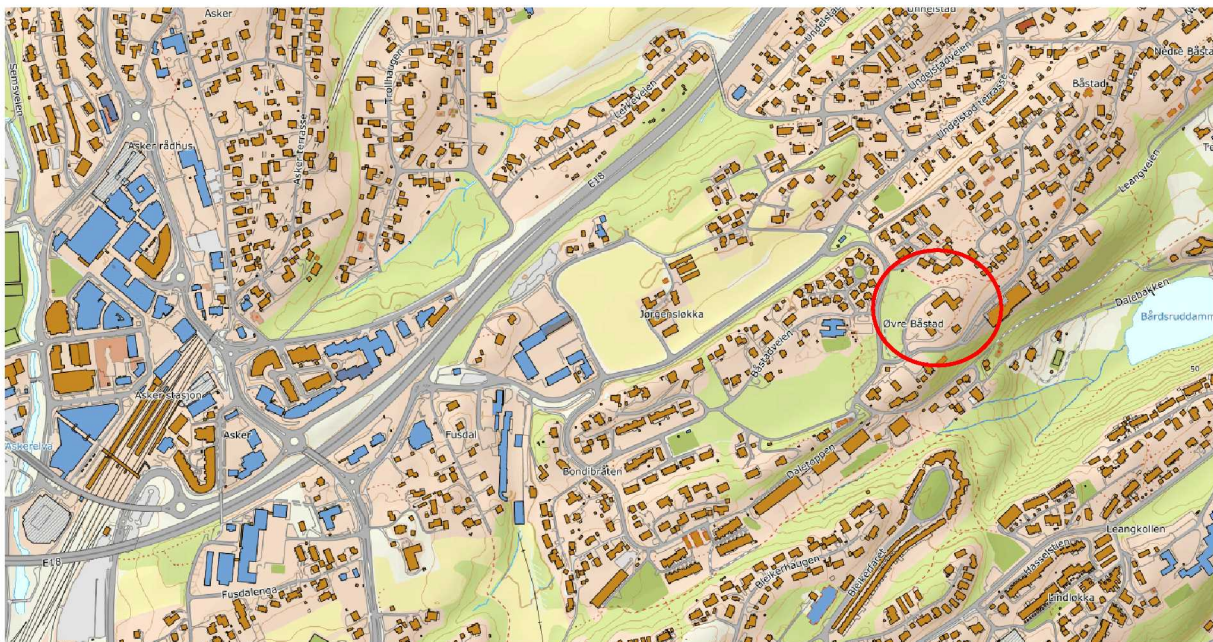


Det er ønskelig, og anses som vesentlig bedre arealutnyttelse, å kunne etablere boligbebyggelse med en annen utbyggingsform og høyere arealutnyttelse enn i gjeldende regulering.

Gangavstand til Asker stasjon fra Øvre Båstad gård er 1,4 km. På bakgrunn av dette, samt Øvre Båstad gårds beliggenhet i forhold til Asker sentrum og kollektivstammen, bes det om at det i ny kommuneplan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker på Øvre Båstad gård.

Ettersom eiendommen tåler vesentlig høyere utnyttelse enn i dag, bes det også om at Øvre Båstad gård inkluderes i planområde for kommunedelplan for Asker sentrum. Som del av kommunedelplanen vil eiendommen på Øvre Båstad gård kunne bidra til å ivareta bredden i boligfordeling Asker kommune legger opp til i kommuneplanens samfunnsdel.

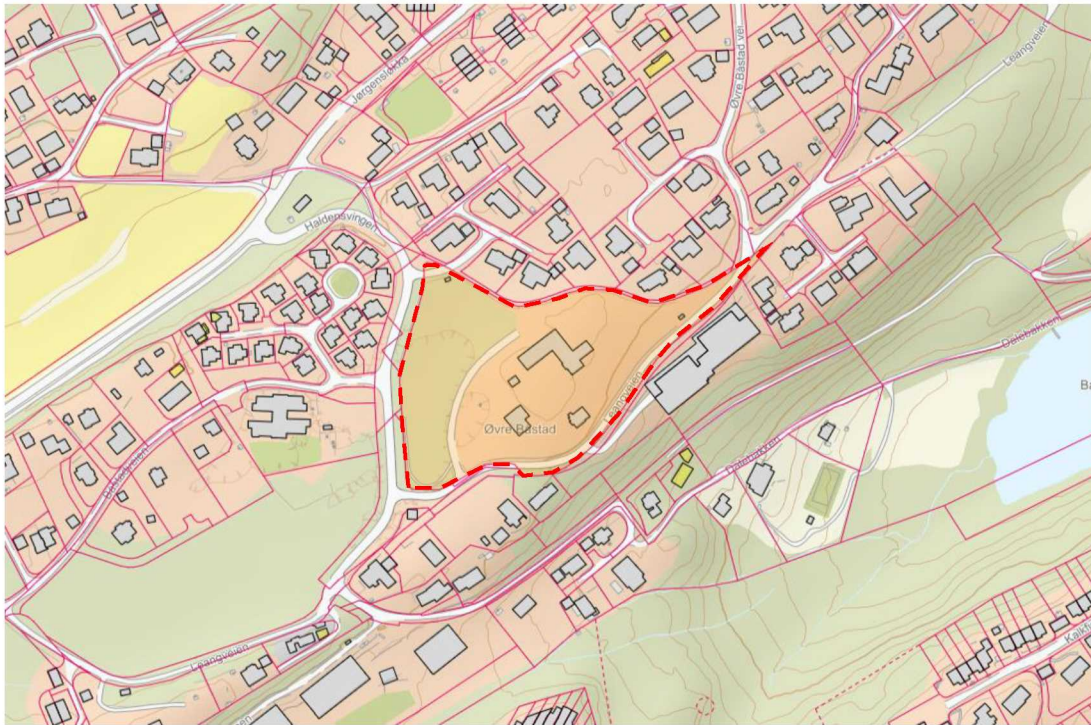
### Beliggenhet og størrelse



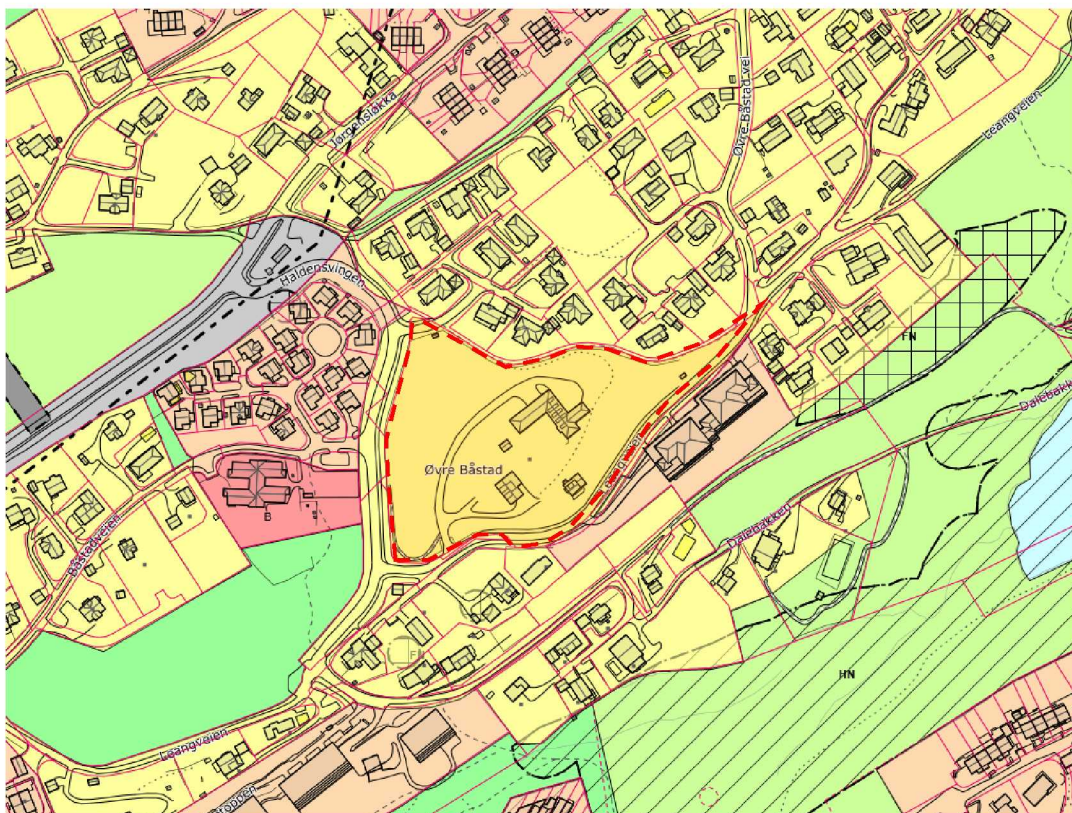
Figur 1 Beliggenhet i forhold til Asker sentrum.

Området er på om lag 20 daa, og ligger øst for Asker sentrum med utsikt utover Leangbukta.



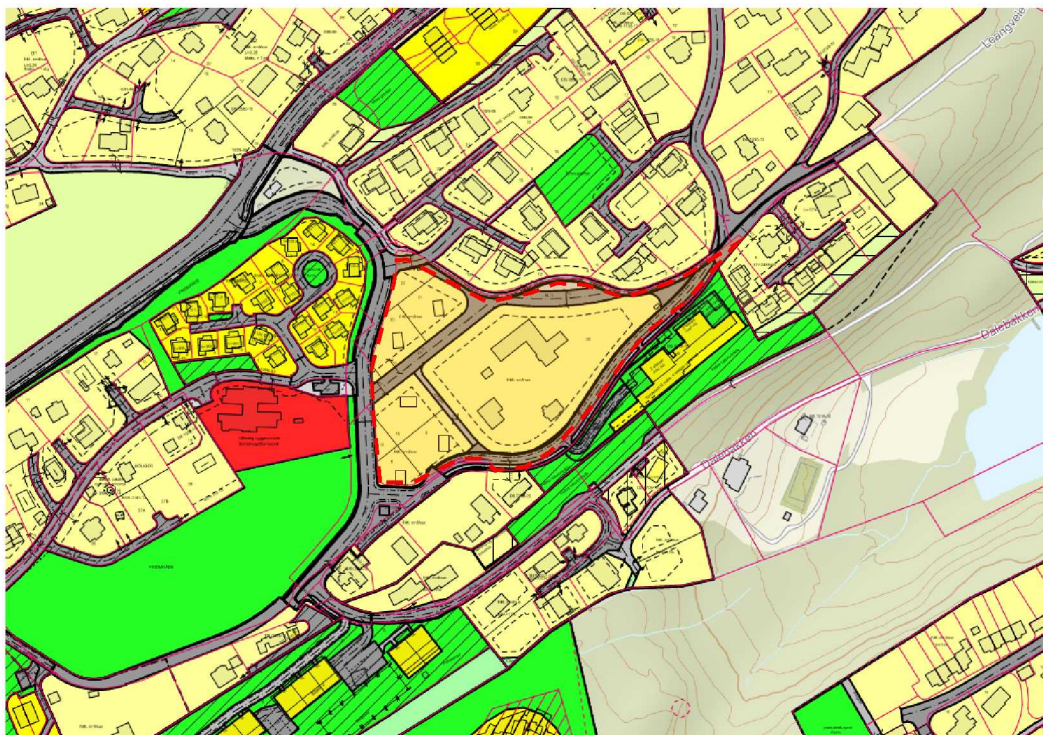


Figur 1 - kartutsnitt fra kommunes kartløsning med grunnkart som underlag.



Figur 2 - kartutsnitt fra kommunes kartløsning med kommuneplan som underlag. Gjeldende kommuneplan avsetter arealet til boligbebyggelse. Forslag til avgrensning for kommunedelplan for Asker sentrum vises med svart stiplet linje langs Jørgensløkka.





Figur 3 - kartutsnitt fra kommunes kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag. Gjeldende reguleringsplan er fra 1955 og gjenspeiler ikke dagens ambisjonsnivå eller behov.

### Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
48 / 44	Øvre Båstad Gård	Nils Petter Gill Øvre Båstad gård, Leangveien 43 1387 Asker 917 04 979 gill@subaru.no

### Dagens arealbruk

*Hva brukes området til i dag?*

Eiendommen ligger på en høyde med en stor landskapspark rundt. Bebyggelsen består av bolighus, gartnerbolig, ombygget låve/fjøs og et stabbur.

### Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet noen av følgende temaer?

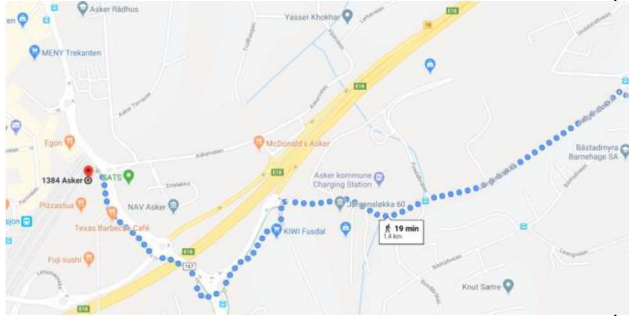
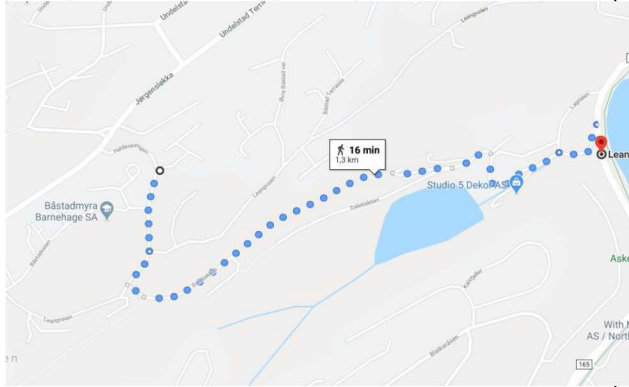
Tema	Hva	Avstand	Hvordan vil tiltaket påvirke verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Ikke relevant, se kommentar nedenfor	nærmeste er ca 60m syd for eiendommen	Ikke i særlig grad

Biologisk mangfold - Artsdata	Ingen kjente forekomster av arter	-	Ikke i særlig grad
Vassdrag	Ikke relevant	Kort avstand til Bårdsruddammen, som er en kunstig anlagt dam.	Ikke i særlig grad
Marka	Ikke relevant	-	Ikke i særlig grad
Strandsonen	Satt av til byggeområde	1,2 km gange til Leangbukta	Ikke i særlig grad
Matjord NIBIO.no	Ifølge offentlige tilgjengelig kilder på nett, finnes det noe dyrkbar jord vest på eiendommen.	På eiendommen	I liten grad. Dyrkbar jord kan bevares.
Friluftsområder	En sti nord for området. Turområder rundt Bårdsruddammen. Kyststi med mulighet for opphold langs Slemmedstadveien.	Svært kort avstand	Ikke i særlig grad


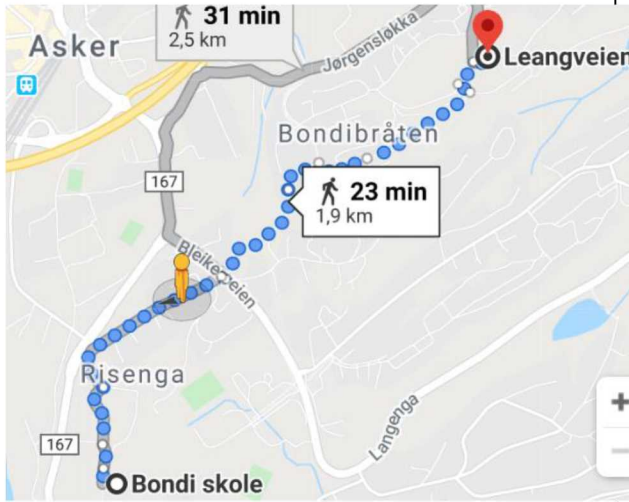
I e-post til Mette H Kirksæther opplyser Kristin O Jahnsen, Seniorrådgiver, arkitekt Seksjon for kulturminnevern at kun gartnerboligen er av spesiell interesse per i dag. Ved en reguleringsprosess som legger opp til at hele eiendommen utvikles med nye boliger, vil fylkeskommunen anmode om at bygningene som fjernes dokumenteres etter samråd med dem.

### Utbyggingsområdets beliggenhet

Tema	Oppgi gangavstand i meter og kjøreavstand i km.	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste lokal- eller nærsenter	Høn                    1300 meter Bleiker                1700 meter Asker sentrum        1400 meter Vettre                  2100 meter	

<p>Kjøreavstand til nærmeste lokal- eller nærsenter</p> <p>Google maps Gule sider, Kart</p>	<p>Bleiker: 2 km Asker sentrum, Trekanten: 1,8 km Holmen: 5,2 km Høn: 1,9 km Vettre: 4,4 km</p>	
<p>Adkomst fra offentlig veg</p>	<p>Atkomst til området vil være fra Jørgensløkka via Haldensvingen. Vi ser mulighet for at avkjørsel til eiendommen/området kan skje fra fra nord eller vest i Haldenveien, evt. sør i Leangveien.</p>	
<p>Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</p>	<p>Asker stasjon 1400 m Veien mellom Leangveien 43 og Asker stasjon er hovedsakelig med gang- og sykkelvei, men har noen strekk langs villavei i bla. Haldensvingen.</p>  <p>Leangbukta bussholdeplass 1,3 km</p>  <p>Daletoppen bussholdeplass 120m, sydvest for eiendommen.</p>	
<p>Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</p>	<p>Det er turområder i umiddelbar nærhet, vest for eiendommen og syd for Leangveien. Det er også en gangvei nord for eiendommen.</p>	



DNT.no, UT.no	 <p data-bbox="655 524 1198 640">Området ligger innen sykkel-/gangavstand til friluftsområder på Hvalstrand og ut mot Konglungen.</p>	
Avstand til strandsonen	Leangbukta – 1,3 km	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<p data-bbox="655 748 1182 779">Bondi barneskole (1-7) – skolekrets – 1,9km</p>  <p data-bbox="655 1312 1243 1424">Ruten veksler mellom rolige villaveier, veier med fortau og rene gang – og sykkelveier.</p>	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<p data-bbox="655 1438 1038 1469">Risenga ungdomsskole – 1,8 km</p> <p data-bbox="655 1503 1243 1615">Ruten veksler mellom rolige villaveier, veier med fortau og rene gang – og sykkelveier.</p>	

*Beskriv med egne ord området i en større sammenheng. Hva kjennetegner nærområdet i dag.*

Båstad, Undelstad, Haga og Leangbukta kan i dag beskrives som variert nabolag i transformasjon, med en bred sammensetning av bebyggelsestypologier. Både sørøst og sørvest for Øvre Båstad gård ligger det boligblokker, Leangveien 40-42 og Daletoppen 2-28. Rett nord for Øvre Båstad gård, på Undelstad Terrasse, finnes det et større rekkehusområde. Midt i dette rekkehusområde oppføres det nå et leilighetsbygg med 12 leiligheter der det tidligere lå et forretningsbygg. Vest for Øvre Båstad gård, i Leangveien 58, ble det av formannskapet den 22.juni vedtatt at forslag til detaljregulering for

18 boenheter på en eneboligtomt legges ut til offentlig ettersyn, jf. sak 113/20. Høringsfristen var 17. august 2020. Fylkesmannen hadde ingen konkrete merknader til planforslaget i høringsbrevet datert 13.08.2020.

Asker sentrum er et bymessig område med alle servicetilbud og kollektivknutepunkt.

*Vil ønsket utvikling av området få virkninger utenfor foreslått areal?*

Utviklingen legger opp til ivaretagelse og forvaltning av større grøntareal på eiendommen som kan kunne benyttes av nabolaget for øvrig.

*Herunder behov for sosial og teknisk infrastruktur og lignende.*  
Området ligger i Bondi barneskole- og Risenga ungdomsskolekrets. Barneskolen er ny og har god kapasitet. Risenga ungdomsskole er revet og ny skole med utbedret kapasitet bygges på samme tomt. Skolen er planlagt å stå ferdig til å ta imot nye elever i år.

### **Fareområder**

Området må sjekkes opp imot temakart med fareområder på kommunens kartløsning.

<i>Tema</i>	<i>Avstand til fareområde</i>	<i>Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder</i>
<i>Ras og skred</i>	Geoteknisk vurdering av Norconsult i 2015 «..iht kart på <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> (NVE) er det ikke utført noe kartlegging som angir soner med faregrad eller risiko for kvikkleireskred. Nærmeste hendelse er 3,1 km unna tomten..... « retning vest	I liten grad
<i>Grunnforhold</i>	Geoteknisk vurdering av Norconsult i 2015 Geotekniske undersøkelser viser at eiendommen kan bygges ut med konsentrert bebyggelse. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.	I liten grad. Ifm evt reguleringsprosess/rammesøknad kan utfyllende utredninger utføres.
<i>Overvann/flom</i>	Det er en forsenkning og flomvei helt vest på eiendommen.	I liten grad.
<i>Flo</i>	Nei - Ikke relevant	Ikke i særlig grad

## **Bebyggelse og utnyttelse**

*Gi en beskrivelse av hva som forventes av utnyttelse (ca. antall boenheter, BRA næring e.l.) og arealformål.*

En tenker seg området utbygd med rekkehus på vestre del (ca 10-13 stk)– dette som en tilpasning til nabolagets småhusbebyggelse, og boligbebyggelse i lavblokker i østre del. (ca 70-80 leiligheter)

Arealene fra kollen og nordover på de flatere partiene i nordre del av området, tenkes som felles leke- og uteoppholdsarealer. Her vil uteoppholdsarealene ha gode solforhold og ligge gunstig plassert inntil gangforbindelsen langs nordre del av eiendommen.

Skisseprosjektet viser lavblokkbebyggelse oppdelt i relativt små enheter når det gjelder fotavtrykk. 'Fremre' rekke er lave blokker i 2 etasjer + underetasje på nivå med garasjekjeller, og er plassert langs med kotene. 'Bakre' rekke varierer i høyde fra tre til fire etasjer og er plassert på tvers av kotene, slik at det oppnås sikt mellom blokkene fra nordenforliggende arealer. Dette utbyggingsprinsippet gir også et relativt lett, og oppdelt uttrykk sett fra sør og er veldig gunstig mht fjernvirkning.

Slik blokkene er plassert, vil mange leiligheter få gode bokvaliteter hva gjelder sol og utsikt, og blokkene vil skape gode romdannelser og romforløp for fellesarealene mellom blokkene (på taket av parkeringskjelleren).

Prosjektet legger opp til å skape et allsidig og variert bomiljø. Prosjektet kan legge opp til varierte boenheter med ulik arealfordeling for å tilrettelegge for flere livsfaser. Prosjektet vil ha begrenset silhuett/fjernvirkning ved å ta opp i seg terrenget på eiendommen. En tenker seg at området vil fremstå luftig og grønt, med romslige grøntarealer som kan brukes av beboere og nabolaget for øvrig.

Skisseprosjektet viser felles garasjekjeller for blokkene, og parkering ved boligen for rekkehusene. Det legges til rette for sykkelparkering og el-billading tilknyttet enhetene for å oppfordre til bruk av bærekraftig transport.

## **Trafikk og adkomst**

*Er det adkomst til området i dag eller forutsettes opparbeidelse av ny adkomst for kjørende og/eller gående? Om behov for etablering av ny adkomst redegjør for og vis på kart hvordan dette er tenkt løst.*

Atkomst til området vil være fra Jørgensløkka via Haldensvingen. Vi ser mulighet for at avkjørsel til eiendommen/området kan skje fra nord eller vest i Haldenveien eventuelt fra sør i Leangveien. Skoleveien veksler mellom rolige villaveier, veier med fortau og rene gang – og sykkelveier. Se vedlagt illustrasjonsprosjekt

## **Terreng**

*Dersom arealinnspillet er utfordrende i forhold til terreng må det legges ved snitt som viser hvordan tiltaket inkludert adkomst er tilpasses terrenget.*

Se vedlagt illustrasjonsprosjekt



## Tidsperspektiv

Med hvilket tidsperspektiv er det ønskelig at området utvikles og kjenner dere til utfordringer som kan hindre ønsket fremdrift.

Vi ser et behov for å komme i god dialog med kommunen om prosjektet, og å få avklart eventuelle avhengigheter mot øvrige planarbeider i kommunen på et tidligst mulig tidspunkt. Vi ønsker at prosjektet kan vurderes i sammenheng med Kommunedelplanen for sentrale Asker. Den er ikke igangsatt ennå. Forhåpentligvis starter arbeidet med denne rett etter godkjent ny arealdel sommeren 2021.

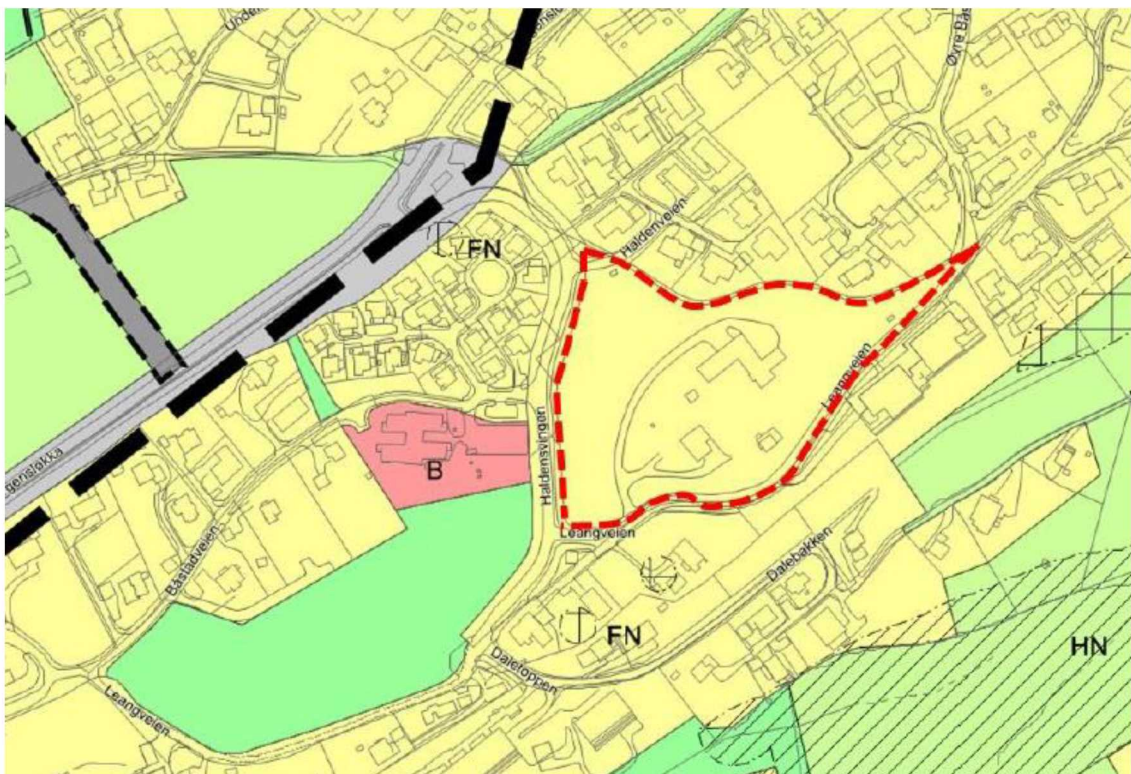
## Økonomi

Er økonomiske konsekvenser for planinitiativet vurdert?

Det er foretatt prisvurderinger i forhold til to ulike konsept. Konseptet med kombinasjonen rekkehus og blokkbebyggelse er økonomisk bærekraftig.

## Vedlegg

1. Forslag til arealinnspillavgrensning, målestokk 1:1000



Figur 2 Arealinnspillsavgrensningen foreslår å følge eiendoms grensen til 48/44.

2. Eventuelle utredninger eller annen relevant dokumentasjon

Se vedlagt illustrasjonsprosjekt