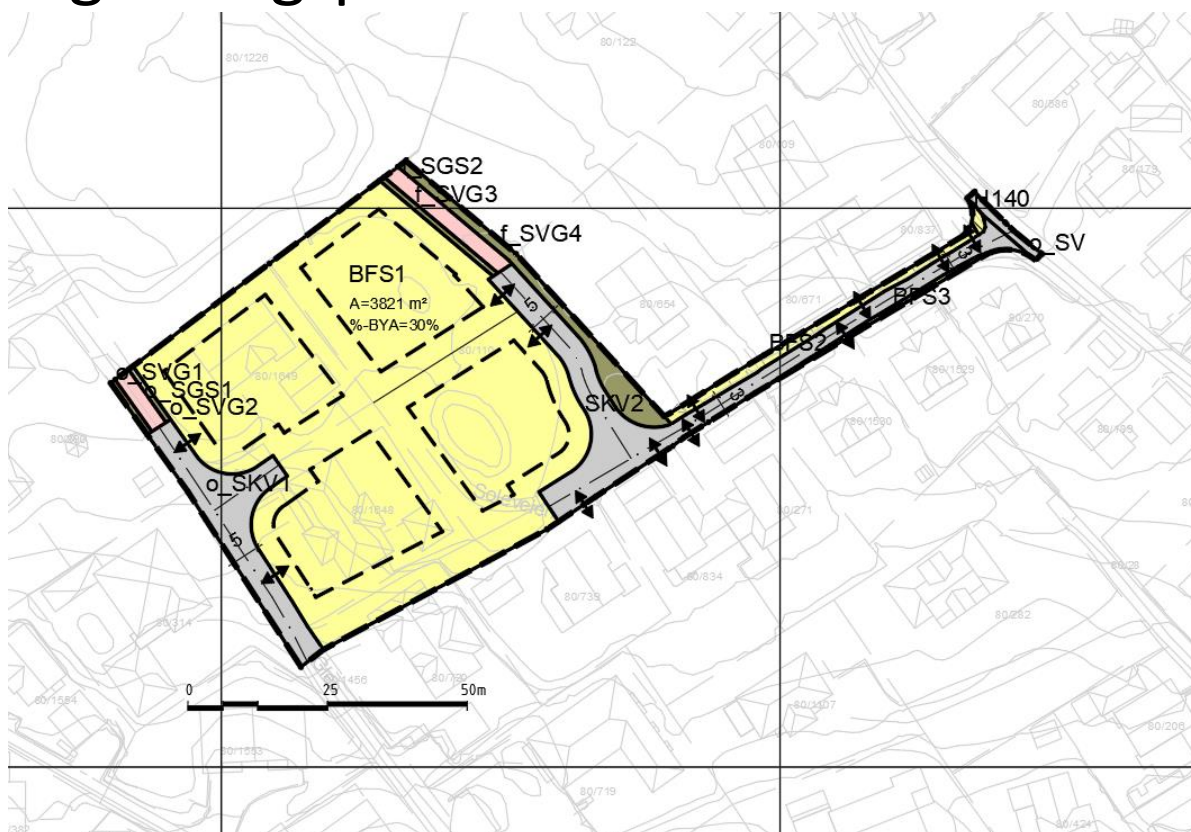


Planbeskrivelse til «Endring av reguleringsplan for Sole»



Planid. 3005 0602311

Saksnr. PLAN 20/04034

Fagkyndig: Norgeshus AS



Forslagsstiller: Soleveien AS

Utarbeidet: 09.02.2021

Sist revidert: 09.02.2021

Sammendrag

Sammendraget skrives av planadministrasjonen før politisk behandling, og vil være en kort beskrivelse av planforslaget og de mest sentrale konsekvensene.

Innhold

Sammendrag	2
1 Hovedtrekk i planforslaget	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep	4
2 Faktadel	5
2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger	5
2.2 Planstatus	6
2.3 Planprosessen	7
2.4 Beskrivelse av planforslaget	7
3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	10
3.1 Bebyggelse	10
3.2 Trafikkforhold og trafiksikkerhet	10
3.3 Risiko- og sårbarhet	11
3.4 Økonomiske konsekvenser	11
3.5 Juridiske forhold	11
4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	11
5 Forslagsstillers argumentasjon	11
5.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse	11
6 Vedlegg	12

1 Hovedtrekk i planforslaget

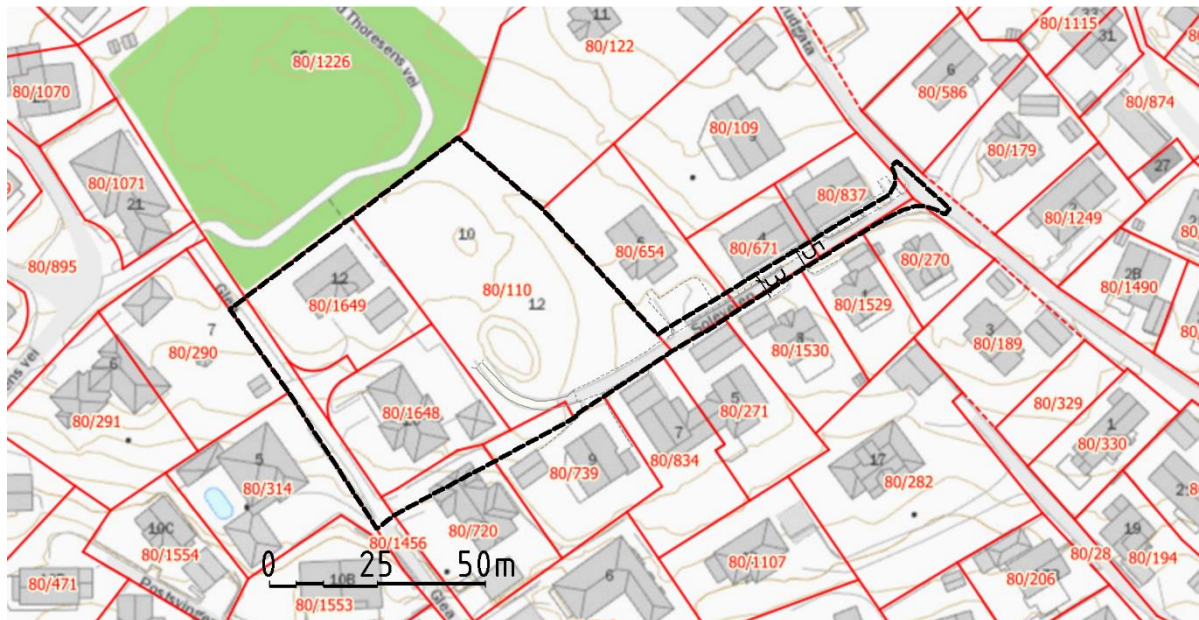
1.1 Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å foreta mindre endringer i detaljreguleringsplan for Sole, planid 0602311. Intensjonen med planforslaget er å endre reguleringsplanen for Sole, slik at den er mulig å realisere. Dette innebærer å tilrettelegge for å realisere boligbygging på gnr./bnr. 80/110, sikre snumulighet i regulert vendehammer for renovasjonsbiler og andre store kjøretøy i Soleveien, og sikre trygg adkomst for gående og syklende gjennom planområdet.

For å kunne gjøre dette er det nødvendig å følge opp enigheten fra forliket inngått mellom forslagsstiller og grunneierne langs Soleveien. Forliket ble inngått i Nedre Buskerud Jordskifterett, datert 21.10.2020, Sak 17-113232SKJ-JDRA SOLE. Forliket gikk på bredden på adkomstvegen i reguleringsplanen, Soleveien. Det innebar at bredden av Soleveien over privat grunn skal beholdes slik den allerede er i dag, og ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Delen av Soleveien som er regulert på eiendom gnr./bnr. 80/110 tillates opparbeidet slik gjeldende reguleringsplan for Sole viser.

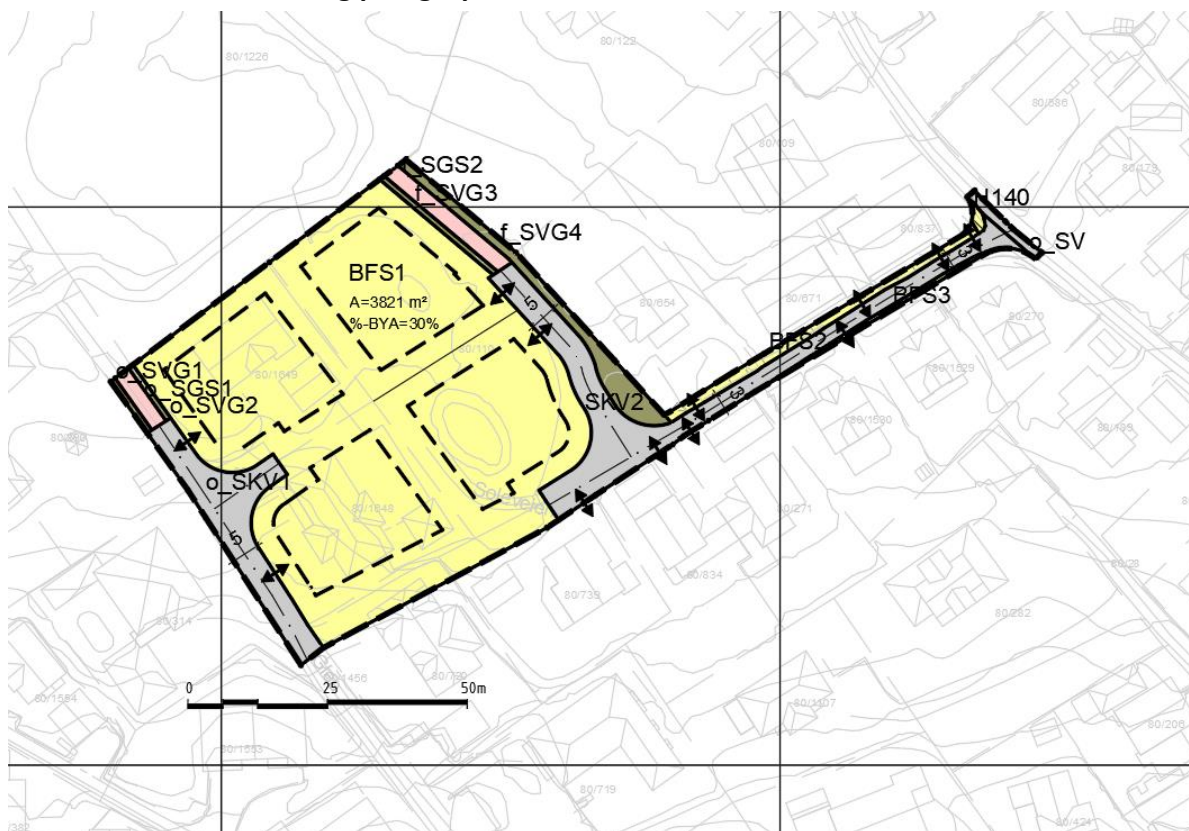
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep

1.2.1 Skisse eksisterende situasjon



Figur 1 Skisse over eksisterende situasjon. Planavgrensning for reguleringsplan for Sole markert i svart. Bredder på gjeldende reguleringsplan og eksisterende veg, markert langs Soleveien.

1.2.2 Skisse av fremtidig plangrep



Figur 2 Bilde av forslag til nytt plankart til reguleringsplanen for Sole. Soleveien har blitt regulert til innmålt bredde for eksisterende vei i Soleveien. Vendehammeren på eiendom 80/110 har også blitt tilpasset ny bredde på adkomstveien fra øst.

2 Faktadel

2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Soleveien AS, Mikkelsrudveien 23, 3032 Drammen, 905 61 287, r.arnes@online.no, 918 459 553

Fagkyndig: Norgeshus AS, Postboks 161, 7223 Melhus, 815 73 500, resepsjon@norgeshus.no, 948 490 412

Eieropplysninger

GNR/BNR Hjemmelshaver
80/110 Drammen Eiendomsutvikling AS
80/270 Thor Espen Bjørge
80/271 Lene M. Taranger Haare
80/654 Knut Henning Ottesen
80/671 Torbjørn Moldvær og Heidi Wahl
80/837 Morten Langerød
80/1529 Inger Marie Onshuus
80/1530 Camilla Sundland Pedersen

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 5 215,5 m²

Areal for hvert formål:

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M²
<i>Bebyggelse og anlegg</i>			
BFS	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse	1111	3963,3 m ²
Sum			3963,3 m ²
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>			
SV	Veg	2010	40,7 m ²
SKV	Kjøreveg	2011	885,4 m ²
SGS	Gang-/sykkelveg	2015	114,6 m ²
SVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	211,7 m ²
Sum			1252,4 m ²
Sum alle formål			5215,7 m ²

Utnyttelse – ny bebyggelse

Det er ikke planlagt ny bebyggelse. Regulert bebyggelse videreføres fra gjeldende reguleringsplan for Sole.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plankonsulent har vurdert planendringen i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift for konsekvensutredninger. Planendringen er vurdert til å ikke ha vesentlige ulemper for natur eller samfunn, eller å falle inn under vedlegg I eller II til forskriften. Planendringen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Endring av reguleringsplanen for Sole utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 24.03.2021 på kommunens nettsider og plankonsulent sine nettsider.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 23.03.2021

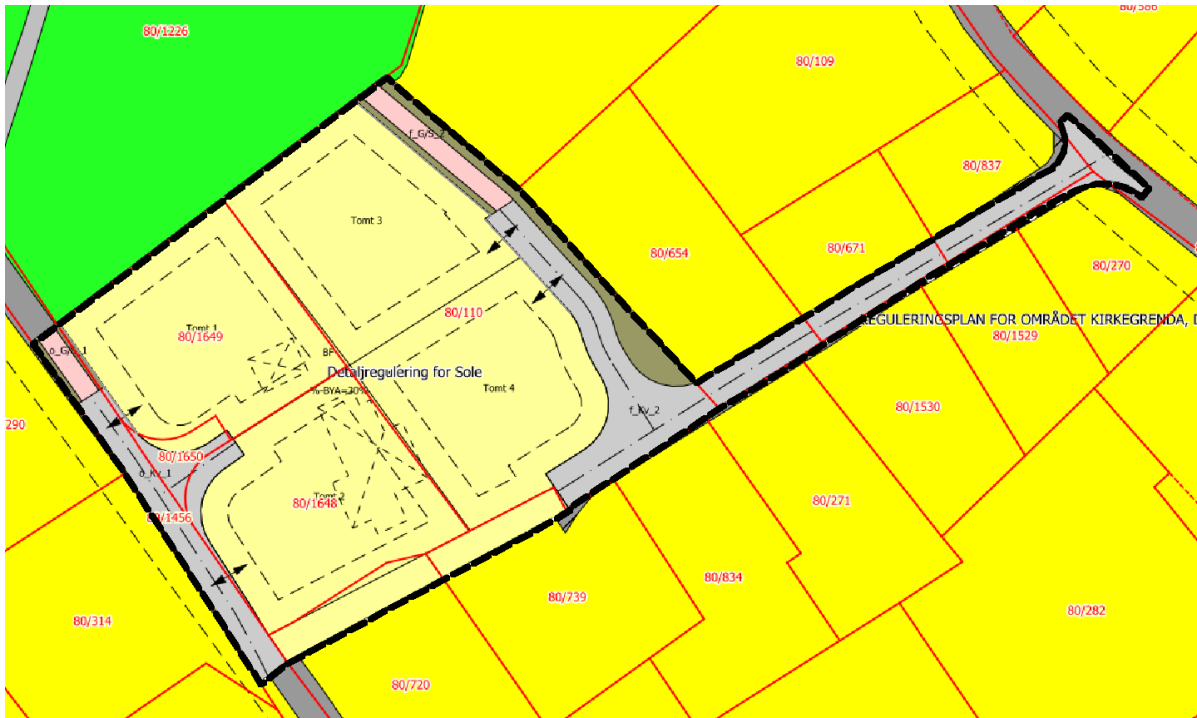
Dokumenter i planen

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

2.2 Planstatus

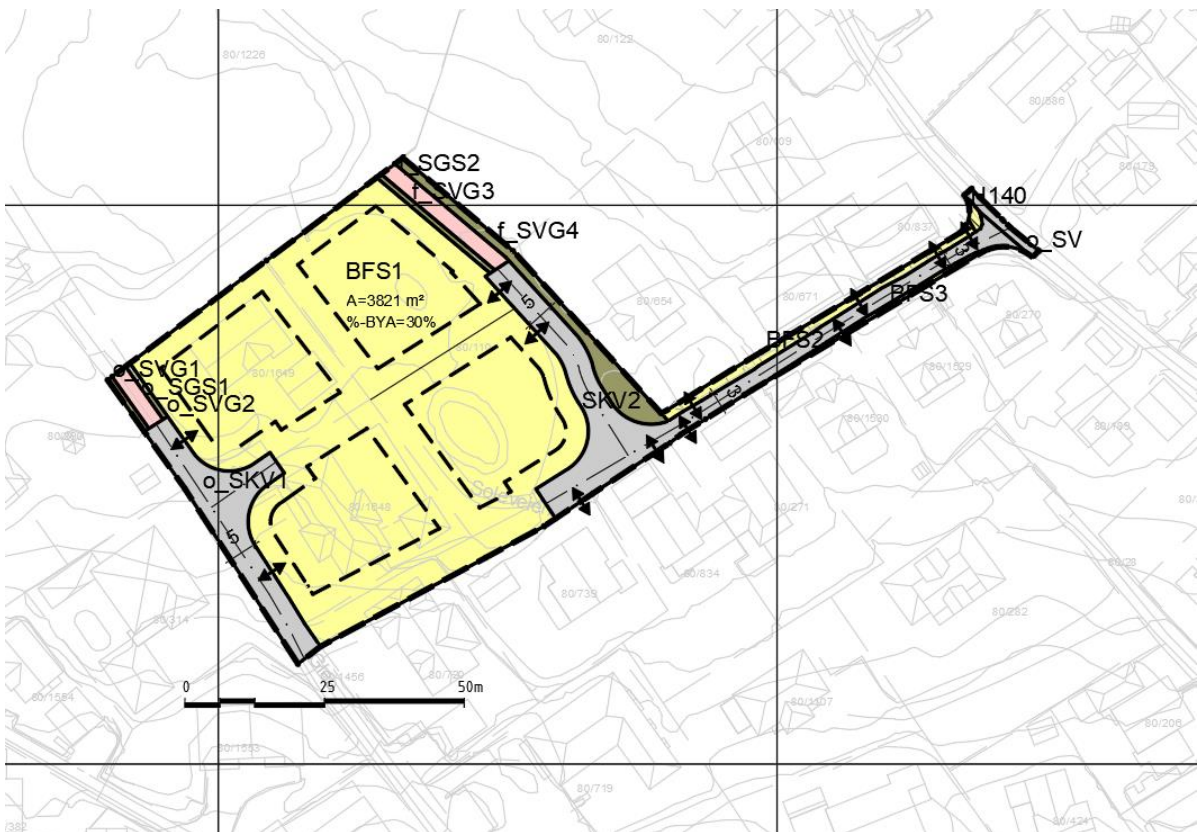
2.2.1 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune har regulert arealene på planområdet til boligformål, og markert senterlinje av Soleveien som samferdselslinje.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplan for Sole.

Som følge av endringene av vegbredden på Soleveien vil det samlet sett bli mindre areal i planen til samferdselsformål, og mer areal til boligformål. Dette fordi forrige plan forutsatte bruk av eksisterende eiendommer til utvidelse av veien, mens denne planen forholder seg til dagens situasjon. Den delen av Soleveien som går over eiendommene gnr./bnr. 80/654, 80/671, og 80/837 vil bli smalere i endret reguleringsplan, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.



Figur 5 Bilde av forslag til nytt plankart til reguleringsplanen for Sole.

2.4.3 Planens dokumenter

Dokumenter i planen:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

Vedlegg:

1. Saksframlegg – Soleveien, Søknad om dispensasjon fra veibredde

2.4.4 Sikringssoner - Frisikt

I plankartet er det tegnet inn frisikttrekanter ved avkjørselen Soleveien til Thorrudgata. Disse er tegnet inn som 4x20 meter, i henhold til Statens vegvesens håndbok, N100.

2.4.5 Veibredde

Ny regulert bredde på plankart og i bestemmelsene blir 3 meter, som også er eksisterende bredde på Soleveien.

2.4.6 Eiendomsforhold

Endring av reguleringsplanen medfører ingen behov for nye eiendomsgrenser. Eksisterende eiendomsgrenser og regulerte tomtegrenser videreføres fra eksisterende plan. Nye formålsgrenser er tegnet enten basert på eksisterende eiendomsgrenser, eller formålsgrenser fra gjeldende reguleringsplan.

2.4.7 Eierforhold for vegareal

Soleveien ligger stort sett på privat grunn. Eierform for Soleveien endres etter planendringen. Veien har stått som felles i gjeldende reguleringsplan. Den skal nå føres tilbake til privat vei, slik den er i praksis dag. De nye boligene som skal føres opp på 80/110 har vegrett. Beboerne på 80/110 vil dermed kunne benytte Soleveien som adkomstveg. I tillegg har den delen av reguleringsplanen som stikker ut i Thorrudgata stått som felles, sammen med f_Kv2 til Soleveien. Denne endres fra felles til offentlig eierform.

2.4.8 Gjennomføring av planen

Det er vurdert til å ikke være behov for stegvis gjennomføring for å følge opp planendringen.

2.4.9 Rekkefølgekrav

Det er vurdert til å ikke være behov for noen rekkefølgekrav til denne planendringen. Rekkefølgekravene for gjeldende plan for Sole videreføres.

3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

3.1 Bebyggelse

Dagens situasjon

Deler av bebyggelsen langs Soleveien befinner seg i gjeldende reguleringsplan for Sole innenfor arealformål regulert til veg og samferdsel.

Konsekvenser

Delene av bebyggelsen som er innenfor felt regulert til samferdselsformål i dag får endret arealformål til boligformål. Den delen av feltet f_Kv2 som er regulert til samferdselsformål, som dekker dagens veikropp for Soleveien, SKV2 i ny reguleringsplan, videreføres som samferdselsformål.

3.2 Trafikkforhold og trafiksikkerhet

Dagens situasjon

Veibredde

Veibredden på Soleveien er regulert til 5 meter i plankartet, og i bestemmelsene fastsatt til 4,5 meter. Dagens bredde er 3 meter.

Frisiktsoner

Det er ingen frisktsoner ut mot trafikkert veg, Thorrudgata, i gjeldende reguleringsplan.

Adkomst/avkjørsler

De eksisterende avkjørslene til boligene langs Soleveien er tilstrekkelig slik de er i dag. Dette gjelder også for adkomsten for større kjøretøy som brannbiler og renovasjonskjøretøy til planområdet.

Trafiksikkerhet

Trafiksikkerheten i Soleveien er god slik den er i dag. Det er ingen registrerte trafikkulykker.

Konsekvenser

Konsekvensene for trafikkforhold vil være positive. Tilgjengeligheten for gående og syklende vil bli bedre ved opparbeidet gang- og sykkelvei på felt f_SGS2. Tilgjengeligheten for store kjøretøy som brann- og utrykningskjøretøy vil bli bedre, ved at vendehammeren i Soleveien blir realisert. Spørsmålet om tilgjengelighet for utrykningskjøretøy i Soleveien er også i varetatt. Drammensregionens Brannvesen IKS har gitt en uttalelse om saken. De skriver at Soleveien er bred nok til mannskapsbilen deres, men ikke for biler med høydemateriell. Det er derfor viktig at ny bebyggelse har tilstrekkelig med rømningsveier, og ikke er avhengig av brannvesenets høydemateriell for rømning. Uttalelsen ligger vedlagt i vedlegg 8, «Saksframlegg – Soleveien, Søknad om dispensasjon fra veibredde», side 6. Samlet sett vil trafikkforholdene bli bedre etter planendringen. Dette fordi gjeldende reguleringsplan ikke har latt seg realisere, og dagens situasjon er dårligere enn gjeldende reguleringsplan, og planendringen legger opp til.

Konsekvensene for trafiksikkerheten er samlet sett positive. Gående og syklende kan benytte gang- og sykkelsti (f_SGS2) til og fra Soleveien. Planendringen gjør at veien blir noe smalere, men erfaring viser at

eksisterende situasjon gir veldig god trafiksikkerhet langs Soleveien. Samlet sett vil trafiksikkerheten bli bedre som følge av endringen og realisering av gang- og sykkelstien.

3.3 Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen har avdekket at planen er stort sett lite risikofull og sårbar. Det ble undersøkt om videreføring av veibredden ville påvirke tilgjengeligheten for brannvesen ved brann. Brannvesenet har gitt en uttalelse om dette ved en tidligere anledning, som beskrevet i delkapittel 3.2.

3.4 Økonomiske konsekvenser

Planadministrasjonens tekst

3.5 Juridiske forhold

Planadministrasjonens tekst

4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

Plankartet skal sikre at regulert avgrensning av Soleveien er i tråd med forliket fra Nedre Buskerud Jordskifterett. Dette skal også sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Risiko og sårbarhet

Plankartet tar hensyn til risiko og sårbarhet, som avdekket i ROS-analysen. Planbestemmelsene setter maksimal høyde for bebyggelse på tomt 3 og 4, i tråd med brannvesenets krav om bebyggelse som ikke krever løftmateriell ved rømning.

5 Forslagsstillers argumentasjon

5.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse

Planbeskrivelsen har redegjort for ønsket endring av reguleringsplanen for Sole. Endringen er nødvendig, ettersom gjeldende plan ikke har vært mulig å realisere. Det har ikke vært mulig å få grunneierne støtte til den vedtatte utvidelsen av Soleveien på deres eiendommer. Det har skapt store ulemper for forslagsstiller, ved at regulert bebyggelse på gnr./bnr. 80/110 ikke har latt seg realisere med gjeldende reguleringsplan. Det har også vært til ulempe for naboene, ved at regulert vendehammer og gang og sykkelveg til Erland Thoresens vei ikke har blitt realisert. Dette har redusert fremkommeligheten for renovasjonsbiler, gående og syklende i området. Gjeldende reguleringsplan er ikke mulig å realisere, og bør endres. Denne endringen bør skje i samsvar med forliket fra Nedre Buskerud Jordskifterett, hvor forslagsstiller og grunneiere kom til en enighet. Dette vil tillate realiseringen av ny, regulert bebyggelse på gnr./bnr. 80/110, vendehammer, og gang- og sykkelveg til Erland Thoresens vei.

Planbeskrivelsen og ROS-analysen har også redegjort for konsekvensene av endringen av planen. Disse dokumentene konkluderer med at endringene følges opp i planbestemmelsene, slik at bebyggelsen ikke blir mer risikoutsatt eller sårbar, men på noen områder gjør situasjonen bedre og tryggere for beboerne innenfor og rundt planområdet.

På bakgrunn av denne argumentasjonen konkluderer forslagsstiller og plankonsulent med at denne mindre endringen av detaljreguleringsplanen for Sole bør gjennomføres i sin helhet.

6 Vedlegg

Vedlegg til planen:

- 1- Saksframlegg – Soleveien, Søknad om dispensasjon fra veibredde