

Planinitiativ for Eiendommen «Brattås», Bergveien 16 g/bnr. 245/299 i Drammen kommune

utarbeidet av:
Fagkonsulent: Arkitektgruppen Drammen AS
Forslagsstiller: Bergveien 16 AS

Planinitiativet er utarbeidet: 22. desember 2022
Siste revisjon:

Planinitiativet gjelder for eiendommen tilhørende Bergveien 16 AS.

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	7
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	8
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	8
H. Berørte interesser av planinitiativet	9
I. Samfunnssikkerhet	9
J. Samarbeid og medvirkning	9
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	9
L. Dokumentasjon på plankompetanse	10

A. Formål med planen

Formålet med planen er å detaljregulere eiendommen til ny boligbebyggelse. Eiendommen er pr. d.d. uregulert. Den omfattes av kommuneplanens arealdel der arealet er avsatt til boligformål.

B. Planområdet



Kartutsnitt med forslag til planavgrensning (NB: ukurant målestokk)

Planområdet ligger til Bergveien i Solbergelva, se ovenstående kartutsnitt. Planavgrensning foreslås å følge eiendomsgrenser samt senterlinje av Bergveien.

Ut over normal boligtrafikk til og fra eiendommen forventes ikke planen å gi virkninger utenfor planområdet.

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av boliger i tett/lav trehusbebyggelse utformet både som frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus), og ny bebyggelse innenfor planområdet tenkes utformet i samsvar med dette.

Virkninger innenfor planområdet:

Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av 1 eldre enebolig med uthus. Bebyggelsen forutsettes revet.

Terrang på eiendommen anses flomsikkert.

Bebyggelse på eiendommen forutsettes revet.

Ifølge grunnbok ble eiendommen etablert 1. mai 1945.

Etter søk i innsynsordningen er det funnet opprinnelige tegninger av eksisterende boligbygning på eiendommen.

Bebyggelsen består av en liten 1½ etasjes enebolig med uthus. Denne er tegnet og omsøkt i 1946, oppført og ferdigstilt 1949.

Den er utformet med en korsdelt plan med inngang og trapperom, stuer og kjøkken i hovedetasjen. I 2. etasje var det trappegang og 2 soverom, der det ene hadde en liten dusj (!). Kjeller under boligen var utformet med lagerrom og vaskerom.

Opprinnelig var det ikke klosettavtrede i boligen, og det antas at dette opprinnelig var som utedo i egen bygning. Bad og toalett ble innredet ca. 1960, og er svært enkelt og saneringsmodent.

Bebyggelsen på eiendommen er generelt å anse som utdatert, både mht. manglende vedlikehold og teknisk standard.

Det er ingen registreringer i noen verneplan. En anser det som positivt å erstatte eldre og lite energivennlig bebyggelse for å kunne legge til rette for økt boligutnyttelse med fortetting av allerede utbygde boligområder.



Boligbygning



Carport og uthus

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen vil legge opp til at eksisterende bebyggelse erstattes av boligbygninger i form av noen mindre rekkehus med leiligheter i varierende størrelser ifølge behov/markedstilpasning.

Med basis i eksisterende terrengform ser en for seg at biloppstilling i henhold til krav kan løses ved parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. Dette bidrar til bilfrie og trygge arealer utomhus nær bebyggelsen i samsvar med bestemmelsene i KPA.

I forbindelse med planarbeidet vil det utarbeides geoteknisk stabilitetsanalyse.

Foreslått løsning gir også gode og solbelyste uteoppholdsarealer på eiendommen.



Illustrasjonsplan (NB: ukurant målestokk)

Foreløpig forslag til framdrift med milepæler:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Planinitiativ. | Uke 1 (2023) |
| 2. Oppstartsmøte regulering. | Uke 4 |
| 3. Annonsering oppstart av planarbeid. | Uke 5 |
| 4. Informasjon og evt. medvirkningsmøte plan. | Uke 10 |
| 5. Planforslag til 1. gangs behandling | Uke 35 |
| 6. Adm. behandling, off. ettersyn mv. | Uke 45 |
| 7. Detaljregulering til vedtak (2. gangs beh.) | Uke 52 |
| 8. Forprosjekt. Rammesøknad tiltak. | Uke 4 (2024) |
| 9. Rivesøknad eksisterende bebyggelse. | Uke 4 |
| 10. Igangsetting rivearbeider. | Uke 8 |
| 11. Rammetillatelse. | Uke 16 |
| 12. Igangsetting byggearbeider. | Uke 20 |
| 13. Ferdigstillelse/innflytting. | Forsommer 2025 |

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Omkringliggende bebyggelse er i stor grad rekkehusbebyggelse i 2 etasjer. Se foto:



Volumer og byggehøyder innenfor planområdet vil tilpasses disse omgivelsene med byggeri i 2 etasjer. Byggehøyder planlegges i utgangspunktet å være i henhold til pkt. 2.1 i bestemmelsene til KPA, evt. med mindre tilpasninger i forhold til brukbarhet og bokvaliteter.

Som nevnt under pkt. C tenkes eiendommen bebygget med 4 stk. mindre rekkehus med varierende boligstørrelser, noen 2-plans familieboliger og noen mindre boenheter på ett plan. Avhengig av intern fordeling av disse vil ny bebyggelse kunne romme +/- 20 stk. boenheter.

En ser for seg en utnyttelsesgrad på inntil 40% BYA, og at kravene til uteoppholdsarealer vil være i samsvar med dagens krav i gjeldende utgave av kommuneplanens arealdel.



E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Detaljregulering som planlegges vil tilføre nærområdet et estetisk løft og miljømessige kvaliteter. Dagens forhold med en liten enebolig med et stort og lite benyttet tomteareal, og med en beliggenhet midt i et område med tett, lav bebyggelse blir endret. Det vil tilbys nye og tilpassede boliger tilsvarende området for øvrig.

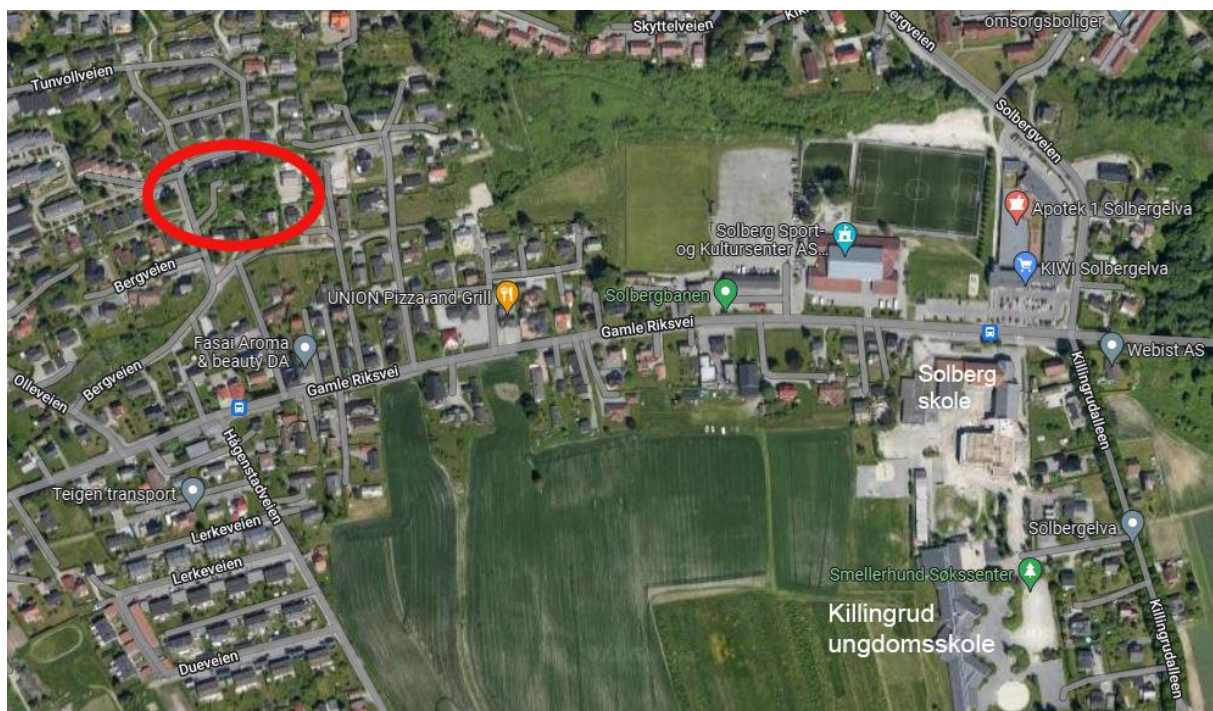
Planarbeidet legger til rette for fortetting og bruk av arealer innenfor eksisterende boligområde i byen med nær tilknytning til kollektivtransport med hyppige avganger inn til bysentrum.

Busstracé med busstopp ligger ca. 200 m fra eiendommen.

Eiendommen ligger også gunstig til for friluftsliv med kun ca. 10 minutters gange til marka.

Planområdet ligger med god nærhet til barnehage(r), barne- og ungdomsskole, alle innenfor en avstand på 1 km.

Innenfor samme avstand finnes også stort idrettsanlegg (Solberg Sport og Kultursenter), dagligvarebutikk (KIWI) og apotek.



Planene for eiendommen vil omfatte rivning av enkel bebyggelse og etablering av ny bebyggelse i samsvar med det som fremkommer gjennom off. byggeregler, lover og forskrifter.

Foreløpig har ikke utbygger vurdert evt. mål og ambisjoner for bærekraft/sirkulærøkonomi ut over det som reguleres av disse bestemmelsene. Hvorvidt slik målsetting vil gjøres gjeldende for tiltak på eiendommen vil avklares nærmere gjennom reguleringsprosessen.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er relativt utdatert i forhold til dagens forskriftskrav mht. energibruk og brukbarhet.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Eiendommen har svakt fall mot syd.

Rekkehus på nordsiden har garasjerekker inntil eiendommen. Planlagt ny bebyggelse antas å få en beliggenhet på terreng noe lavere enn disse.

Nivåer for bebyggelse og terreng tilpasses øvrige naboeiendommer, der innkjøring til p-kjeller forventes å skje på eiendommens laveste punkt, der eiendommen har sin kjøreadkomst pr. i dag.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende formål i kommuneplanens arealdel (KPA) er boligformål. Detaljreguleringen vil være i samsvar med dette arealformålet.

Eiendommen omfattes ikke av gjeldende reguleringsplan, og vi kjenner ikke til pågående planarbeid i området som vil påvirke en detaljregulering av eiendommen til boligformål.

Siden planområdet ligger i gamle Nedre Eiker, ligger det selvsagt utenfor avgrensningen for «*Retningslinjer for fortetting i villaområdene*», datert 26.11.2018, gjeldende for gamle Drammen kommune. Imidlertid faller det naturlig å vurdere planområdet opp mot denne da beliggenheten anses særs gunstig i forhold til de overordnede målsettingene som er nedfelt i veilederen. Her fremgår det at «*Bystrategien legger opp til at byveksten fortrinnsvis skal skje i elvedalen, med nærhet til kollektivaksene. Det må derfor være større rom for fortetting i disse områdene. Småhus- og villaområder i bybåndet i elvedalen vil derfor heller ikke omfattes av retningslinjene*» (sit.).

Kommunens regelverk for fortetting i villaområdene gjelder ikke for planområdet, med en utbygging som planlagt anses å være helt i tråd med intensjonen i ovennevnte retningslinjer.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)

MUA-kravene for leilighetsbygg utenfor sentrumsområdene i punkt 7.4 i bestemmelsene til KPA antas å danne grunnlag for krav til uteoppholdsarealer for boligene i planområdet.

Bestemmelsen i KPA er imidlertid noe uklar mht. samlet uteopphold for småhus utenfor sentrumsområdene, og en antar at kravet i reguleringsbestemmelsene vil kunne utformes med mer eksakte krav, kanskje i tråd med forslag til ny kommuneplan og bestemmelser til denne.

En organisering av bebyggelsene som tenkt gir gode, solrike uteoppholdsarealer, og eiendommen som planlegges bebygget ligger helt utenfor støysoner fra trafikk.

Utnyttelsen planlegges tilstrekkelig til at valgte minstekrav til uteopphold vil tilfredsstilles.

Det vises også til figur 2 (side 4) som bl.a. viser idéutkast til hvordan uteoppholdsarealene kan arronderes. Sandlek for de minste planlegges maksimalt 50 m fra bebyggelsen i samsvar med bestemmelsene i KPA.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Parkeringsdekning regnes i henhold til bestemmelsene til KPA punkt 4.4. der kommunens «Parkeringsstrategi» av 1. februar 2019 regnes å kunne være retningsgivende også for dette planområdet. Beliggenheten ville kunne anses som sone 3 i denne.

Parkeringsstrategien ville angitt et minstekrav pr. boenhet på 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelplasser.

I planarbeidet vil det tas utgangspunkt i etablering av p-kjeller under terreng, evt. med noe gjesteparkering på mark.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Kommunale, regionale og/eller statlige interesser er berøres ikke av planinitiativet.

I. Samfunnssikkerhet

Ut over at det er avsatt hensynssone for flom ved kraftige regnskyl over eiendommen, kjenner vi ikke til temaer knyttet til samfunnssikkerhet som berøres i planarbeidet.

Detaljreguleringen vil legge opp til at nytt tiltak på eiendommen etableres med sikring mot ovennevnte.

I forbindelse med detaljreguleringen vil det inngå utarbeidelse av en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som vil synliggjøre nødvendige tiltak for akseptabelt sikkerhetsnivå.

J. Samarbeid og medvirkning

Detaljreguleringen regnes som en prosess der berørte naboer antas å ha en interesse i den utbyggingen som planlegges. Det planlegges nabovarsling og åpning for innspill og merknader i samsvar med gjeldende regelverk for slik medvirkning.

I den grad planarbeidet avdekker forhold som evt. direkte vil kunne påvirke naboers interesser, vil det vurderes informasjonsstrategier tilpasset de enkelte forhold, enten via korrespondanse og/eller informasjonsmøte.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativet er planarbeidet vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 4; «Generelle utredningskrav» med §4-1 «Planprogram» og §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift.

Planforslaget vil legge til rette for tiltak i tråd med overordnede planer, og disse tiltakene antas ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Detaljregulering til boligformål på eiendommen som foreslås omfattes ikke av bestemmelsene i kapitlene 2 eller 3 i «Forskrift om konsekvensutredninger».

§6 b) i forskriften omhandler reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i forskriftens vedlegg I. Pkt. 25 i dette vedlegget omhandler boligområder, men kun dersom dette ikke er i samsvar med overordnet plan.

§8 omhandler omfatter planer dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10 med henvisning til vedlegg II til forskriften (vesentlige virkninger for miljø og samfunn). Detaljregulering for boligformål som foreslått omfattes ikke av dette vedlegget.

Med bakgrunn i at planforslaget ikke innebærer en vesentlig endring av eksisterende arealbruk og at foreslåtte rammer for utvikling av området ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er det i henhold til pbl. §§4-1 og -2 vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til planprogram og/eller konsekvensutredning.

Til Drammen kommune
Planavdelingen

Drammen, 22. desember 2022

Planinitiativ "Bergveien 16", Solbergelva. Dokumentasjon av kompetanse som plankonsulent

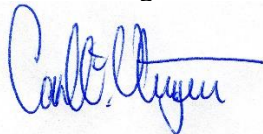
Vår sentrale godkjenning legger til grunn både kompetanse og kvalitetssikringssystem som også omfatter planarbeid.

Sammenholdt med det erfaringsgrunnlaget som vårt foretak har dokumentert i vedlagte referanser, vil dette etter vårt skjønn tilfredsstillende kriteriene i forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak.

I forhold til dokumentasjon av fagkompetanse som plankonsulent vedlegges:

- Vår sentrale godkjenning
- Referanseliste for reguleringsplanarbeid
- Eksempler på prosjekttaler der reguleringsplanarbeid inngår
- Sjekkliste utarbeidelse av reguleringsplan fra vårt kvalitetssikringssystem

Med vennlig hilsen



Carl Erik Utengen

ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS

Torgeir Vraas plass 6
3044 DRAMMEN

Ref: 21/5733-2
Deres ref: Svein Arne Lerkelund
Dato: 07.09.2021

Tlf: 22 47 56 00
www.dibk.no

Postadresse:
Postboks 8742 Youngstorget,
0028 Oslo
Besøksadresse:
Mariboegs gate 13, Oslo
Hunnsvegen 5, Gjøvik

Org.nr.: 974760223

**SVAR PÅ SØKNAD OM SENTRAL GODKJENNING FOR ANSVARSRETT -
ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS, ORG.NR. 979534469**

Foretakets søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett er ferdigbehandlet. Søknaden er vurdert etter kravene som følger av plan- og bygningsloven (pbl.) og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 9, 10, 11, 13 og 20.

Vedtak

Følgende godkjenningsområder er innvilget

- Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3
- Prosjektering av Arkitektur i tiltaksklasse 3
- Prosjektering av Veg, utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 2
- Prosjektering av Brannkonsept i tiltaksklasse 2
- Prosjektering av Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Bygningsfysikk i tiltaksklasse 3
- Prosjektering av Lydforhold og vibrasjoner i tiltaksklasse 2

Følgende tilleggsopplysninger vil fremgå av godkjenningsbeviset og registeret over sentralt godkjente foretak

- Foretaket har dokumentert at det er tegnet yrkesskadeforsikring.
- Foretaket har dokumentert at det er tegnet ansvarsforsikring.

Varighet

Godkjenningen er gyldig i perioden *07.09.2021* til *07.09.2024*

Godkjenningen gjelder fra vedtaksdato. For å inneha sentral godkjenning for ansvarsrett skal det betales et gebyr, for tiden kr 3100,- pr kalenderår. Faktura vil bli tilsendt innen 2 måneder. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Opplysningsplikt

Foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett plikter å melde fra til Direktoratet for byggkvalitet om endringer som har betydning for godkjenningen, jf. SAK10 § 1-3 tredje og fjerde ledd. Foretaket må opplyse om permanente endringer i foretakets kompetanse slik som fratredelser, oppsigelser, vesentlige omorganiseringer og ved tvangsavvikling eller konkurs. Endringene må meldes fra uten ugrunnet opphold.

Publisering

Opplysninger om foretakets godkjenning ligger tilgjengelig på våre nettsider (www.dibk.no) i det åpne registeret over foretak med sentral godkjenning.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er mottatt, jf. SAK10 § 13-10 og forvaltningsloven kapittel 6. Klagen kan sendes inn via vår elektroniske brukerportal <https://sgbruker.dibk.no>. Direktoratet for byggkvalitet legger klagen frem for Klagenemnda for sentral godkjenning.

Ved avslag eller ønske om utvidelse av sentral godkjenning kan foretaket søke på nytt dersom det kan dokumentere at vilkårene i kapittel 9, 10, 11 og 13 i SAK10 er oppfylt.

Vennlig hilsen

Unni Stålevik Stade
overingeniør/saksbehandler

Marit Eid
overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Referanseliste

Reguleringsoppdrag 2005-2022

Plan	ca areal	oppstart	vedtatt
Harakollen B3 - Øst, Øvre Eiker. Detaljregulering for ca. 60 boenheter.	11 da	2022	pågår
Gravdalsveien 102, Hvitvingfoss. Planprogr., KU og detaljreg. for butikker.	10 da	2022	stoppet
Furuholt vest, Larvik. Detaljreg. for ca 25000 m ² næring og ca. 225 boenheter.	60 da	2021	pågår
Eikholt og Sørvangen, Drammen. Detaljregulering for eksist. institusjoner	43 da	2021	pågår
Konnerudgata 324. Detaljregulering til dagligvareforretning	3 da	2020	stoppet
Mjøndalshallen. Detaljregulering for ny flerbrukshall.	11 da	2018	pågår
Steinbergveien øst, N. Eiker. Detaljregulering m/KU for KIWI-butikk mv.	18 da	2018	2022
Skafjellåsen, Sande. Detaljregulering for boliger m/tilhørende anlegg.	440 da	2018	pågår
Dronninggård, Sundvollen. Detaljregulering for boligblokker mv.	10 da	2017	2021
Detaljregulering for Westad Industrier, Geithus i Modum.	25 da	2016	stoppet
Haftornveien Sør, Nedre Eiker. Detaljregulering boligfelt.	22 da	2014	stoppet
Ringveien 25, Hokksund. Detaljregulering for ca. 40 boenheter.	4 da	2014	2016
Hanekleiva Næringsomr. Øst, Sande. Del 2. Detaljregulering for industri/lager.	170 da	2016	2018
Hanekleiva Næringsomr. Øst, Sande. Del 2. Områderegulering industri/lager	379 da	2016	2018
Schjøttelvik, Hurum. Detaljregulering for ca. 35 fritidsboliger.	89 da	2016	2018
Harakollen, Øvre Eiker. Detaljregulering for rekkehusboliger.	25 da	2016	2018
Solsvingen, Fjeld Nordre, Drammen. Detaljregulering til 33 rekkehusboliger	17 da	2014	2016
Hanekleiva Næringsomr., Sande Del 1. Detaljregulering m/KU (ASKO)	179 da	2014	2015
Gartneriveien, Øvre Eiker. Detaljregulering for ca. 80 boenheter	12 da	2013	2014
Underlia, Øvre Eiker. Detaljregulering for småhusbebyggelse.	9 da	2012	2014
Prestegårdsskogen, Darbu, Øvre Eiker. Omregulering(detalj) boligfelt m/veier	74 da	2008	2013
Vikersund sentrum syd, Modum. Mindre endring av reg.plan (pbl. §12-14)	12 da		2012
Storgata 4-6, Mjøndalen, Nedre Eiker. Detaljreg. for sentrumskvartal	3 da		2012
Støperigata, Hokksund. Detaljregulering for boligblokker.	11 da		2011
Sandetun. Sande kommune. Omregulering for omsorgsanlegg.	58 da		2010
"Bergel", Steinberg. Reguleringsplan for 7 eneboliger.	7 da		2010
Drammensveien 269, Lierskogen. Reguleringsplan for næringsbygg	2 da		2009
Semsveien 50, Øvre Eiker. Reguleringsplan for 25 rekkehusboliger	8 da	2007	2010
Gamle riksvei 127, Solbergelva. Reguleringsplan for boliganlegg.	4 da		2009
Kjerraten 4-10, Krokstadelva. Reguleringsplan for bolig og forretning m.v.	8 da		2009
Engenekvartalet, Drammen. Reg. av sentrumskvartal for nyttnæringsbygg	4 da	2006	2009
Nedre Torggate m.fl. Reg.plan for kvartal i Drammen. Bolig/næring	4 da		2008
Håvet 18, Kongsberg. Reguleringsplan for 8 terrasseboliger.	4 da		2008
Lille Åros. Regulering for 8 boenheter.	3 da		2008
Solberg Spinderi Eiendom. Reguleringsplan for 4 eneboliger mm	7 da		2007
Østmarkskollen, Enebakk. Omregulering for 80 rekkehus.	31 da		2006
Fetsund Brygge, Fet. Regulering for boligblokker m/tilh. anl. 120 boenheter.	7 da		2006
Hindtåsen Terrasse, Kongsberg. Bebyggelsesplan for terrasseh. m/54 boenh.	17 da		2006
Svartås syd, Kongsberg. Bebyggelsesplan for boliganlegg.	20 da		2006
Engerhagen Syd, Åmot i Modum. Reg.plan for 2 terrassehus med 50 boenh.	13 da		2005

PROSJEKTOMTALE



Prosjekt: **Furuholt vest, Larvik (Alfr. Andersen)**

Adresse: Hokksund

Bygg/anleggs-kategori:	Næring og boliger	BRA:	50000 m ²	Prosjektkostnad:	
Kort beskrivelse av prosjektet					
Detaljregulering for bruksendring av industrianlegg til næring og nye boliger. Ca 25.000 m ² næringsarealer og 225 boenheter 1. etappe (vestre del av eiendommen)					Gjelder
Oppdragsgiver:	Torstrand Eiendom AS v/Jon Kummen				
Oppdragsperiode:	Oppstart regulering 2021. Planforslag skal sendes inn til 1. gangs behandling juni 2022.				
Roller i prosjek-teringsprosessen	Plankonsulent	Honorarramme:	Timebasert honorar		
Prosjektansvarlig:	Carl Erik Utengen	Saksbehandler(e):	Carl Erik Utengen		
Kort beskrivelse av oppdraget					
Fullt oppdrag som arkitekt og plankonsulent for gjennomføring av detaljregulering. Programmering, skisseprosjekt for bebyggelse, planforslag m/ bestemmelser, planbeskrivelse osv. Dokumentasjon for bygningsvern. Koordinator for tekniske utredninger i forbindelse med planarbeidet.					
Referanse:	Torstrand Eiendom AS v/ Jon Kummen	Kontakttelefon:	906 79 139		
Referanse:		Kontakttelefon:			

PROSJEKTMOTALE



Prosjekt: **Gartneriveien**
Adresse: Hokksund

Bygg/anleggs-kategori:	Rekkehus og boligblokker	BRA:	ca. 10.500 m ²	Prosjektkostnad:	
------------------------	--------------------------	------	---------------------------	------------------	--

Kort beskrivelse av prosjektet

Regulering for nytt boliganlegg.
29 rekkehusleiligheter fordelt på 6 bygninger, samt 43 blokkleiligheter i 2 bygninger (ca 6500 m² BRA)
Parkeringskjeller for 120 biler (ca 3.700 m² BRA).
Utomhusanlegg med veier, gang- og kjøreadkomster, private og felle uteoppholdsarealer, felles lekeplass mv.
Ansvarsrett i t.kl. 2 for alle ansvarsområder.

Oppdragsgiver:	Buskerud Byggservice AS v/Erik Aasen
----------------	--------------------------------------

Oppdragsperiode:	Regulering/prosjekteringsstart 2013 - Ferdigstillelse/innflytting 2015 - 2019 (Flere etapper)
------------------	---

Roller i prosjekteringsprosessen	Ansvarlig søker. Ansvar for arkitekturprosjektering, lydforhold, utomhusanlegg, interiørark. m.m.	Honorarramme:	2.500.000 eks mva (2015)
----------------------------------	---	---------------	--------------------------

Prosjektansvarlig:	Carl Erik Utengen	Saksbehandler(e):	Carl Erik Utengen Sebastian Grzesiak
--------------------	-------------------	-------------------	---

Kort beskrivelse av oppdraget

Fullt oppdrag med bl.a. reguleringsplanarbeid, programmering, skisse- og forprosjekt med rammesøknad, utarbeidelse av detaljprosjekt med arbeidstegninger.



Referanse:	Buskerud Byggservice v/ Erik Aasen	Kontakttelefon:	901 56 901
------------	------------------------------------	-----------------	------------

Referanse:		Kontakttelefon:	
------------	--	-----------------	--

PROSJEKTOMTALEProsjekt: **ASKO OSLOFJORD AS**

Adresse: Hanekleiva 76, 3070 Sande i Vestfold

Bygg/anleggs-kategori:	Nytt lager og logistikkbygg	BTA:	ca. 43.000 m ²	Prosjektkostnad:	
------------------------	-----------------------------	------	---------------------------	------------------	--

Kort beskrivelse av prosjektet

Nytt helautomatisk regionlager og logistikkbygg for ASKO Oslofjord AS. Lagerdelen består av fryselager med varemottak (-28°C), kjølte arealer (0 - +2°C) bestående av utgående torg og shippingbuffer, og tempererte arealer (+10 - +20°C) bestående av inngående torg, høytlager/ pallelager, navette/ brettlager og plukkrområde. I tillegg inneholder prosjektet miljøstasjon, teknisk bygg, tekniske rom m.m. Administrasjonsbygg på ca. 4.500 m² BTA innholdende kontorer, møterom, kantine, pauserom, garderobes, trimrom mv. Hele anlegget er bygget opp rundt et helautomatisk robotanlegg for lagring og plukking av varer for utkjøring til dagligvarebutikker o.a. som ASKO Oslofjord AS betjener. Klassifisert som BREEAM Outstanding.

Oppdragsgiver: ASKO Oslofjord AS

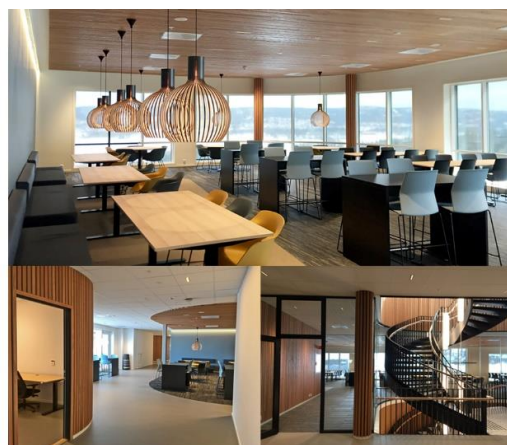
Oppdragsperiode: Oppstart regulering 2014 - Oppstart prosjektering 2016 - Byggestart 2018 - Ferdigstilles 2021

Roller i prosjekteringsprosessen	Ansvar detaljregulering. Arkitekturprosjektering tilt.kl. 3 i alle faser fra skisseprosjekt til produksjonstegninger.	Honorarramme:	Timehonorert
----------------------------------	---	---------------	--------------

Prosjektansvarlig:	Svein Arne Lerkelund	Saksbehandler(e):	Svein Arne Lerkelund Stine Ramberg Andersen
--------------------	----------------------	-------------------	--

Kort beskrivelse av oppdraget

Fullt oppdrag med bl.a. reguleringsarbeide, programmering, skisse- og forprosjekt, detaljprosjekt med anbudsbeskrivelse og anbuds- og produksjonstegninger, bistand ved kontrahering, oppfølging i byggetiden og tegninger "som bygget". Ansvarlig for arkitekturprosjektering og delansvar for bygningsfysikk og akustikk. Interiøroppdrag med valg av farger og materialer og bistand til valg og innkjøp av møbler og inventar. Prosjektet utført som byggherrestyrte delentrepriser.



Referanse: Siv.ing. Jan Krogstad AS v/ Jan Krogstad

Kontakttelefon: 909 27 687

Referanse: ASKO Oslofjord AS v/ Robert Lund

Kontakttelefon: 913 50 506

PROSJEKTOMTALE



EngeneKvartalet

Adresse: Nedre Storgate 15, Drammen

Bygg/anleggs-kategori:	Nytt næringsbygg med forretninger og kontorer	BRA:	ca. 12.000 m2	Prosjektkostnad:	ca. kr. 180 mill.
Kort beskrivelse av prosjektet					
Reguleringsplan for hele kvartalet. Nytt næringsbygg med kontorer og forretninger i Drammen sentrum. I hovedsak nybygg samt ombygging av den gamle Bøhmgården. Kontorer med alle funksjoner inkl. bedriftskantine/ kjøkken, arkiver parkeringskjellere osv.					
Oppdragsgiver:	Sparebanken Øst Eiendom AS og Strøm Gundersen AS				
Oppdragsperiode:	Oppstart regulering 2006 - Rammesøknad 2009 - Byggestart 2010 - Ferdigattest 2012				
Roller i prosjek-teringsprosessen	Ansvarlig søker. Ansvar for arkitekturprosjektering.	Honorarramme:	ca. 3.600.000 eks mva		
Prosjektansvarlig:	Bjørn Vidar Eriksen	Saksbehandler(e):	Torhild Aakvåg og Stine Åmodt Kempf (int.ark)		
Kort beskrivelse av oppdraget					
Fullt oppdrag med bl.a. reguleringsarbeide, programmering, skisse- og forprosjekt med rammesøknad, utarbeidelse av layout for ulike potesielle leietakere, samt detaljprosjekt med produksjonstegninger og oppfølging i byggetiden. Aktivitetene omfattet rollen som ansvarlig søker og ansvarlig arkitekturprosjektering. Oppdraget ble utført for tiltakshaver t.o.m. forprosjekt/rammetillatelse, og dernest på oppdrag fra totalentreprenør. Interiørarkitektbistand til farger, materialvalg og møblering.					
					
Referanse:	Sparebanken Øst Eiendom AS v/ Bjørn M. Ulimoen	Kontakttelefon:	905 11 490		
Referanse:	Strøm Gundersen AS v/ Cato Brunstad	Kontakttelefon:	950 89 681		

PROSJEKTOMTALE



Prosjekt: **Haftornveien Syd**
 Adresse: Steinberg, Nedre Eiker

Bygg/anleggs-kategori:	Reg.plan for konsentrert småhusbebyggelse	Areal:	ca. 27.000 m2	Prosjektkostnad:	
------------------------	---	--------	---------------	------------------	--

Kort beskrivelse av prosjektet

Detaljregulering for nytt boliganlegg med konsentrert småhusbebyggelse bestående av vertikaldelte 2- og 3-mannsboliger med P-kjellere, veier og uteoppholdsarealer/lek.

Oppdragsgiver:	BAS Eiendom AS
----------------	----------------

Oppdragsperiode:	Varslet oppstart 2013 - planarbeid pågår 2019
------------------	---

Roller i prosjekteringsprosessen	Ansvarlig planforetak.	Honorarramme:	Timehonorert
----------------------------------	------------------------	---------------	--------------

Prosjektansvarlig:	Carl Erik Utengen	Saksbehandler(e):	Carl Erik Utengen
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Kort beskrivelse av oppdraget

Gjennomføring av planarbeid inkl. utforming og visualisering av tiltenkt bebyggelse.





Referanse:	Erik Aasen, BAS Eiendom AS	Kontakttelefon:	901 56 901
------------	----------------------------	-----------------	------------

PROSJEKTOMTALE



Prosjekt: **Ringveien 25**

Adresse: Hokksund

Bygg/anleggs-kategori:	Boligblokk	BRA:	ca. 6.000 m2	Prosjektkostnad:	
Kort beskrivelse av prosjektet					
Ny boligblokk i Hokksund med 42 leiligheter (ca. 4.000 m ² BRA) og parkeringskjeller for 42 biler (ca 2.000 m ² BRA).					Boder
Oppdragsgiver:	Hobbelstad & Rønning AS				
Oppdragsperiode:	Regulering/Prosjekteringsstart 2014 - Ferdigstillelse/innflytting planlagt 2019				
Roller i prosjekteringsprosessen	Ansvarlig søker. Ansvar for arkitekturprosjektering, lydkonsept, utomhusanlegg, m.m.	Honorarramme:	3.000.000 eks mva (2017)		
Prosjektansvarlig:	Carl Erik Utengen	Saksbehandler(e):	Carl Erik Utengen Sebastian Grzesiak		
Kort beskrivelse av oppdraget					
Fullt arkitektoppdrag med regulering, programmering, skisse- og forprosjekt med rammesøknad, utarbeidelse av detaljprosjekt med arbeidstegninger.					
					
Referanse:	Hobbelstad & Rønning AS v/ Øivind Kvinge	Kontakttelefon:	906 04 185		
Referanse:		Kontakttelefon:			

Sjekkliste for faglig utarbeidelse av reguleringsplaner

(plantittel og plannummer)

DEL I. PLANENS INNHOLD

Kryss av ved det som har betydning for planarbeidet og la sjekklisten følge øvrig planmateriale. Sjekklisten er ikke uttømmende mht. momenter som eventuelt må vurderes i planutarbeidingen.

FØLGENDE ER BESKREVET OG VURDERT I INNSENDT MATERIALE:

DAGENS FORHOLD

- Planområdets beliggenhet og avgrensning
- Størrelse
- Eierforhold
- Grunnforhold inklusive radoninnhold
- Topografi
- Vegetasjon
- Sol- og skyggeforhold
- Vind og lokalklima
- Eksisterende bebyggelse
- Kulturminner
- Offentlig og privat service/arealbruk (skole, barnehage, butikker m.v.)
- Barn og unges oppvekstvilkår, kfr. barnetråkkregistreringer
- Friområder og friluftsliv i nærmiljøet
- Gang-/sykkelvegtilknytning til viktige målpkt. (skole, friområde, forretning o.l.)
- Trafikkforhold/transportomfang
- Atkomst
- Spesielle miljøforhold (f.eks. støyutsatt område, forurensning, vernevedtak)
- Bruk av tilstøtende arealer
- Kommunalteknisk infrastruktur

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

- Formål i gjeldende kommuneplan
- Bestemmelser i gjeldende kommuneplan
- Kommunedelplan eller andre overordnede planvedtak
- Reguleringsmessig status for selve planområdet
- Reguleringsmessig status for tilstøtende areal
- Eventuelle avvik fra gjeldende planer er begrunnet
- Konsekvensutredningsplikt er avklart

PLANFORSLAGET

- Bærende idé i planforslaget
- Arealbruk**
- Reguleringsformål i h.h.t. veileder
- Arealstørrelser
- Skråningsutslag og/eller forstøtningsmurer
- Bebyggelse**
- Byggegrenser/byggeavstander
- Bygningers plassering og utforming (hustyper, høyder, takform, takvinkel, møneretning, arker, brannvegger, dør- og vindusplassering)
- Antall boenheter, m² næringsareal

- Grad av utnyttning angitt i samsvar med veileder T-1459 Grad av utnyttning
- Maksimalt tillatt bruksareal i planområdet angitt
- Boligstørrelse
- Parkering og garasjer
- Estetikk

Trafikkarealer

- Parkering
- Veg (Samle-, adkomst-, fellesveg, snuplass, avkjørsler, vegtype, dim. hastighet, kjøretøyers størrelse, svingradier, kryss, frisikt, rundkjøring)
- Gang- og sykkelveg, fortau, trafikkskille, kjøresperre evt. andre trafiksikkerhets-tiltak
- Kollektivtrafikk (tilgjengelighet, rasjonelle rutetraséer, holdeplasser)

Friområder og friluftsområder

- Gangsti, tråkk
- Leke- og oppholdsarealer
- Andre forhold**
- Støyberegning
- Plassering og utforming av støyskjermingstiltak og eventuelle visuelle skjermingstiltak
- Mulige og nødvendige tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekstvilkår
- Forholdet til funksjonshemmede
- Økonomisk gjennomførbare kommunaltekniske løsninger, inkl. oppstillingsplass for bosspann og henterute for bossbil

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

- Konsekvenser for miljø, helse og trivsel, se del B.2
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- Sol- og skyggeforhold
- Antall og type arbeidsplasser
- Trafikkforhold
- Service (økt behov for skoler, barnehage, forretninger o.l.)
- Friområder
- Barn og unges forhold
- Fremdrift (byggstart, innflytting)
- Kommunaltekniske forhold (gjennomførbarhet, byggeklarhet)
- Økonomi (gjennomførbarhet)

- PLANFORSLAGET IVARETAR KVALITETENE SOM ER VURDERT UNDER DAGENS FORHOLD OG VISER NØDVENDIGE TILTAK

DEL II. PLANMATERIALET

INNHOOLD I PLANKART OG TEGNFORKLARING, MATERIALE SOM SKAL LEVERES:

PLANKART

Kartgrunnlag

- Kartkoordinater
- Oppdaterte eiendomsgrenser og -nummer
- Høydetall og fastmerker
- Eventuelt behov for oppmåling er klarert med geodatasjefen

SOSI-standard

- Samsvar med nyeste gjeldende SOSI-standard, nivå 4

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje veg
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse med møneretning på illustrasjonsplan
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinjer (vegbredder, avstand byggegrense, friskt)
- Skråningsutslag og/eller forstøtningsmurer

Tekst el. tallverdi

- Reguleringsformål (på land og i sjø) og underformål
- Vegnavn og gatenummer (det må gå fram om det er kommunal, fylkes- eller riksveg)
- Tomtenummer
- Byggegrenser/byggesoner (tallverdi)
- Frisiktsoner (tallverdi)
- Terrenghøyder på alle koter
- Vegbredder og -høyder
- Kurveradier for alle veger (tallverdi)
- Avstand fra senterlinje/veggkant til byggegrense
- Leplanting
- Grad av utnyttning og ev. antall etasjer
- Bygningers høydeplassering i terrenget

- Arealets eller områdets størrelse i dekar (daa)
- Skjermingstiltak
- Uteoppholdsarealer og fellesarealer
- Reguleringsformål for tilstøtende areal er tegnet inn

TEGNFORKLARING

- Tittelfelt i samsvar med Departementets veileder
- Tittelfelt med felt for revisjoner
- Samsvar med symbol- og fargebruk på plankartet
- Plantittel godkjent av kommunen
- Plannummer gitt av kommunen

FØLGENDE MATERIALE LEVERES

- Planforslag i SOSI-format (se C.8)
- Planforslag i full målestokk (1:1.000) som pdf
- Reguleringsbestemmelser (Word- og pdf-format) i samsvar med veiledning, se C.2
- Beskrivelse av planforslaget (Word- og pdf-format) i samsvar med veiledning, se C.1
- Sjekkliste og vurdering av konsekvenser for miljø, helse og trivsel, se B.2
- Kopi av kunngjøringer i minst to aviser med kunngjøringsdato
- Planstartvarsel, kopi av brev til etater og grunneiere, og innkomne uttalelser

Tilleggsmateriale som kreves i noen saker

- Illustrasjonsplan
- Terrengprofiler/snitt gjennom bygninger
- Lengdeprofiler for veier som avviker fra kommunalteknisk norm
- Illustrasjoner i form av skisser, foto, modell, animasjon
- Analyse av sol- og skyggeforhold
- Støyberegninger og andre fagrapporter
- Renovasjonsteknisk plan
- Annet

VIDERE PLANLEGGING

- Detaljregulering skal utarbeides

Det bekreftes at ovenstående avkryssede punkt under I. Planens innhold og II.

Planmaterialet er vurdert og gjort greie for i henhold til gjeldende kommunale normer og retningslinjer, og er i samsvar med Kommunal- og Moderniseringsdepartementets veiledning til kart- og planforskriften.

Forslagsstiller er kjent med at materiale som ikke oppfyller kravene, vil bli returnert.

Dato: Sign.: