

Til: Asker kommune

Dato: 29.8.2025

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel: Gamle Heggedalsvei 38 - tilrettelegge for boligutvikling over Heggedal Stasjon jfr. eldre regulering - gnbr.80/3

sak 2024/2278

Eiendommen på 3,6 mål ligger over Heggedal stasjon, i direkte nærhet til Asker kommunens eiendom gbnr.80/4 med utbyggingsområde HV2 (10,7 mål) hvor det i boligbyggeprogrammet til KP2023-35 er avsatt til 30 boenheter (KNSH – konsentrert småhusbebyggelse).

Eiendommene fra Asker kommune og 'vår eiendom' ble regulert i 1926 til boligbebyggelse.

Kommunens eiendom ble i kommuneplanrullering 2007-20 lagt inn som utbyggingsområde for fremtidig boligutvikling. Askers eiendomsavdeling har nylig bekreftet at de ikke er kjent med om det foreligger en konkret plan for Askers eiendom, annet enn at 'det er regulert til boliger'.

Da reguleringen fra 1926 (plan 175) fortsatt gjelder, er det naturlig å legge til grunn at grunneiere bør gis en viss likebehandling. Asker som grunneier bør ikke nødvendigvis gis større rettigheter til tomteutvikling, med mindre Askers boligutvikling ville hatt særskilt samfunnsmessige fordeler, slikt som sosialboliger, eller boliger iht. boligpolitisk strategi fra 2016, eller boliger i den såkalte 3e sektor.

Da begge boligutviklingene vil ha behov for opparbeidelse av adkomstveier – både for myke trafikanter, og for biladkomst fra Heggedalsveien, er det naturlig med et samarbeid for infrastruktur. I ulike skisseforslag som følger dette høringsinnspillet, har vi tegnet inn en mulig utvikling på kommunens eiendom gbnr.80/4 med ny adkomst.



1 - bnr.3 ved Askers HV2

Nærmere om eksisterende situasjon

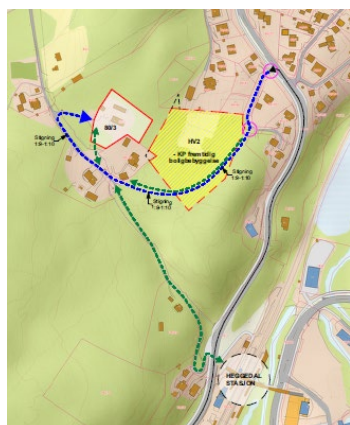
Eiendommen er en eldre gårdseiendom, med bebyggelse fra tidlig 1900-tallet. Bebyggelsen består av en bolig som har blitt bygget om flere ganger, og 3 uthus (hvorav uthuset ytterst mot nord kun har grunnmur/omriss igjen). Bebyggelsen er verken SEFRAK-registrert eller registrert som bevaringsverdig kulturminne.

Eksisterende bebyggelse (og særlig de 2-3 uthus) bærer sterkt preg av forfall og neglisjering over lengre tid. Boligen er utleid, og den har fått noen malingsstrøk i senere tid).



2 - eksisterende eldre bebyggelse på tunet

Nærmere om eksisterende adkomst



Eiendommen har adkomst via Gamle Heggedalsveien. Nederste delen mot Heggedal stasjon benyttes kun av myke trafikanter – den er ikke kjørbare for biler (forholdsvis bratt og smalt, stengt med bom). Biler må kjøre rundt Skjellestad, og så Gamle Heggedalsveien nordfra. Deler av Gamle Heggedalsvei er regulert (delvis opparbeidet iht. regulering), mens øvrig del av veien er uregulert.

I regulering fra 1926 er det vist en ny biladkomst fra Sætre (Sætre er også stedsnavn i Heggedal). Denne er mye kortere enn kjøring via Skjellestad. Bilveien fra Sætre ligger også til grunn for adkomst til kommunens boligfelt HV2.

En enkel mobilitetsanalyse viser at myke trafikanter fra kommunens boligfelt HV2 og vårt område vil ha behov for en felles trasé. Denne vil gå utenom det området som i kommuneplan er vist med hensynssone naturmiljø, og følger veianlegg fra 1926-reguleringen. Løsningen vil heller ikke komme i konflikt med kommuneplanens hensynssone kultur. Mens biler vil få felles adkomst og felles bilvei via regulert trasé.

Nærmere om gjeldende regulering og kommuneplan

I gjeldende regulering fra 1926 er eiendommen gbnr.80/3 avsatt til boligbebyggelse. Reg.(175-1926)§4 begrenser antall boenheter for eiendommen til to. Tilsvarende gjelder for de 5 regulerte parsellene som ligger innenfor kommunens boligutviklingsområde HV2.

I kommuneplan 2023-35 er den regulerte eiendommen vist som LNFR (5100). KP(2023-35)§18.1 tar imidlertid ikke hensyn til at eiendommen er regulert til bolig, og KP(2023-35)§18.2.1 legger til rette for at eksisterende boligbebyggelse kan utvides til 15% BYA (maks.300 m2 BYA – i tillegg kommer eksisterende uthus større enn 50 m2 BYA).

I den digitaliserte versjonen av reguleringen vises 'kommuneplan gjelder', mens reguleringsplanen ikke er opphevet. Det er usikkert hva dette betyr, og om det stemmer at regulerte rettigheter kan innskrenkes i en kommuneplan, som er et overordnet planverktøy. Grunneiere har for kommuneplanrullering jfr. Pbl.§11 ikke blitt varslet etter de samme varslingsregler som gjelder for regulering jfr. Pbl.§12.



3 - gjeldende boligregulering fra 1926

Oppsummerende legger 1926-reguleringen altså til rette for 10 boenheter i kommunens boligutviklingsområde HV2, og 2 på 'vår eiendom'.

Kommuneplanen 2023-35 legger til rette for 30 småhus-boenheter i kommunens boligutviklingsområde HV2. Det er således ikke unaturlig med inntil 10 småhus-boenheter på 'vår eiendom'.

Nærmere om utbyggingsmuligheter av gbnr.80/3

Når området er avsatt for boligutvikling i kommuneplanen 2026-40, vil reguleringsarbeid startes opp hvor det drøftes ulike utbyggingsmuligheter. Da bebyggelsen å hensynta området med gode tilpasninger og ivareta eksisterende natur- og kulturmiljø, er det naturlig å legge til rette for småhus på eller rundt platået, med adkomst fra nordvest.

Bebyggelsen skal spille på materialer og farger i området, og boliger samt private og felles uteoppholdsarealer vil tilpasses eksisterende terreng og trær.

Tunet står sentralt i foreslått bebyggelsesstruktur. Det referer seg til kulturmiljøet og vil utgjøre en møteplass for alle beboere.

Ved transformasjon av eksisterende bebyggelse vil det legges vekt på bevaring av form, materialer og farger, samtidig som det tilpasses for et nytt innhold.

Vedlagt sendes 6 utbyggingsforslag – kun for å vise muligheter, og for at grunneier og forslagsstiller står åpen for samspill ift. å finne løsninger med planmyndighet.

1. 3 eneboliger: bevare og transformere eksisterende bolig og anneks. Uthus rives. Tilføre 1 ny enebolig
2. 3 bygg, 7 boenheter: bevare og transformere eksisterende bolig og anneks til 2 og 3 boenheter. Uthus rives. Tilføre 1 ny tomannsbolig
3. 4 bygg, 6 boenheter: bevare og transformere eksisterende bolig og anneks til 2 boenheter i hver. Uthus rives. Tilføre 2 nye eneboliger
4. 5 eneboliger: eksisterende bebyggelse rives. 5 nye eneboliger
5. 3 tomannsboliger - 6 boenheter: eksisterende bebyggelse rives. 3 nye tomannsboliger
6. 3 rekkehus, 2 tomannsboliger - 7 boenheter: eksisterende bebyggelse rives. 2 nye tomannsboliger + 3 rekkehus tilpasset forventetutvikling på HV2



4 - utsnitt av noen av ulike utbyggingsforslag

Alle utbyggingsforslag står på 'egne ben' i forhold til adkomst, biloppstilling, renovasjon, fellesarealer, møteplasser osv. Samspill med kommunens boligutvikling kan også vurderes.

Innspill til KP-rullering 2026-40

I forbindelse med kommuneplanrulleringen gis innspill at den aktuelle eiendommen ønskes avsatt som fremtidig boligområde – mørk gul, tilsvarende som dette ble gjort for Askers eiendom – HV2 (med inntil 10 boenheter - småhusbebyggelse i boligprogrammet).

Samtidig bør kommunens utbyggingsområde HV2 få justerte avgrensninger. Slik at det ikke lenger inkluderer deler av private naboeiendommene gbnrs. 80/15 +80/84, samt at regulert adkomst fra gbnr.80/99 inkluderes i HV2.

Ta gjerne kontakt om dette.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

(s)

Pieter Paul Furnée

Vedlegg:

1. eksisterende situasjon, og bilder eksisterende bebyggelse
2. analyse eksisterende regulerings- og KP-forhold
 - o gjeldende regulering plan 175 med bestemmelser (1926)
3. analyse adkomst fra Heggedal stasjon – myke trafikanter og bilvei
4. Illustrasjoner for ulike mulige utbygginger - med mulige referanser (illustrasjoner og grep bearbeides ved planoppstart regulering i samspill med PBA)

Kopi:

- Eima Eiendom AS