

Planinitiativ for g/bnr. 80/690 og 80/1105, utarbeidet av:  
Arkitektgruppen Drammen AS, 12.08.2019

Sist revidert:

Planinitiativet gjelder for eiendommene tilhørende:

**Stiftelsen Eikholt Senter for Døv-blinde**

og

**Sørvangen Næringspark AS (eier: Stiftelsen Sørvangen)**

# **Innhold**

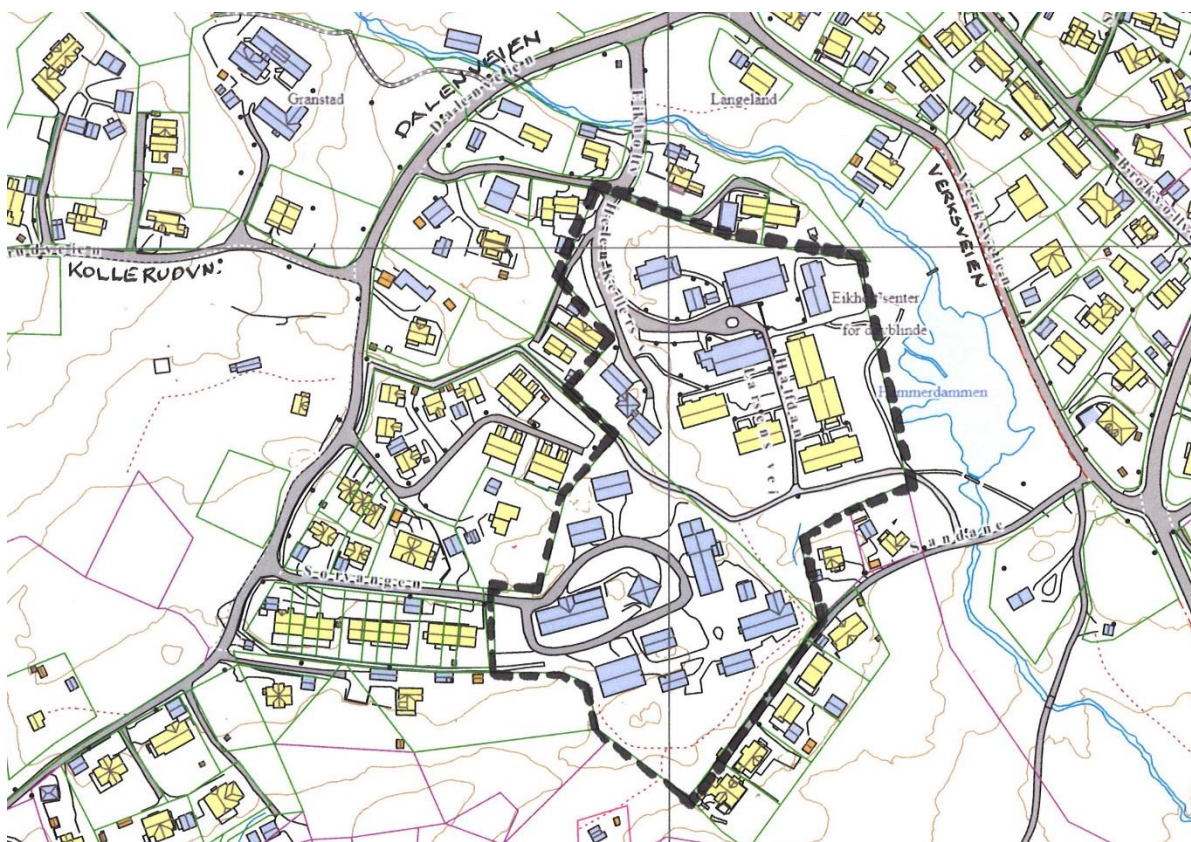
<b>A. Formål med planen .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Planområdet .....</b>	<b>3</b>
<b>C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....</b>	<b>4</b>
<b>D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....</b>	<b>4</b>
<b>E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....</b>	<b>4</b>
<b>F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....</b>	<b>4</b>
<b>G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....</b>	<b>4</b>
<b>H. Berørte interesser av planinitiativet .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Samfunnssikkerhet .....</b>	<b>5</b>
<b>J. Samarbeid og medvirkning .....</b>	<b>5</b>
<b>K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger .....</b>	<b>5</b>

## A. Formål med planen

Formålet med planen er å oppgradere gjeldende reguleringsplaner og legge til rette for videreutvikling av eksisterende sentervirksomheter. Med dette er hensikten også å fornye utdaterte planbestemmelser til å være mer i overensstemmelse med prinsipper gitt i overordnet planverk.

Gjeldende reguleringsplaner har utnyttelse gitt som gammeldags U-grad. Påstående bebyggelse har helt siden oppstart av anlegget i 1980 har større utnyttelse enn gitte rammer. Omregulering er initiert av nylig omsøkt og gitt dispensasjon for liten utvidelse uten noe som helst påvirkning av bebygget areal eller påvirkning for naboer mv. Denne søknadsprosessen belyste behovet for nye og mer oppdaterte planbestemmelser, og som vil som harmonere mer med kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse i tilsvarende områder.

## B. Planområdet



NB: Kartet er i ukurant målestokk.

Planarbeidet ventes ikke å få virkninger utenfor planområdet.

### C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen vil legge opp til at eksisterende bebyggelse skal bibeholdes og evt. kunne romme større og mindre tilbygninger mv. generert av løpende behov.

### D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Volumer og byggehøyder forventes i hovedsak å ligge innenfor rammene av plan- og bygningslovens bestemmelser i kraft av at eksisterende bebyggelse regnes bibeholdt. Det vil kunne forventes noe større bygningsvolumer tilpasset omgivelsene og sentrenes behov.



### E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Funksjonelle og miljømessige kvaliteter som sentrene tilfører nærområdet og byen forventes å fortsette som i dag.

### F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Tiltakenes virkning på og tilpasning til landskapet og omgivelsene forventes som i dag.

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

Gjeldende formål i kommuneplanen er boligformål. Etter vårt skjønn må dette bero på en misforståelse da gjeldende reguleringsplaner gir rammer for «Allmennyttig formål». Området er altså regulert til eksisterende formål, som regnes å være uendret i fortsettelsen – dog med fornyet formålsbetegnelse i tråd med gjeldende veileder fra Miljøverndepartementet.

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

MUA-kravene i kommuneplanens bestemmelser punkt 7.4 er gjeldende for boligbebyggelse. Ingen av sentrene vil inneholde vanlige boliger som omfattes av disse kravene. Imidlertid regnes uteoppholdsarealene fortsatt å være tilpasset brukerne av sentrene. Beboelse skjer i all hovedsak som midlertidig beboelse mens brukere er på kurs.

#### **Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)**

Parkeringsdekning regnes i hht. Kommuneplanens bestemmelser punkt 4.4. der det fremgår at «*For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn*» (sit.)

#### **H. Berørte interesser av planinitiativet**

Kommunale, regionale og/eller statlige interesser er berørt av planinitiativet i kraft av at de er medlemmer av eierstiftelsene.

#### **I. Samfunnsikkerhet**

Pr. i dag er det ingen kjente temaer knyttet til samfunnsikkerhet som berøres i planarbeidet.

#### **J. Samarbeid og medvirkning**

Omreguleringen regnes som en enkel og ukomplisert prosess uten at den vil ha noe større betydning for berørte parter da den i all hovedsak er ment å være en oppdatering og fornyelse av gjeldende reguleringsplaner. I den grad planarbeidet avdekker forhold som likevel vurderes å ha betydning for berørte parter, vil det vurderes informasjonsstrategier tilpasset de enkelte forhold, enten via korrespondanse og/eller informasjonsmøte.

#### **K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Planendringen vurderer ikke å utløse behov for konsekvensutredninger.