



Oppstartsmøte Harakollen B19

Informasjon	
Saksbehandler	Bernt-Egil Tafjord
Møtested og dato	Kommunestyresalen 17.03.2025
Plannavn	Detaljregulering Harakollen B19
Planid	0601-7
Planlokasjon	Harakollen, Hokksund
Plantype	• Detaljregulering

1. Parter

	Forslagstiller	Konsulent
Navn	Christopher Mathisen, Marienlyst Eiendom AS	Kenneth Hoskuldson de Gala, Asplan Viak
Adresse	Konnerudgata 27	Dr. Hansteins gate13
Postnr.- /sted	3045 Drammen	3044 Drammen
Tlf.		996 42 809
E-post		kenneth.gala@asplanviak.no

Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Tove Wahl Robertsen, VAO-rådgiver	Morten Tronrud, rådgiver Vei og park
Ola Kvale, Partum	Øyvind Brechan Johnsen, OVA/prosjektavdelingen
Christopher Mathisen	Shekib Lotfi, Plansjef
Nina Helene Ask, Asplan Viak	Kjersti Werge-Olsen, rådgiver Miljørettet helsevern
	Bernt-Egil Tafjord, rådgiver planavdelingen

Forslaget berører følgende eiendommer direkte

103/220, 104/5, 104/12, 103/1, 104/1, 101/2

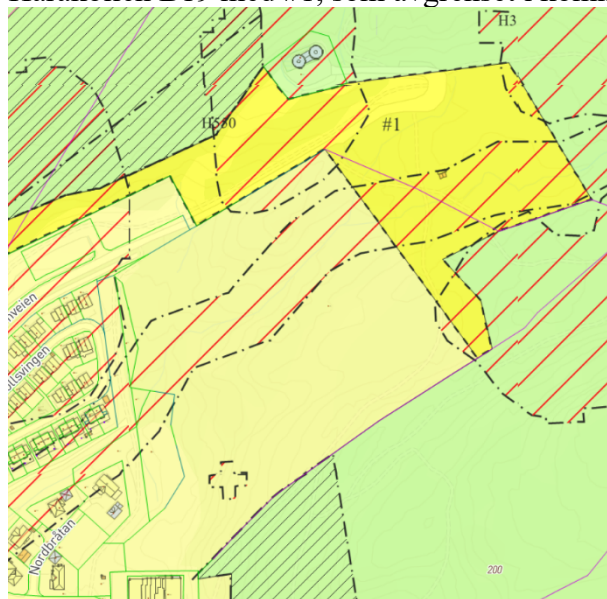
2. Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet

Etablere boligområdet B19 m infrastruktur

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

Harakollen B19 med #1, som avgrenset i kommuneplanens arealdel



3. Planstatus

Plan	Plannavn	Formål
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027	Bolig
Reguleringsplan	Uregulert	
Tilliggende reguleringsplaner	0659-Detaljplan Harakollen B7-B15 0601-4 Harakollen BB10 0601 Reguleringsplan for Harakollen boligfelt	Bolig Bolig Bolig
Andre planer		
Relevante dispensasjoner		

Rikspolitiske retningslinjer / Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

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	Nei	x
Flomfare	Nei	x
Høyspent	Nei	x
Støy	Nei	x
Jernbane	Uaktuell	
Vei/trafikk		x
Trafikksikkerhet		x
Annen forurensning/fare		
Svartskifer i nærområdet	Nei	x
Steinsprang/Skred	Nei	x
Snøskred	Nei	x
Flomsoner	Nei	x
Vannstrenger/bekker i området	Nei	x

5. Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagstillers. 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	x
Terreng/helning	x
Sol/skygge	x
Landbruk/Skogbruk	x
Grønnstruktur	x
Jord- og skogvern	x
Biologisk mangfold	x
Friluftsinnteresser	x
Kulturlandskap	gjennomført
Kulturminner	gjennomført
Bygningsmessige forhold	x
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	gjennomført
Estetikk og byggeskikk	x
Utbyggingsrekkefølge	x
Trafikk	
Infrastruktur	x
Trafikkforhold	x
Parkeringsnorm	x
Krav fra offentlige myndigheter	x

	Foreløpig vurdering
Rekkefølgebestemmelser	
Utbyggingsavtale	
Gjennomføringsavtale	

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	Lauvtjernveien - Samlevei m gsv til plangrense	x
Fortau, gang- og sykkelvei	Ja	x
Vann		x
Spillvann		x
Overvann		x
Flomveier - frem til resipient		x
Slokkevann		x
Veilys		x
Teknisk infrastruktur i planområdet	Foreløpige vurderinger	Forslagsstillers ansvar
Veier		x
Fortau, gang- og sykkelvei		x
Vann		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.

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.

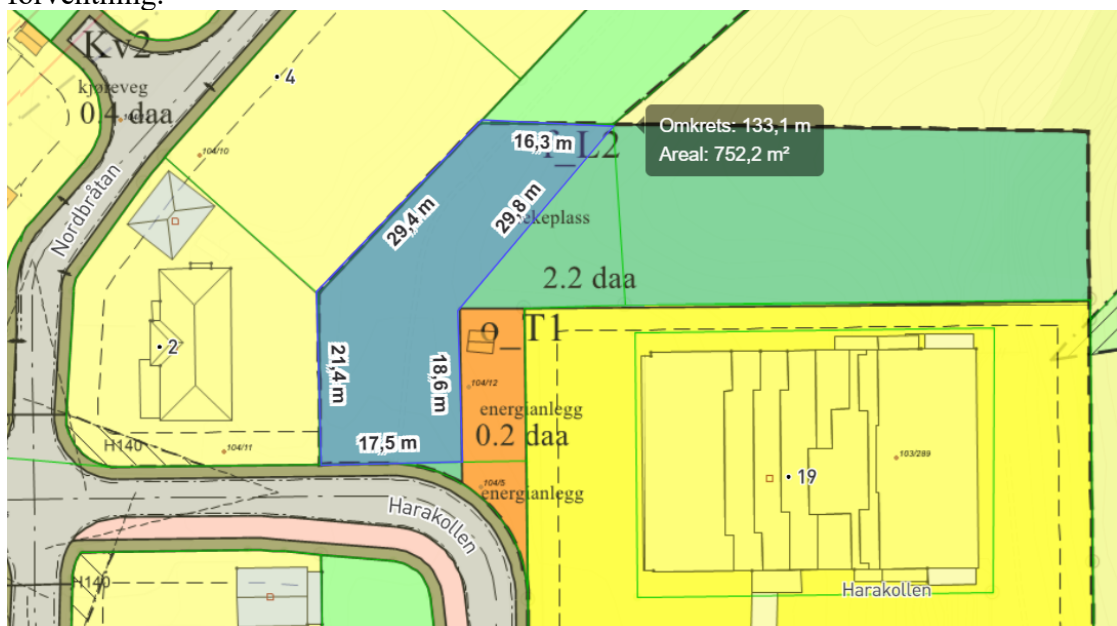
Kommunale vedtekter og retningslinjer
VA-norm
Overvannsplan
Veinorm
Teknisk veilysnorm
Gebyrreglement

Forskrift om konsekvensutredninger

Andre forhold drøftet i møtet
- Drøfting vdr. Tidligere forslag og utvidelsen #1: . Kommuneplanen er nylig vedtatt – utvidelser utover angitt område er ikke aktuelt. .Utfartsparkering ved høydebasseng utgår. Må ivareta adkomstmulighet for lastebil til høydebassenget. Velteplass, busshvileplass og utfartsparkering blir liggende der de er, reguleres ikke. .Det må detaljeres en ny løsning for avslutning av GSV langs Lauvtjernveien, avkjøring og turdrag, samt videreføring av fortau. Det må vurderes å bytte side for fortau, samme side som eksisterende GSV. Dersom fortau skal ligge på motsatt side av hvor GSV ligger i dag må det prosjekteres en løsning for kryssing av

Lautjernveien.

- .Høydebassenget kan bli gjerdet inn, kan få konsekvenser for skiløype/tursti.
- .Snuhammer må detaljeres i ny løsning.
- .Det må avklares om kryssing av Lautjernbekken skal skje med bru eller stor kulvert (foreslått som bru)
- .Det må plasseres en kvartalslekeplass i området, som oppfyller krav til sol, størrelse tilgjengelighet og kvalitet.
- . Det sees på kompensierende tiltak for barnehagens faste uteområder, som er etablert midlertidig på B19 #1. Barnehagen involveres i prosessen.
- .Avskjæring av vannstrenger/ naturlige flomveier og ev. fordrøying håndteres av fagkyndig.
- .Tydelige reguleringsbestemmelser om hva som tillates utenfor byggegrense er en forventning.



- .Avkjøring/adkomst til BB1 – utgangspunktet er delt løsning for harde og myke trafikanter, f.eks. fortau. Avkjøringen er adkomst til lekearealet i BB10 og til trafo i dag. Reduksjon i areal til lek og uteoppføld i BB10 må kompenseres. Det må reguleres tilstrekkelig areal til å inkludere avkjøring og ev. utvidelse av Harakollen (veg).
- .Til orientering om utnyttelsesgrad – i siste diskusjon om tidligere planforslag (referat etter møte 29.08.2023, punkt 3, referert av Asplan Viak) er det anført at det er fremstår som dårlig samsvar mellom illustrasjonsplanen, arealregnskap og graden av utnyttning i planforslaget. Det ble foreslått å redusere utnyttingsgraden, da den generelt synes å være for høy.

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

Følgende innspill har kommet som innspill til oppstart etter møtet og vedlegges til orientering:

-Miljørettet helsevern: Støyforhold må ivaretas i anleggssfasen med hensyn til eksisterende bebyggelse.

-Geodata: Der plan- og formålsgrense skal følge eiendomsgrenser, bør disse være klarlagt på forhånd slik at det ikke er usikkerhet om hvor eiendomsgrensene går.

-Seksjon kultur og samfunnsutvikling: B19 er det siste feltet som er planlagt utbygd i Harakollen. Det vil bli stilt rekkefølgekrav i planen om at infrastruktur inn til området (Lauvtjernveien) ferdigstilles.

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.

Forslagsstiller

Saksbehandler

Dato, sted

Dato, sted

Vedlegg:

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