

Harakollen – Innspill til kommuneplanens arealdel

Hensikten med innspillet er å endre dagens LNF-formål til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting/friluftsbarnehage, parkeringsplasser/utfartsparkering og fremtidig boligbebyggelse.



Avgrensing av aktuelt areal for nye formål. Det er inngått avtaler med alle berørte grunneiere.

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen for boligområdet « B 19» øverst i Harakollen har det kommet innspill om at områdene i overkant egner seg godt til en barnehage/ «ute» satellitt til eksisterende barnehage, tett koblet mot natur og friluftsliv. Dette begrunnet i eksisterende infrastruktur og at Harakollen har bebyggelse som er tilrettelagt for barnefamilier og det er mange barn i området.

Forslagsstiller har videre vurdert muligheten for å flytte eksisterende utfartsparkering lenger «ut i marka» til enden av Lautjernveien der den i dag svinger i retning høydebassenget. Arealet som i dag er utfartsparkering kunne da vært benyttet til annen type aktivitet, være seg ballspott / bane for «dirtebike» / skatepark eller «Tuftepark» - for å nevne noe.

Med endret veiføring vil det være et mindre felt langs ny vei i «B 19» feltet som vil henvende seg til området som allerede er avsatt og som dermed bør avsettes til bolig.

Totalt sett legger innspillet til rette for å utnytte planlagt infrastruktur bedre samtidig som tilgangen på marka forenkles.

Området til barnehage vil ligge helt i «inngangen» til skogen og har en orientering mot vest/nord-vest. Det er gode sol- og utsiktsforhold og lite støy. Området vil kobles mot eksisterende kommunalteknisk og sosial infrastruktur på Harakollen.

I forbindelse med reguleringen av «B 19» området er arealene som inngår i dette forslaget kartlagt av Asplan Viak for naturmangfold. Konklusjonen er at omregulering av tomta vil ha ubetydelig konsekvens for naturmangfoldet. Nær- og fjernvirkninger vil også være avgrenset grunnet topografien og at området ligger høyere enn omkringliggende bebyggelse.

Utfartsparkering:

Utfartsparkeringen er i dag lokalisert vis-a-vis de siste enhetene i Harakollsvingen. Med en utvidelse av B19 kan denne parkeringen reetableres lengre opp og tettere på turterrenget den betjener. Dette vil frigjøre plass noe mer sentralt på Harakollen som kan brukes til andre, mer allmenntilgjenge formål.

Barnehage:

Hovedgrepet i forslaget er tilrettelegging for friluftsbarnhage som vil tilføre kommunen tiltrengte plasser. Området ligger godt til rette for etableringen av et slikt tilbud.

Det ligger i direkte tilknytning til marka og et egnet terreng. Barnehagen vil i begrenset grad være avhengig av bebyggelse ettersom barna tilbringer mesteparten av tiden ute. Det vil allikevel være behov for en varmestue og sanitærfunksjoner. Forslagsstiller ønsker at dette skal etableres i samarbeid med lag for foreninger i området slik at det kan være tilgjengelig for andre formål i helger og etter vanlig åpningstid. Eksempler på bruk kan være samlinger for lag og foreninger, selskap og hobbyprosjekter.

Bolig:

Forslagsstiller ser at den reviderte veifremføringen resulterer i arealer som henvender seg til tilgrensende boligformål. Infrastrukturen som kreves ved B19 er omfattende og en bedre utnyttelse av denne infrastrukturen er hensiktsmessig.

Det søkes å legge opp til frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse.

Oppsummering:

B19 ligger i ønsket og vedtatt utviklingsretning, det er sentrumsnært og vil gjennom utvikling legge til rette for et ønsket barnehagekonsept – friluftsbarnhage og forenkler tilgang på marka. Utviklingen vil på den måten kunne utløse positive effekter for omkringliggende områder.

FAKTADEL INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Grunnleggende informasjon
 - a. Navn på forslagsstiller
Partum Eiendom AS sammen med grunneiere
 - b. Gnr/bnr
103/1
101/2
 - c. Nye arealformål
Utfartsparkering, Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (friluftsbarnhage), Boligbebyggelse
 - d. Oversiktskart som viser lokalisering av området
Se side 1.
 - e. Inntegnet avgrensning av aktuelt areal for nytt formål
Se side 1.
 - f. Kort om bakgrunnen for forslaget
Se side 1 og 2.
2. Miljø og klimabevisst arealforvaltning
Øvre Eiker kommune ønsker å minske byspredning for å spare dyrka mark og verdifull grønnsstruktur ved effektiv arealutnyttelse.
 - a. Hva er avstanden til Hokksund eller nærmeste tettsted (Vestfossen, Darbu, Skotselv, Ormåsen)? Målinger gjort fra punktet i planområdet som ligger nærmest.
I luftavstand: 1,9 km (til bybrua)
I gangavstand: 2,3 km (til bybrua)
 - b. Hvis boligformål; hvilke type bolig er tenkt i området, og begrunnelse for dette.
Frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse.
 - c. Hvis boligformål; hva er avstanden til skole, barnehage, viktige arbeidsplasser?
Skole: ca. 1,5 km til Hokksund barneskole og 2,5 km til Hokksund ungdomsskole.
Barnehage: 700 meter til Harakollen barnehage og 1,3 km til Lerberg barnehage.
Viktig arbeidsplasser: 2,5 km til Hokksund sentrum, 18 km til Drammen og 23 km til Kongsberg.
 - d. Hvordan er kollektivtilbudet i området?
Buss fra holdeplassene Lerbergkrysset eller Hokksund skole. Begge ca. 1,3 km unna.
Noe varierende frekvenser gjennom døgnet (flere avganger morgen og ettermiddag).
Hokksund togstasjon ligger ca. 2,5 km unna. Timesavganger med tilleggsavganger rushtid morgen og ettermiddag.
 - e. Hvilke energikilder er tenkt benyttet for utbyggingsområdet?
Ivaretas av enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift/TEK.
3. Trafikkforhold/trafikksikkerhet
 - a. Har det aktuelle arealet rettslig sikret atkomst til offentlig vei, eller må atkomst skje over annen eiendom?
Atkomst er sikret. Området omfattet av forslaget vil betjenes av veien som opparbeides med B19.
 - b. Er det sikker skolevei?
Ja. Vil etableres med planlagt infrastruktur på B19.

- c. Er det gang-, og sykkelfelt i området og til/ fra aktuelle målpunkter?
Ja. Vil etableres med planlagt infrastruktur på B19.
 - d. Vil utbyggingsområdet bli utsatt for støynivå over definerte grenseverdier, jf.
Nei. Området ligger langt fra støykilder. Utviklingen internt på området vil sikre overensstemmelse med gjeldende forskrifter av hensyn til støy/ T-1442.
4. Jordvern
- Øvre Eiker Kommune har verdifulle jordbruksarealer flere steder i kommunen. Jordvern hensyn tillegges stor vekt ved valg av langsiktig utbyggingsmønster. Kommunen vil ofte kreve en buffersone mellom landbruksareal og annet formål.
- a. Ligger utbyggingsområdet nært inntil dyrka mark, er det tenkt på tilstrekkelig med buffer i mellom?
Nei.
 - b. Bidrar utbyggingsforslaget til nedbygging av dyrka mark, og eller verdifull matjord?
Både den som er i drift i dag og den som har god kvalitet for oppdyrking?
Nei.
5. Biologisk mangfold/grønnstruktur/kulturlandskap
- Viktige leveområder krever bevaring av større sammenhengende naturområder, verdifulle kulturlandskap, med mer;
- a. Ligger utbyggingsområdet i, eller nær et kartlagt område med viktig biologisk mangfold?
Ja. Området er kartlagt av biolog i Asplan Viak. Det ble ikke registrert viktige naturverdier, som naturtypelokaliteter eller rødlistearter.
 - b. Vil utbyggingsforslaget stykke opp sammenhengende naturareal?
Forslaget omfatter naturareal, men som fortsatt vil være sammenhengende også etter utvikling.
 - c. Vil det kunne oppstå konflikt med overordnet grønnstruktur?
Det er ingen etablert grønnstruktur i området, men området er i dag en portal til marka. Tilgangen på disse områdene forenkles gjennom å flytte utfartsparkeringen. Bakken som går gjennom området er viktig å hensyn ta i den videre planleggingen.
 - d. Berøres viktige kulturlandskap og på hvilken måte?
Forslaget omfatter ikke definerte kulturmiljøer, jfr. Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.
7. Friluftsliv
- Muligheter for friluftsliv krever sammenhengende friluftsområder med god tilgjengelighet.
- a. I hvilken grad er området brukt i friluftslivsammenheng?
Veien opp til Lautjern går gjennom/ligger i ytterkant av området som inngår i forslaget. Denne foreslås bevart.
 - b. Vil en utbygging kunne føre til privatisering av friluftsområder?
Nei. Arealene til friluftsbarnhagen vil være åpent for alle.
 - c. Påvirker utbyggingsforslaget stier, turveier eller "grønne veiføringer"?
Nei. Se 7 a)
 - d. Bryter utbyggingsforslaget en sammenhengende grønnstruktur mellom bebygde områder?
Nei.
8. Hensyn til barn og unge
- a. I hvilken grad er området i bruk av barn og unge i dag'?

FUS sin barnehage i Harakollen har i dag en lavu/satellitt helt sørøst i foreslått området. I forbindelse med vei til området B19 må/bør denne re lokaliseres uavhengig av dette innspillet.

- b. Bruker skolen området til uteundervisning/ turområde?

Ikke som forslagsstiller kjenner til. Skoleelevene går gjerne oppover bakkene gjennom Harakollen og opp mot Lautjern.

9. Kulturminner/kulturmiljø

- a. Berører utbyggingsforslaget eldre bevaringsverdig bygningsmiljø? Og på hvilken måte?

Nei. Ingen bevaringsverdige bygg eller bygningsmiljø innenfor området eller i umiddelbar nærhet.

- b. Berører utbyggingsforslaget kjente kulturmiljøer/kulturminner/fornminner? Og i så fall på hvilken måte?

Forslaget omfatter ikke registrerte kulturmiljøer, kulturminner eller fornminner.

- c. Er det kulturmark/beitemark med verdifull vegetasjon, steingjerder, med mer i området?

Nei

- d. Kjenner man til kulturminner/fornminner i nærområdet i dag?

Nei.

10. Landskapsestetikk

Godt samspill mellom bebyggelse og landskap resulterer ofte i spennende steds karakterer. Det er ønskelig at steder skal beholde sin lokale identitet og på den måten motvirke tendensen til ensretting.

- a. Hvordan vil utbyggingsområdet tilpasses det bebygde landskapet og naturlandskapet det blir en del av?

Området vil være forlengelse av eksisterende bebyggelse Harakollen. Boligtypologien (frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse) vil harmonere med det som er bygget fra før.

- b. Hvilke terrenginngrep vil utbyggingen kreve?

Tilpasning i forbindelse med adkomst inn på området og interne veier og infrastruktur. Lokale terrenginngrep ved hver enkelt eiendom/tomt og opparbeidelse av utfartsparkering. Forslagsstiller ønsker å redusere omfanget av terrenginngrep så langt det lar seg gjøre. Dette vil redusere fjernvirkningseffektene og behovet for inn- og utkjøring av masser.

11. Kommunal økonomi, teknisk-, og sosial infrastruktur

- a. Utløser forslaget behov for kommunale investeringer på vann/avløpssektor, skole, gang- sykkelvei eller annen infrastruktur?

Nei. Ikke utover de allerede planlagt på feltet.

- b. Hvor langt er det til eksisterende vann - og avløpsnett?

Legges i planlagt vei på B19. Denne grenser til området omfattet av forslaget og er lett tilgjengelig.

12. Beredskap og sikkerhet

Kan arealdisponeringen ha betydning for økt ras -, og flomfare, stråling eller andre risikofaktorer? Da må en se på om:

- a. Er området flomutsatt?

Deler av området er i aktsomhetsområdet til Lerbergbekken og må hensynta dette

- b. Er det rasfare i området?

Deler av området ligger i aktsomhetssone for snøskred.

c. Finnes mistanke om radonfare?

Moderat til lav aktsomhet

Høyspentledninger i området?

Nei.

d. Annet?

Grunnforhold: Ifølge NGUs løsmassedatabase består området av følgende typer:

1. Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
2. Bart fjell

Jfr. NGUs berggrunnskart består området av følgende type:

Leirskifer, mergel og kalkstein, ordovicisk alder

Området ligger så vidt under marin grense.

Det er ikke kjent at det skal forefinnes problematiske grunnforhold med hensyn til stabilitet i området.