

Norgeshus AS v/Plangruppa  
Postboks 161  
7223 Melhus



Drammen kommune  
Postboks 7500  
3008 Drammen  
[kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

EDH

02.12.2020

## Planinitiativ for mindre endring av detaljreguleringsplan

<b>Kommune:</b> Drammen	<b>GNR:</b> 80	<b>BNR:</b> 110, m.fl.
<b>Kunde/tiltakhaver:</b> Solveien AS	<b>Telefon:</b> 905 61 287	<b>E-post:</b> <a href="mailto:r.arnes@online.no">r.arnes@online.no</a>
<b>Konsulent:</b> Norgeshus AS	<b>Telefon:</b> 815 73 500	<b>E-post:</b> <a href="mailto:resepsjon@norgeshus.no">resepsjon@norgeshus.no</a>

Det anmodes herved om oppstartsmøte for mindre endring av detaljreguleringsplan planid. 0602311, «Detaljert reguleringsplan for Sole - Drammen, gnr/bnr 80/110 m. fl.».

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent stiller på vegne av forslagstiller.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen per e-post om denne saken, uten at det ble oppgitt referansenummer av kommunen. Saksbehandler/kontaktperson var da Solveig Bergstrøm og Heming Rudrud Herdlevær.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Endring av regulert utforming av Solveien.
- Eierform for Solveien.

Med vennlig hilsen for  
**NORGESHUS AS**

*Espen Daaland Holmli*

Espen Daaland Holmli  
Arealplanlegger  
Mobil  
E-post  
LinkedIn

928 39 953  
[espen.daaland.holmli@norgeshus.no](mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no)  
<https://www.linkedin.com/in/espen-daaland-holmli-6839b5114/>



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus  
Sentralbord: 815 73 500  
[www.norgeshus.no](http://www.norgeshus.no)



## Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

### Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
<b>Forslagsstiller</b>	Soleveien AS, ved Robin Årnes	905 61 287	<a href="mailto:r.aarnes@online.no">r.aarnes@online.no</a>
<b>Plankonsulent</b>	Norgeshus AS, ved Espen Daaland Holmli	928 39 953	<a href="mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no">espen.daaland.holmli@norgeshus.no</a>

### Plantype

	Områdeplan		Detaljplan	X	Mindre endring
--	------------	--	------------	---	----------------

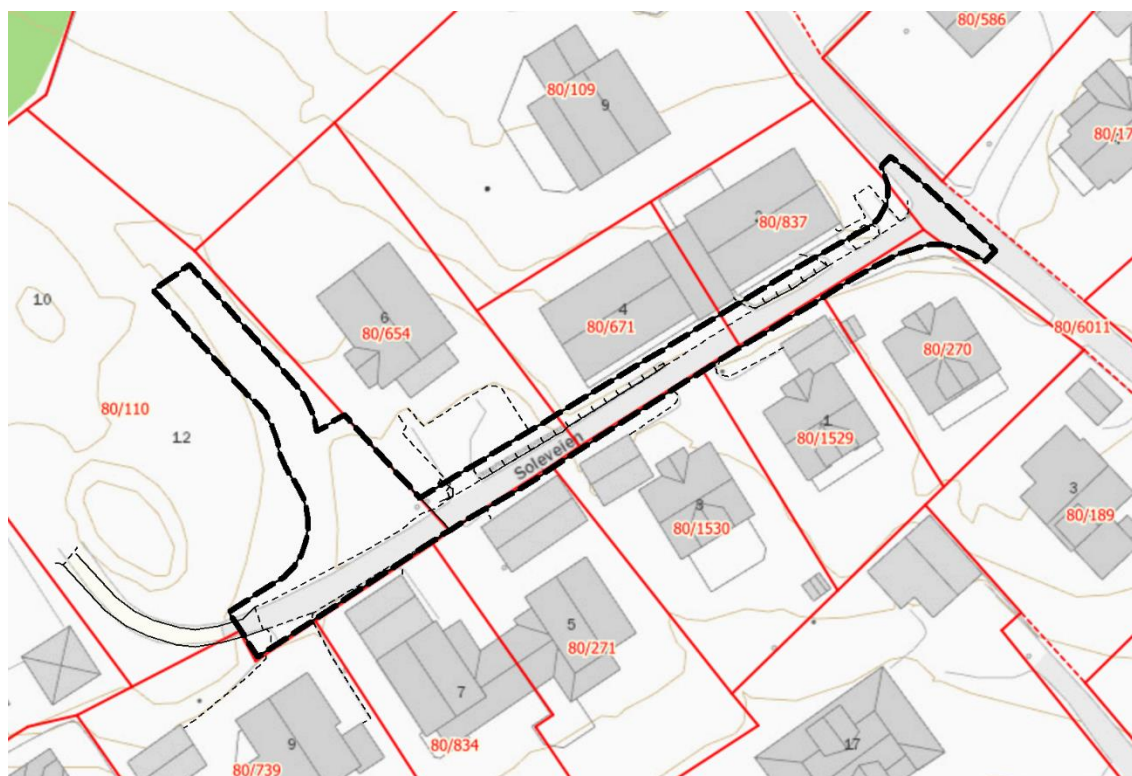
### Forslag til plannavn

Plannavn foreslås videreført fra gjeldende reguleringsplan, henholdsvis «Detaljert reguleringsplan for Sole - Drammen, gnr/bnr 80/110 m. fl.».

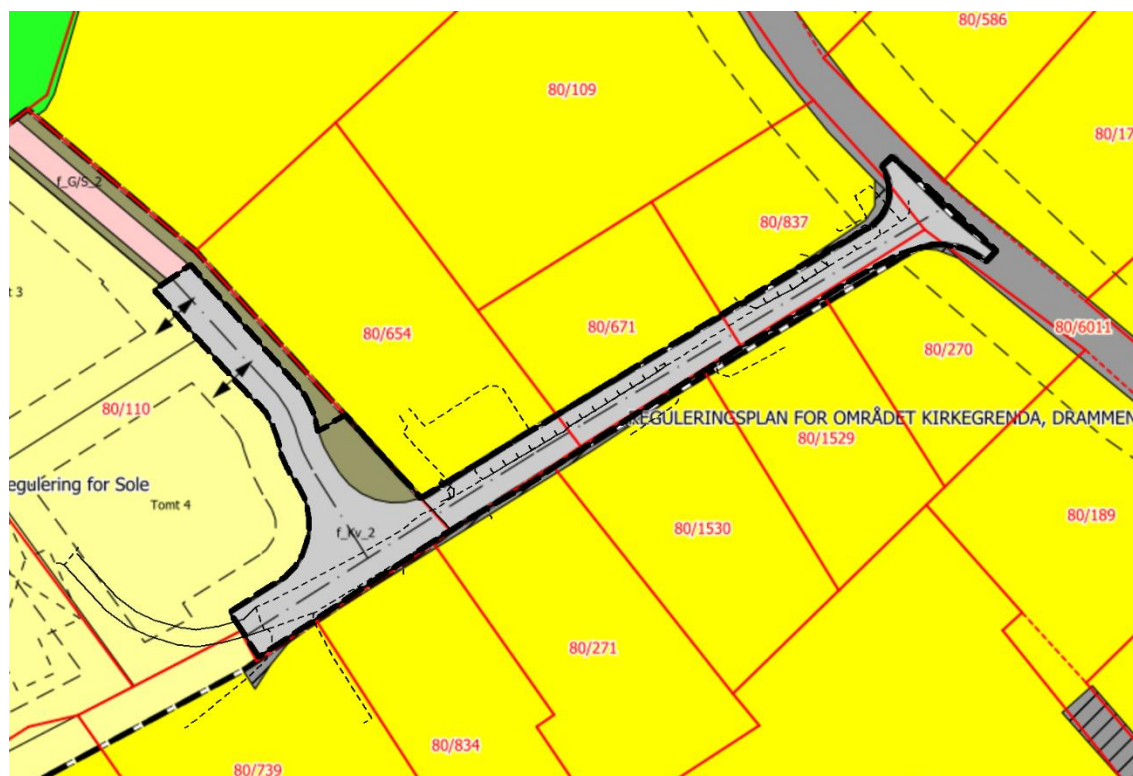
### Planområdet

#### Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger langs Soleveien, Drammen kommune. Planområdet er omtrent 0,8 daa.



Figur 1 Planområde med foreslått planavgrensning og innmålte veglinjer fra Nedre Buskerud Jordskifterett.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan, med foreløpig planavgrænsning og innmålte veglinjer fra Nedre Buskerud Jordskifterett..

### Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

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

### Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med endringen er å legge til rette for boligbygging på eiendom gbnr. 80/110.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Ingen virkning. Eksisterende utforming for vegen reguleres inn.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er planlagt å omregulere felt f_KV_2 fra felles veg til privat veg. Det er også planlagt å endre utformingen av vegen for felt f_KV_2 i gjeldende reguleringsplan. Det er ønskelig å smalne inn vegen fra regulerte 5 meter til 3 meter, slik at gjeldende plan stemmer overens med vegbredde på eksisterende veg.

	Dette gjelder for regulert vegbredde på eiendommene gbnr. 80/654, 80/671, og 80/837. Vegbredden på eiendom 80/110 ønskes å beholde slik den er i gjeldende reguleringsplan. Den eneste endringen her er at det vil være nødvendig å tegne opp avkjørselen på eiendom 80/110 på nytt, etter at vegen er blitt smalere.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Ikke relevant.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ikke relevant.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ikke relevant.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Planendringen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Endringen medfører en mindre endring fra gjeldende reguleringsplan.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Planinitiativet legger opp til å følge forliket for vegen, fra Nedre Buskerud Jordskifterett. Se utfyllende informasjon under «spesielle forhold».
i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Allerede beskrevet i plandokumentene til gjeldende reguleringsplan.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Ikke nødvendig med varsling ved planoppstart, ifølge administrasjonen i Drammen kommune. Se utfyllende informasjon under «spesielle forhold».
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Alle berørte offentlige fagmyndigheter, naboer og andre berørte parter får adgang til å gi tilbakemelding under høring av innsendt plan.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planarbeidet er definert som mindre reguleringsendring. Det er vurdert til å ikke oppfylle kravene for konsekvensutredning, etter forskrift om konsekvensutredning kap. I og II.

### Status eiendomsgrenser

Alle eiendomsgrensene er markert som nøyaktig innmålt hos Kartverket ([www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no)).

### Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Utover vegens utforming skal dette være ivaretatt og redegjort for i gjeldende reguleringsplan.

### Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Grunnforhold	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Støy	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Kulturminner	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.

Trafikk/adkomst	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Naturmangfold	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Utnyttelse	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Byggehøyde	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Parkering	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Byggegrense	Allerede beskrevet i gjeldende reguleringsplan, planid 0602311.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m.)	<p>Gjeldende reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret i Drammen kommune, 18.12.2012. Denne planen la opp til en utvidelse av vegbredden, på bekostning av naboenes eiendommer. Dette forslaget kom inn som et benkeforslag like før vedtak, og temaet er ikke nøyte utredet i planarbeidet.</p> <p>I ettertid har det vært utfordringer med å få realisert denne regulerte utvidelsen. Hjemmelshavere for vegen har ikke ønsket utvidelsen av vegen på sine eiendommer.</p> <p>Forslagsstiller søkte dispensasjon fra kravet til vegbredde i reguleringsplanen (saknr. ESA 17/3414), men denne søknaden ble avslått. Begrunnelsen for avslaget var at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke var oppfylt. Det har også vært etterspurt om kommunen kunne ekspropriere vegarealet for å realisere planen. Dette har ikke blitt gjort.</p> <p>Saken har vært oppe i Nedre Buskerud Jordskifterett, og forslagsstiller og naboene inngikk forlik datert 21.10.2020, Sak 17-113232SKJ-JDRA SOLE. Forliket innebar at deler av vegens utforming beholdes slik den er i dag. Dette omfatter eiendommene gbnr. 80/654, 80/671, og 80/837. Eiendommen gbnr. 80/110 beholder tilnærmet lik vegutforming som regulert i gjeldende reguleringsplan. Avkjørselen på 80/110 må tilpasses ny bredde på Soleveien, utover det skal regulert vegbredde videreføres.</p> <p>For å følge opp rettsforliket fra jordskifteretten har Drammen kommune bedt forslagsstiller om å gjennomføre en mindre endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjør at dem kan følge en forenklet planprosess. Administrasjonen i Drammen kommune oppga denne saksgangen for mindre endring av reguleringsplan (sendt ut til forslagsstiller 05.11.2020):</p> <p>Proessen for en slik endring er som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dere sender inn en søknad/planinitiativ om endring av reguleringsplanen, hvor dere beskriver hva som skal endres og hvorfor.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vi gjennomfører et oppstartsmøte med dere, hvor vi avklarer rammene for endringen og den videre prosessen.</li><li>- Dere utarbeider forslag til nytt plankart og eventuelle nye bestemmelser, samt en planbeskrivelse som redegjør for bakgrunnen og konsekvensene/virkningene av endringen.</li><li>- Når vi er omforent om forslaget til endring av planen sender dere dette på høring til berørte naboer, grunneiere, offentlige myndigheter og andre berørte. Høring er nødvendig og følger direkte av plan- og bygningsloven § 12-14.</li><li>- Dersom det i høringen ikke kommer inn merknader med karakter av innsigelse eller andre vesentlige merknader, kan forslag til endring av plan legges fram til Hovedutvalget for tekniske tjenester for vedtak.</li></ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------