

Til: Øvre Eiker kommune
Fra: Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes
Dato: 28.05.2021
Emne: **Oppstart detaljregulering for Arneberggata 10**

Planinitiativ

Kontakt

Forslagstiller: Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes
ig@ingserv.no
Broen 5D, 3170 Sem

Tiltakshaver: Arneberggata eiendom AS v/ Remy Bjelde
bjeldeeiendom@gmail.com
Arneberggata 13, 3320 Vestfossen

Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse innenfor gbnr. 27/26 og 27/30 i tråd med kommuneplanen, samt deler av gbnr. 27/2. Her planlegges i hovedsak utbygging med 3 stk. tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Planområdet

Planområdet ligger ved Vestfossen i Øvre Eiker kommune og er i underkant av 3 daa. Plangrensen følger hovedsakelig teiggrensene, samt arealer for tilkomstvei langs Arneberggata, gbnr. 27/2. I dag er det avkjørsel i nordre hjørnet av eiendommen. Arealene på eiendommene består i dag av en mindre enebolig med en stor eplehage, garasje og uthus/bod. Eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Det kan være aktuelt å vurdere om planavgrensningen skal inkludere kryss Arneberggata x Smørgravveien, grunnet henvisning til sikker adkomst.

Virkinger:

Ved ferdig utbygging antar vi at planforslaget, med økning i antall boenheter, vil medføre noe økt trafikk for beboere med adkomstveg via Arneberggata. Det er gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Arneberggata og ut på Smørgravveien.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ingeniørservice vil se nærmere på utbyggingsvolum og utforming forbindelse med planarbeidet. Planområdet ligger innenfor et allerede eksisterende boligfelt hvor det er i hovedsak bygget ut med ene- og tomannsboliger. Planlagt tiltak vil være i tråd med dette, og vil inneholde tomannsboliger med tilhørende funksjoner. Adkomst til planområdet sikres ved eksisterende Arneberggata med avkjørsel i nord.

Rammer for utforming av området settes i samarbeid med kommunen i oppstartsmøte, og detaljarbeid påstartes når merknader til varsel om oppstart er samlet inn slik at vi kan ta hensyn til dette i planleggingen.



Utbyggingsvolum og høyde

Er ikke planlagt på dette stadiet, men ønsker å utvikle i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal anlegges boligbebyggelse i tråd med TEK17 med tilhørende parkering, utearealer og lekeområder i henhold til krav i kommuneplanen.

Landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et skrånende terreng som heller ned mot vest. Det er en høydeforskjell på ca. 10 meter innenfor eiendommene hvor helningsgraden er på det bratteste 1:1,5 i øst, mens det flater ut mot vest. Omkring planområdet er det jordbruksarealer på nord- og østsiden, og eksisterende boligfelt mot vest og sør.

Ny bebyggelse planlegges etablert på den flate delen av eiendommen og tilhørende anlegg tilpasses terrenget i størst mulig grad.

Forhold til andre planer

Planområdet er uregulert.

I gjeldende kommuneplan for Øvre Eiker kommune er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Over LNFR-områdene i nord og øst er det avsatt hensynssone for hensyn landskap. Her er det hovedsakelig jordbruksarealer som ikke blir direkte berørt av planforslaget.

Det er ikke kjennskap til pågående planarbeid i nærområdet.

Berørte interesser

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner/miljøer på området eller i nærheten av planområdet i dag.

Det er noe vegetasjon i eplehagen innenfor eiendommen i dag, men ettersom hagen har vært bearbeidet en gang i sin tid er eventuelle forekomster i uviss tilstand. Dette vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Det er faresone for ras og skredfare med potensielt kvikkleire ca. 200 meter nordvest for planområdet. Vi antar at planområdet har tilstrekkelig avstand fra faresonen og at ny bebyggelse i et allerede eksisterende boligfelt ikke vil utløse en kritisk faktor for faresonen. I tillegg er tiltakshaver allerede i gang med å få en uttalelse/notat vedrørende grunnforhold. Det opplyses om stedvis fjell i dagen innenfor eiendommen.

Samfunnssikkerhet

Det anses ikke at planforslaget vil medføre betydelig risiko i forbindelse med samfunnssikkerhet. Det skal gjennomføres ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Varsling

Offentlige instanser iht. kommunens varslingsliste vil motta varsel om oppstart. I tillegg skal naboer til planområdet varsles. Varsel sendes i brev/epost til berørte naboer og instanser, kunngjøres i lokal avis, samt legges ut på Ingeniørservice og kommunens hjemmeside.

Tiltakshaver har allerede vært i dialog med naboene og det vises til positiv innstilling fra berørte naboer.

Samarbeid og medvirkning

Naboer og berørte parter vil få anledning til å uttale seg til planoppstart i forbindelse med varsel, innkomne merknader vil bli vurdert og kommentert i planen. Det planlegges ingen annen form for medvirkning annet enn tett dialog med saksbehandler i kommunen og eventuelt avdeling for vei og kommunalteknikk.

Konsekvensutredning

Planen skal utarbeides i tråd med overordnede planer og føringer, og det anses ikke å være behov for konsekvensutredning i planarbeidet.