

Øvre Eiker kommune  
Postboks 76  
3301 Hokksund

Deres ref.:

Vår ref.: PR2305

Kongsberg, 31. august 2023

## **Detaljreguleringsplan Holth. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, forhandlinger om utbyggingsavtale og utlegging av planprogram**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres herved igangsetting av arealplanarbeid med detaljreguleringsplan Holth. Forslag til planprogram legges samtidig ut på høring. Iht. plan- og bygningsloven § 17-4 varsles det også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Øvre Eiker kommune og tiltakshaver Bjørn Borgersen Eiendom AS. Plan og Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar-André Halling og miljø- og landskapsgeograf Silje M. Lian Skreprud er utførende konsulenter.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 77/263 m.fl. i Øvre Eiker kommune. Planavgrensningen berører vegarealer og deler av eiendommer tilknyttet Blomsterveien, Fiolveien, Valmueveien, Roseveien og Staudeveien. Vedlagt kart med inntegnet planområde (rød stiplet linje) viser den totale utstrekningen på varslingstidspunktet, men vil kunne innskrenkes i senere tid.

Hovedformålet med planen er å regulere området som i dag består av Holth Pensjonat til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med et kombinert arealformål. Byggeområdet kan med andre ord planlegges med ene- og tomannsboliger og bebyggelse som kjede- og rekkehusbebyggelse, samt mindre «lavblokker» inntil tre plan. Planen skal også medta eksisterende adkomstveger til området, Fiolveien, Blomsterveien og Roseveien, slik at gang- og kjørevegforbindelser forbedres, og for å forbedre trafikksikkerheten for fremtidige beboere. De regulerte breddene vil kunne berøre en rekke eiendommer langsmed vegene og er vist på foreslått plankart.

I reguleringsplanen skal det fokuseres på å skape et attraktivt bomiljø, med universell utforming tilpasset personer i alle aldersgrupper. Området skal reguleres med gode leke- og utomhusarealer for å sikre trivsel og god livskvalitet for beboere. Det vil også fokuseres på å tilrettelegge området med blågrønne løsninger, både for å skape et grunnlag for biologisk mangfold og for å håndtere overvann lokalt. Som nevnt skal også trafikksikkerheten i området bedres, og det er ønskelig å bl.a. tilrettelegge for gang- og sykkelveg mellom Blomsterveien nord i planområdet og Staudeveien i sør.

På varslingstidspunktet foreligger det ikke tilgjengelige skisser av prosjektet fordi det ennå ikke er gjennomført konseptuelle studier av området. Dette vil gjennomføres på et senere tidspunkt og er tilgjengelig ved offentlig høring.

I kommuneplanens arealdel 2015-2027 er planområdet avsatt til arealformål «Boligbebyggelse – Nåværende» og «Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende». Planområdet medtar «Reguleringsplan for Bråtabakken» (id0041) og «Reguleringsplan for Bråtenfeltet (id0027), og er tilliggende «Detaljregulering for gbnr. 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund» (id0677). Arealformålene består av byggeområder for «boliger» og «allmennyttige formål», «offentlig friområde» og «kjøreveg».

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og det stilles dermed krav til planprogram (vedlagt forsendelsen) og konsekvensutredning (KU). Avviket ligger i at det planlegges for boligbebyggelse i et område som er avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting», tilsvarende det som finnes i området i dag, og som representerer Holth pensjonat. Ved å regulere området til boligbebyggelse vil man i større grad eliminere muligheten til å utvikle området for tjenesteyting i fremtiden, selv om kommuneplanen fortsatt vil åpne for dette etter en reguleringsplan er godkjent med boligbebyggelse.

Planarbeidet antas å kunne berøre Deres interesser som grunneier/fester, nabo/gjenboer, offentlig myndighet eller ikke-statlig organisasjon. Grunneiere bes underrette eventuelle berørte leietakere. Eventuelle kommentarer til oppstart av planarbeid sendes snarest, og innen 20.10.2023, til: **Plan og Ressurs AS v/Silje M. Lian Skreprud, Sentrum 11, 3630 Rødberg, eller e-post: silje@planogressurs.no.**

Vennligst opplys om gnr./bnr./fnr. for Deres eiendom ved alle henvendelser. Det blir også anledning til å uttale seg til planforslaget under utleggelse til høring og offentlig ettersyn når plandokumenter, herunder detaljert plankart, er utarbeidet. **Nærmere informasjon om planarbeidet fås ved å ta kontakt med Silje M. Lian Skreprud på silje@planogressurs.no. E-post må benyttes ved henvendelser.**

Med vennlig hilsen

Joar-André Halling  
Landskapsarkitekt  
Plan og Ressurs AS

Silje M. Lian Skreprud  
Miljø- og landskapsgeograf  
Plan og Ressurs AS