

PLANINITIATIV

Til | Lier Kommune v/postmottak@lier.kommune.no

Dato | 05.11.20



PLANINITIATIV FOR ØVERBYÅSEN

På vegne av Bokvalitet AS, anmodes det om oppstartsmøte for igangsetting av regulering innenfor del av gbnr. 82/1 på Justad Øvre i Lier.

Informasjon om forslagsstiller og plankonsulent:

Forslagsstiller:

Bokvalitet AS, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Kontaktperson: Erlend Søraker es@blinkhus-ringerike.no, mob.nr. 928 06 389

Plankonsulent:

DARK Arkitekter AS, Skogliveien 4 Bygg C, 3047 Drammen,

Kontaktperson: Chamilla Reiersdal, e-post: chamilla@dark.no, mobil nr. 928 66 777.

For dokumentasjon på plankompetanse vedlegges CV. For øvrig vises det til referanseprosjekter på Dark Arkitekters hjemmeside.

Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et boligområde på Sjøstad, nær Oddevall skole i Lier kommune – kalt Øverbyåsen. Dark Arkitekter ønsker på vegne av Bokvalitet AS å utarbeide en detaljreguleringsplan. Planens intensjon er å skape et sammensatt boligområde med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter. I tillegg vil det legges til rette for et samlingshus med fellesfunksjoner for beboerne i området.

Prosjektet er i tråd med kommuneplanen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, og vil gi vekst til nærområdet på Sjøstad.

D A R K

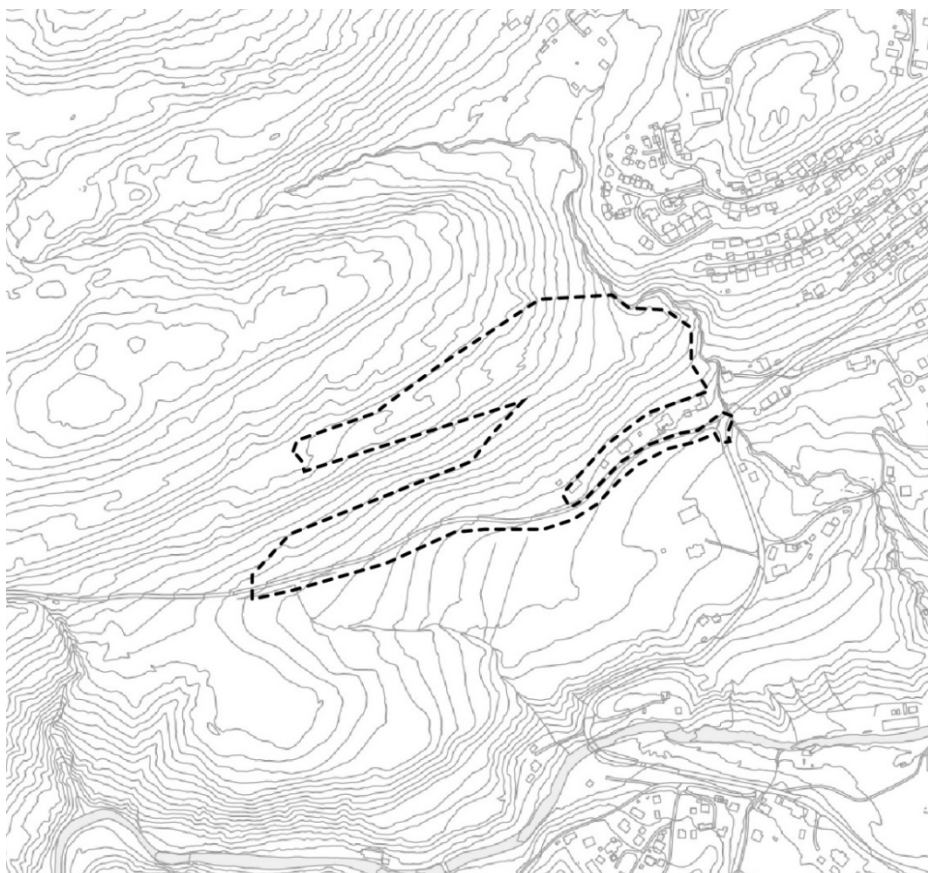
DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Planområdet

Planområdet omfatter deler av gbnr. 82/1 på Justad Øvre i Lier, og arealet er på ca. 90 daa. Den nøyaktige planavgrensningen vil vurderes nærmere med tanke på byggegrenser, infrastruktur og lignende.

Området er hovedsakelig dekket av skog i et relativt bratt terreng. Områdene rundt består av boligområder med en skole i øst, landskapsvernområder i nord og vest, samt vei ned mot Lierbyen i sør.



Figur: Forslag til planavgrensning

Bebyggelse og anlegg, volum og høyder

Det planlegges for at området skal ha en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter, i tillegg til samlingshuset. Dette vil skape en variasjon i boligmarkedet i området. Hovedutfordringen for området er bratt terreng, og en viktig del av prosjektet vil være plassering og tilpasning av veianlegg. Det er ønskelig at bebyggelse og vei skal anlegges på en så skånsom måte som mulig, ettersom dette er et areal som grenser til friluftsområder og som er synlig fra områdene rundt. En mulighetsstudie vil utforske plassering og størrelse på bygningsvolumer, og det er tenkt at deler av bebyggelse kan etableres på søyler for å unngå store arronderinger av terreng.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

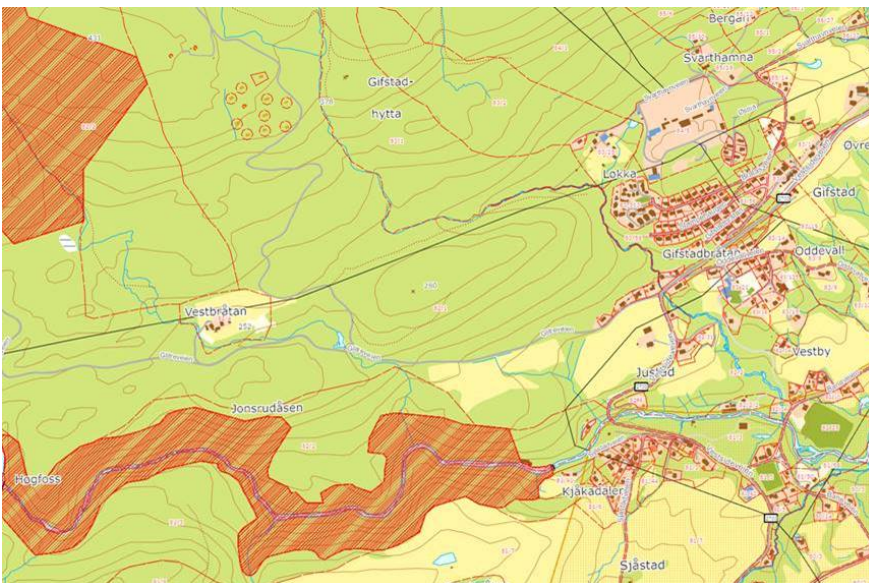


Figur: Illustrasjon av plassering av bebyggelse langs vei

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Som en del av planprosessen vil det utføres relevante temautredninger vedrørende trafikksikkerhet, geoteknikk, biologisk mangfold, overvann m.m. Utredningene vil starte så tidlig som mulig i planprosessen for at prosjektet kan tilpasses etter forholdene.

Planområdet grenser til området avsatt til bevaring av naturmiljø i kommuneplanen, og ligger i nærheten av områder avsatt til naturreservat. Kommunens kartdatabase viser at det ikke er registrert arter av stor betydning i området.



Figur: Utsnitt av kommuneplan som viser områder avsatt til naturreservat

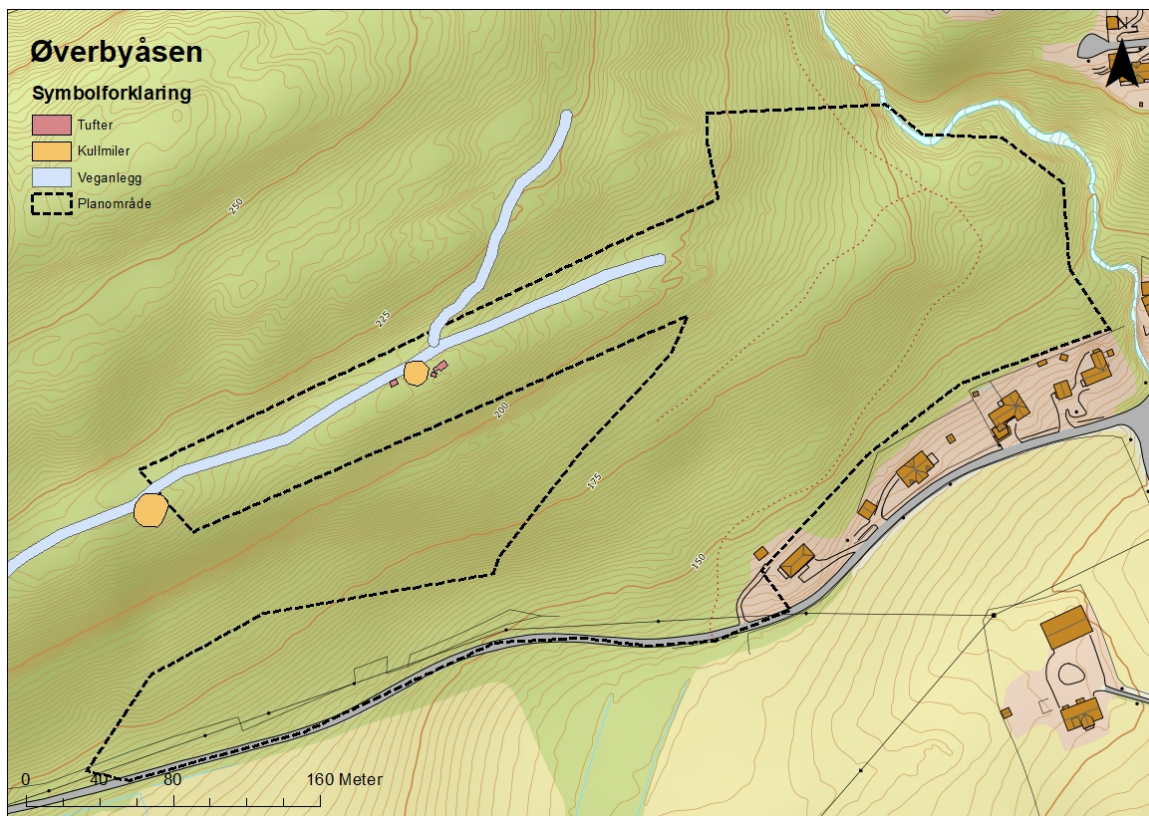
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Oppdragsgiver er kontaktet av kommunen vedrørende muligheten for et trykkbasseng i området, og ser nærmere på muligheten for dette.

Det er engasjert en veiingeniør som har startet arbeidet med å kartlegge ideelle veitraseer for interne boligveier. Videre vil det utarbeides utomhusplan med fokus på gode felles grøntområder og lekeplasser. Det er også gjennomført en kartlegging av kulturminner. Det er ikke funnet automatiske fredete kulturminner, kun kulturminner tilhørende nyere tider. Endelig rapport for kulturminneevaluering forventes ferdigstilt i desember 2020.



Figur: Kartlegging av kulturminner i Øverbyåsen, kilde: Viken fylkeskommune.

Hjemmelshaver for eiendommen er Paul Christian Justad.

Tiltakets virkning på og tilpasning til landskapet

Veiingeniør og arkitekt vil samarbeide i tidlig fase for å gjøre de grunnleggende utredningene med tanke på plassering av vei og tomter i terreng. Det er fokus på landskapstilpasning og å minimere terrenginngrep. I tillegg vil det gjøres en vurdering av naturverdier og hvordan man kan lage en naturlig sammenheng mellom hensynssone for friluftsliv og boligområdet

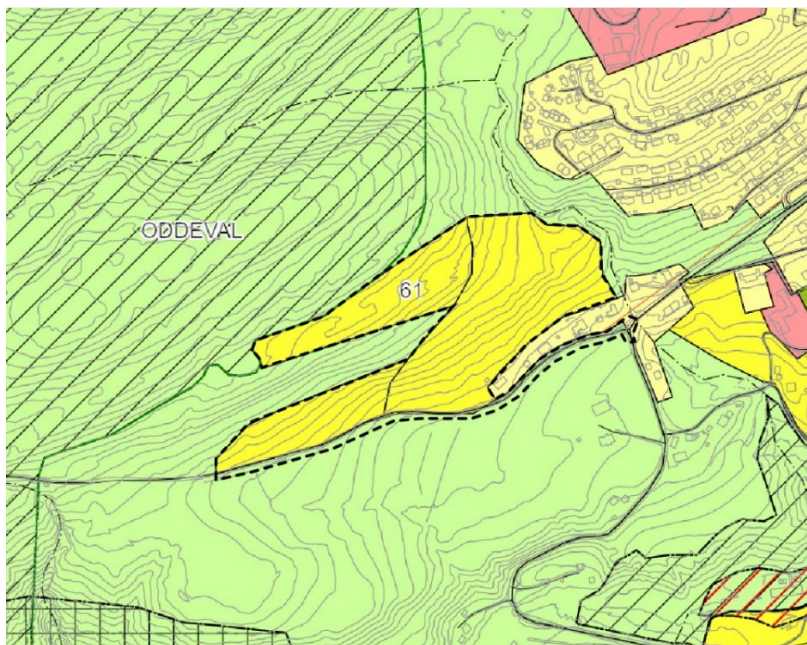
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

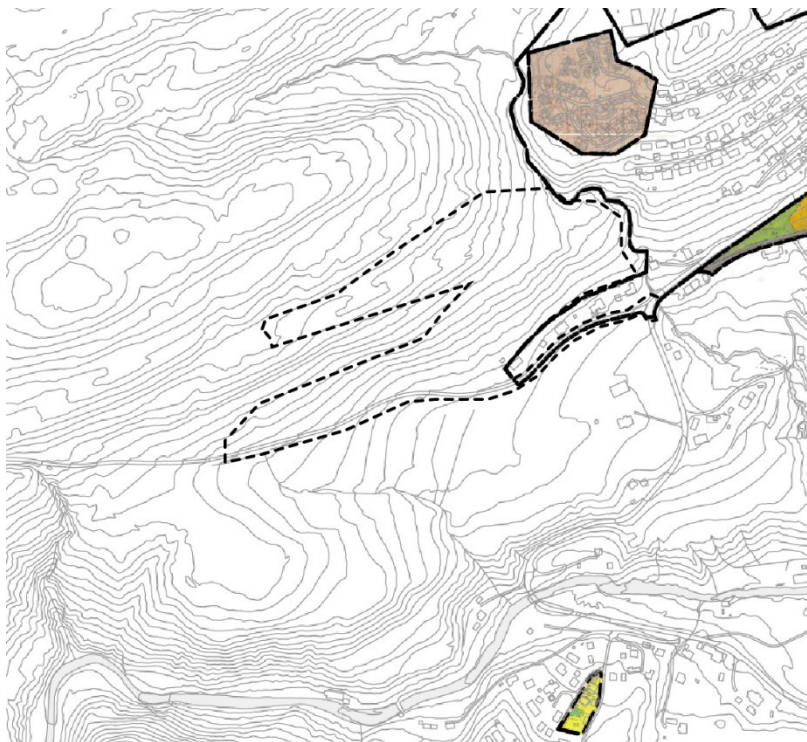
Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Forholdet til kommuneplan og andre planer

Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan vedtatt 18.06.2019, hvor området er satt av til fremtidig boligformål. Området er i dag uregulert. Det grenser til en eldre reguleringsplan for Gifstad i øst, vedtatt 03.09.87.



Figur: Gjeldende kommuneplan



D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



Figur: Gjeldende reguleringsplaner for Gifstad vedtatt 03.09.87

Samfunnssikkerhet, og forebygging av risiko og sårbarhet

Det skal gjennomføres en ROS-analyse for å avdekke potensielle farer. Det er ingen spesielle tema som foreløpig skiller seg ut i denne sammenheng.

Berørte offentlige organer og interessenter

Naboer, offentlige instanser, interessenter knyttet til friluftsliv.

Prossesser for samarbeid og medvirkning

Vil gjennomføres i.h.h.t. krav til medvirkning jf. Plan- og bygningsloven.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Konsekvensutredning

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning i.h.h.t. Forskrift om konsekvensutredninger.

Med vennlig hilsen

DARK ARKITEKTER AS



Chamilla Reiersdal
By- og arealplanlegger

Vedlegg:

1. Foreløpige alternativer til veiløsning
2. Registrering av kulturminner
3. Plankyndig dokumentasjon, CV Chamilla Reiersdal
4. Referanser bebyggelse

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva