



Oppstartsmøte Arneberggata 10

Informasjon	
Saksbehandler	Anders Stenshorne / Jørgen Firing
Møtested og dato	Teams, 23.09.21
Plannavn	Detaljregulering for Arneberggata 10
Planlokasjon	Arneberggata 10, Vestfossen
Plantype	<ul style="list-style-type: none">• Detaljregulering

1. Parter

	Forslagstiller	Konsulent
Navn	Arneberggata Eiendom AS	Ingeniørservice AS
Adresse	Arneberggata 13	Broen 5D
Postnr.- /sted	3320 Vestfossen	3170 Sem
Tlf.		
E-post	bjeldeeiendom@gmail.com	jg@ingserv.no

Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Jonas Grytnes (Ingeniørservice)	Anders Stenshorne
Vegard Sagvolden	Jørgen Firing
Remi Bjelde	

Forslaget berører følgende eiendommer direkte

Gbnr. 27/26, 27/30 og deler av 27/2.

2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Tilrettelegge for utbygging av boligbebyggelse på gbnr 27/26 og 27/30. Det planlegges 3 tomannsboliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Om planområdet (beliggenhet, avgrensning, m.m.)

Planområdet er ca. 3daa og ligger i Arneberggata i Vestfossen. Adkomst via Arneberggata. Bestående bygninger er en mindre enebolig, garasje og uthus. Stor eplehage.

3. Planstatus

Plan	Plannavn	Formål
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027	Boligformål
Reguleringsplan	Ingen reguleringsplan	
Tilliggende reguleringsplaner	3048-0063 Reguleringsplan for Arnebergjordet, stf. 27.05.81	Bolig med tilhørende anlegg
Andre planer		
Relevante dispensasjoner		

Rikspolitiske retningslinjer

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Barn og unges interesser

4. Utredninger og analyser

Utredninger og analyser skal utføres for forslagsstillers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres. Det vises til egen mal over temaer. Denne vedlegges.

Følgende forhold skal ha spesiell oppmerksomhet:

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Forslagsstillers ansvar
Grunnforhold	NVE har i sine farekart.	X
Flomfare		X
Høyspent		
Støy		X
Jernbane		
Vei/trafikk		X
Trafikksikkerhet		X
Annens forurensning/fare		

5. Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagstillere. På tidspunkt for oppstartsmøte er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger.

	Forslagsstillers ansvar
Landskap/natur	
Terreng/helning	X
Sol/skygge	X
Landbruk	X
Grønnstruktur	X
Jord- og skogvern	
Biologisk mangfold	
Friluftinteresser	
Kulturlandskap	
Kulturminner	X
Bygningsmessige forhold	
Fjernvirkning	X
Universell utforming	X
Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	X
Gesims- og mønehøyde	X
Plassering av bebyggelse	X
Uteoppholdsareal og lekeplass	X
Renovasjon (nedgravd løsning skal vurderes)	X
Kulturminner / vernede bygninger	
Estetikk og byggeskikk	X
Utbyggingsrekkefølge	
Trafikk	
Infrastruktur	X
Trafikkforhold	X
Parkeringsnorm	X
Krav fra offentlige myndigheter	X

	Foreløpig vurdering
Rekkefølgebestemmelser	Adkomst
Utbyggingsavtale	Neppe nødvendig
Gjennomføringsavtale	Neppe nødvendig

Teknisk infrastruktur

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares sammen med kommunens fagavdelinger før planen legges fram for 1. gangs politisk behandling.

Teknisk infrastruktur fram til/utenfor planområdet	Dagens situasjon / behov for kartlegging	Forslagsstillers ansvar
Veier	Avkjøringstillatelse gitt av Viken.	X
Fortau, gang- og sykkelvei	Fortau fra Smørgravveien	X
Vann	Sjekkes	X
Spillvann	Sjekkes	X
Overvann	Sjekkes	X
Flomveier - frem til resipient	Sjekkes	X
Slokkevann	Sjekkes	X
Veilys	Langs fylkesvei	X
Teknisk infrastruktur i planområdet	Foreløpige vurderinger	Forslagsstillers ansvar
Veier	Arneberggata må avklares.	X
Fortau, gang- og sykkelvei	Ikke behov i Arneberggata	X
Vann	Kapasitet i Smørgravveien. Sjekke privat ledning.	X
Spillvann		X
Overvann		X
Flomveier		X
Slokkevann		X
Veilys		X
Trafikksikkerhet		X

6. Planprosess

Krav til planmateriale er beskrevet i “Kravspesifikasjon for reguleringsplaner”.

Kommunen anbefaler at det gjennomføres et møte mellom forslagsstiller og kommunen når produksjonsprosessen nærmer seg slutten, men før planen innsendes for 1.gangs behandling.

Varsel om oppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Drammens tidende eller Eikerbladet.

Varsel om oppstart sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Varselet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Notat som inneholder hensikten med planarbeidet og forslagsstillers intensjoner.
- Planprogram (dersom krav om konsekvensutredning)

Saksbehandler leverer:

- Liste over berørte parter.
- Annonserer oppstart på kommunens hjemmeside etter at forslagsstiller har oversendt varsel.

Før det varsles oppstart skal omriss av planområdet i SOSI-format oversendes kommunen.

7. Andre forhold

Kommunens vedtekter og retningslinjer skal følges.

Kommunale vedtekter og retningslinjer
VA-norm
Veinorm
Teknisk veilysnorm
Gebyrreglement – Gebyr for 2021 er kr. 77.000,- hvorav 30.000,- faktureres etter oppstart.

Forskrift om konsekvensutredninger
Ikke krav til konsekvensutredning.

Andre forhold drøftet i møtet

Det avtales at utbygger tar endringer i plankartet og øvrige saksdokumenter og eventuelle krav om tilleggsutredninger etter høring.

Det gjøres oppmerksom på at funn i utredningene, naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter, med mer kan føre til krav om endringer av prosjekter, eventuelt også endringer i fremdriften i planprosessen.

Møtet ble gjennomført digitalt via Teams. Referatet er derfor ikke underskrevet. Referatet ble gjennomgått i slutten av møtet og det er enighet om innholdet.

Forslagsstiller

Saksbehandler

Dato, sted

Dato, sted

Vedlegg:

1. Kravspesifikasjon for reguleringsplaner
2. Temaer for ROS-analyse