

# Velkommen til årets første **Planforum, Hybridmøte, 24.1. 2023**

## **Tema:**

- Utbyggingsavtaler
- Kommuneplanens arealdel
- Klimastrategi og klimakrav
- Nytt om byggesaker



# Hensikten med planforumet

Et **administrativt planforum** for **faglig** informasjon og dialog om overordnede arealplan- og byggesaker mellom kommunen og eksterne aktører.

- En åpen arena for informasjon og administrativ dialog på plan- og byggesaksområdet.
- Legge til rette for at ulike aktører kan medvirke i arbeidet med utviklingen av kommunens service og tjenester.
- **Målgruppen:**  
Eiendomsutviklere/tiltakshavere/forslagsstillere/  
konsulenter/arkitekter/grunneiere



# Agenda Planforum 24.1.2023

**Velkommen** ved kommunalsjef arealplan, klima og miljø Anne-Marie Vikla

- **Utbyggingsavtaler i Drammen kommune** ved avdelingsleder prosjektutvikling Lene Basma.
- **Hvordan bygger vi klimavennlig i Drammen?** Klimastrategi og klimakrav i arealdelen ved klimarådgiver Ingebjørg Weselka Tofte
- **Nytt fra byggesaksområdet** ved virksomhetsleder Jade Thorrud

**Pause 10 min**

- **Status kommuneplanens arealdel** – ved virksomhetsleder Elisabet Finne og kommuneplanlegger Ingeborg Fønsteli
- **Forhåndsinnsendte spørsmål** – svar og dialog



**DRAMMEN  
KOMMUNE**  
– et godt sted å leve

# Utbyggingsavtaler

Planforum 24.01.2023





# Utbyggingsavtaler

1. Hvem møter dere/forhandlere dere med?
2. Hva kan vi lage avtaler om?
3. Anleggsbidrag og justeringsavtaler
4. Prosess: sammenheng plan og avtale



## 1. Hvem møter dere/forhandler dere med ?

### Virksomhet Utbygging og infrastruktur Avdeling Prosjektutvikling

- Veileder tiltakshavere eksternt og internt
- Koordinerer/prosjektleder fysiske plan- og utviklingsprosjekter i samråd med berørte fagavdelinger og kompetansemiljøer
- **Forhandler utbyggingsavtaler**
- Bidrar med juridisk bistand knyttet til anskaffelser og gjennomføring



## 2. Hva kan vi lage avtaler om?

Utgangspunktet er plan- og bygningslovens §17. Bruken i Drammen (§17-2) er hjemlet i et prinsippvedtak fra kommunestyret fra den 18. februar 2020:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100200413/sak/100200450>

1. En utbyggingsavtale kan gjelde:

- Forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte både tiltak innenfor og utenfor planområdets begrensning.
- Forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak.
- Etablering av rettigheter for allmennheten

Andre stikkord: teknisk infrastruktur (kapasitet, trafikksikkerhet, tilgjengelighet), arealer til lek, aktivitet og opphold,

2. En utbyggingsavtale kan også regulere:

- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig og at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

3. Det kan avtales at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, jf. plan- og bygningsloven §17-3 tredje ledd. Bidrag kan være innbetaling til fond, herunder fond for teknisk infrastruktur, grøntanlegg og/eller trafikksikkerhet.

# 3. Anleggsbidrag og justeringsavtaler

Reguleres av prinsippsak knyttet til bruk av anleggsbidrag og justeringsavtaler vedtatt den 26.10.2020:

- <https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100403632/sak/100201341>

Prinsipper/praksis:

- Gjelder der kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde (overta vederlagsfritt til drift)
- Krever spesifikke avtaler (ofte del av utbyggingsavtale)
- Det vurderes i hvert tilfelle om det er hensiktsmessig for kommunen å påta seg byggeherreansvaret for kommunaltekniske infrastrukturprosjekt på vegne av private utbyggere







## 4. Prosess - Sammenheng plan og avtale

- Ved behandlingen av arealplaner i Drammen kommune skal **alltid** behovet for utbyggingsavtale vurderes.
- Det kan forhandles om - og inngås - utbyggingsavtaler for enhver arealplan som vedtas (også for tidligere vedtatte arealplaner, herunder arealplaner vedtatt i de tre kommunene før 01.01.2020).
- Utbyggingsavtalen skal behandles av samme utvalg som behandler arealplanen, og **det skal bestrebes samtidig politisk behandling av arealplan og utbyggingsavtale**

(fra forutsetningsvedtaket av 18.02.2020, mine uthevinger)

### ➤ for å sikre gjennomførbarhet og forutsigbarhet

ønsker vi å se plan og avtale i sammenheng & koordinerer planutvikling (dialog), rekkefølgekrav og avtale tett



**DRAMMEN  
KOMMUNE**  
- et godt sted å leve



# Klimastrategi for Drammen 2030 Kommuneplan - klimabestemmelse

Planforum 24.01.2023



# Klimastrategi for Drammen 2030

# Klimastrategi for Drammen 2030



## Mål

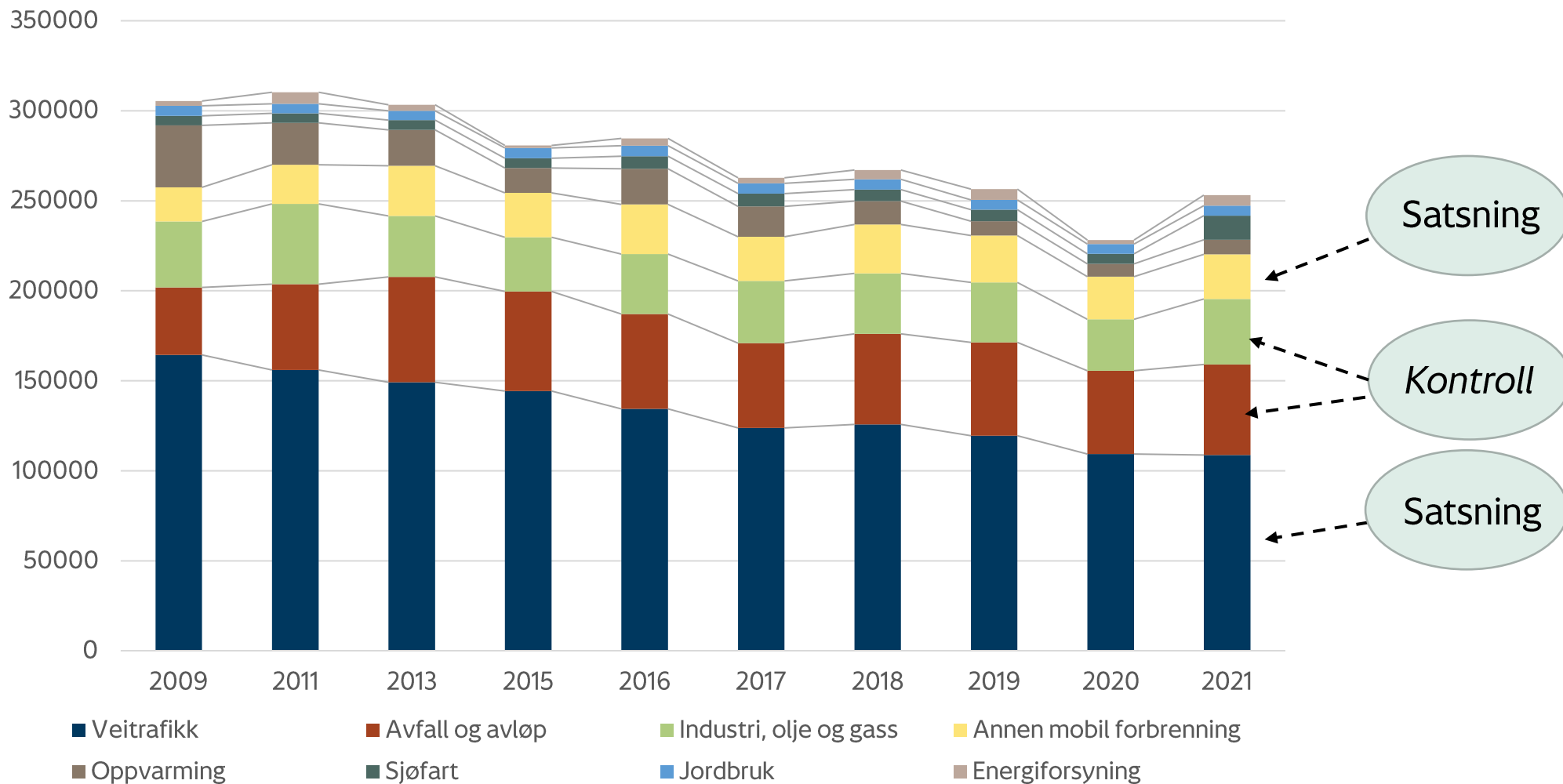
Drammen skal  
reducere  
klimagassutslippene  
med 55% innenfor  
kommunens grenser  
innen 2030,  
sammenliknet med  
2009-nivå

Innen 2030 skal  
Drammen bli en  
foregangskommune  
på sirkulær økonomi

# Direkte utslipp



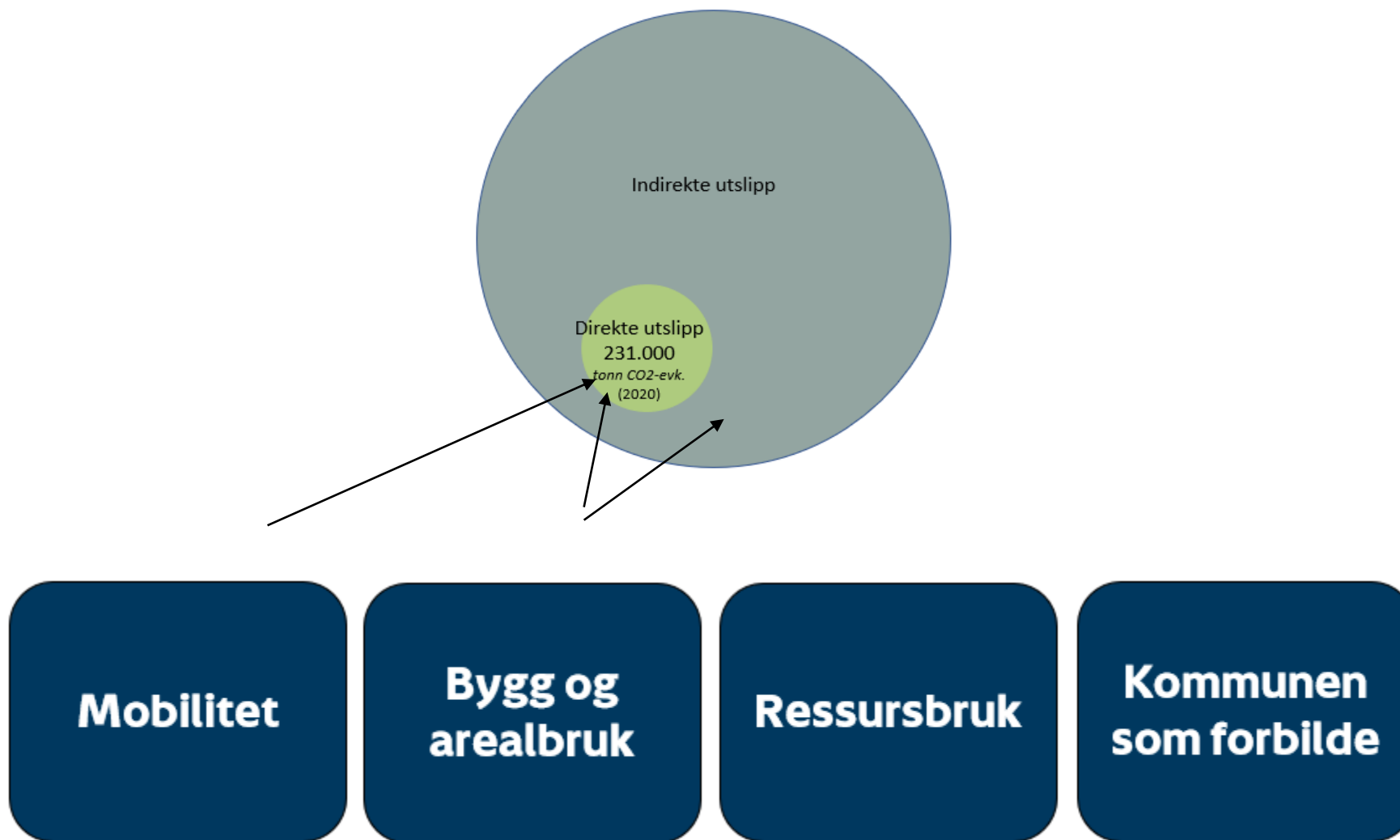
## Direkte klimagassutslipp i Drammen, 2009-2020



Tall fra Miljødirektoratet

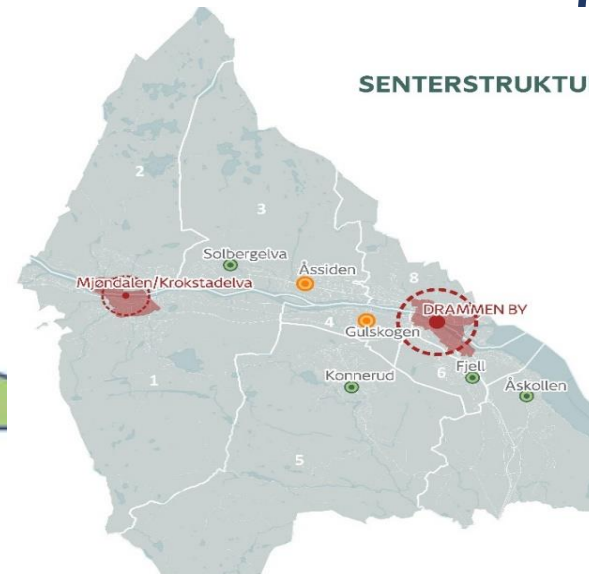


# Direkte og indirekte utslipp



# Klimahuset

## SENTERSTRUKTUR



**Drammensamfunnet:**  
Vi spiller på lag for å nå klimamålene sammen

### Mobilitet

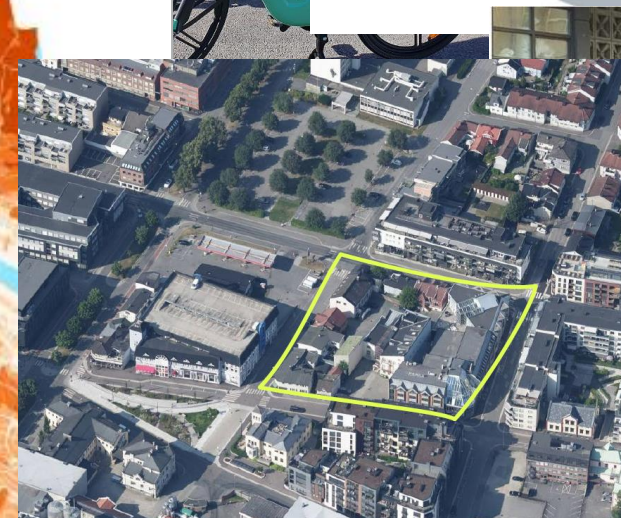
- redusere transportbehov
- nå nullvekstmålet i Buskerudbyen
- fase ut fossilt drivstoff

### Bygg og arealbruk

- arealregnskap- sikre klimasmart arealbruk
- gjenbruk av masser og byggematerialer
- utslippsfrie bygge- og anleggsplasser
- realisering av flere forbildeprosjekter

### Ressursbruk

### Kommunen som forbilde







## **Kommuneplanens arealdel - planbestemmelse klima (10.3)**

# Hvorfor egen klimabestemmelse?



- Bidra til at utbyggingen blir mer klimavennlig
- Gjøre klimavurdering i tidlig fase
- De store kommunene har dette allerede
  
- TEK endring 1.7.2022
  - Klimagassregnskap materialer
  - Avfallsregnskap
  - Ombrukskartlegging

## 10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Drammen kommunes klimastrategi samt strategier og planer skal være grunn for all planlegging. Det skal til alle reguleringsplaner og energi.

10.3.2 I reguleringsplaner og planlegg skal det

a.

10.3.

### Dokumentasjonskrav

b.

- nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og andre tiltak som innebærer inngrep i terreng.



# Kvalitetsprogram for klima

- Det skal til alle reguleringsplaner utarbeides et kvalitetsprogram for klima og energi.
- I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for:
  - Tiltak for å minimere energibruk
  - Tiltak for å minimere klimagassutslipp
  - Valg av energiløsninger og byggematerialer



# Klimagassregnskap

- For rivesøknader for eksisterende bygg større enn samlet 300 m<sup>2</sup> BRA som dekker rehabilitering av eksisterende bygg samt riving og oppføring av nybygg.
- I reguleringsplaner ved:
  - Vesentlige naturinngrep
  - nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
  - bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.



BERGEN  
KOMMUNE



## Veileder for klimag

Jf. krav i KPA2018 for Berge  
Veileder for forslagsstillere og fagky

Utarbeidet  
Desember 2



Oslo

Plan- og bygningsetaten



## Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen

En veileder for forslagsstillere  
og fagkyndige

versjon 1.0 10.06.2020

versjon 1.1 24.06.2022



# Veiledere

- Veiledningsmaterieell være på plass til bestemmelsene blir vedtatt
- Se til andre kommuner (eks. Bergen og Oslo)



# Ønsker innspill

- Klimastrategien
- Kommuneplanbestemmelsene

**Drammensamfunnet:**  
Vi spiller på lag for å nå klimamålene sammen

**Mobilitet**

**Bygg og  
arealbruk**

**Ressursbruk**

**Kommunen  
som forbilde**

**Kommune, akademia, næringsliv, frivillighet og innbyggere**



# Servicevennlig kommune

## Effektivisert byggesaksbehandlingen:

- Redusert saksbehandlingstiden for dispensasjon og rammetillatelser
- Flere saker behandles innenfor lovpålagt saksbehandlingsfrist
- Tilstrekkelig kapasitet på avdelingen – saksporteføljene er redusert per saksbehandler, men vi har fremdeles mye å gjøre



# Styrket veiledningstjeneste

- Utvidet åpningstid
- Økt bemanning av tjenesten
- På sikt redusere saksbehandlingen ytterligere, gjennom god veiledning og raskere svar fra kommunen og mer komplette søknader som gjør at vi sparer tid under saksbehandlingen.





# Satsningsområdene for 2023

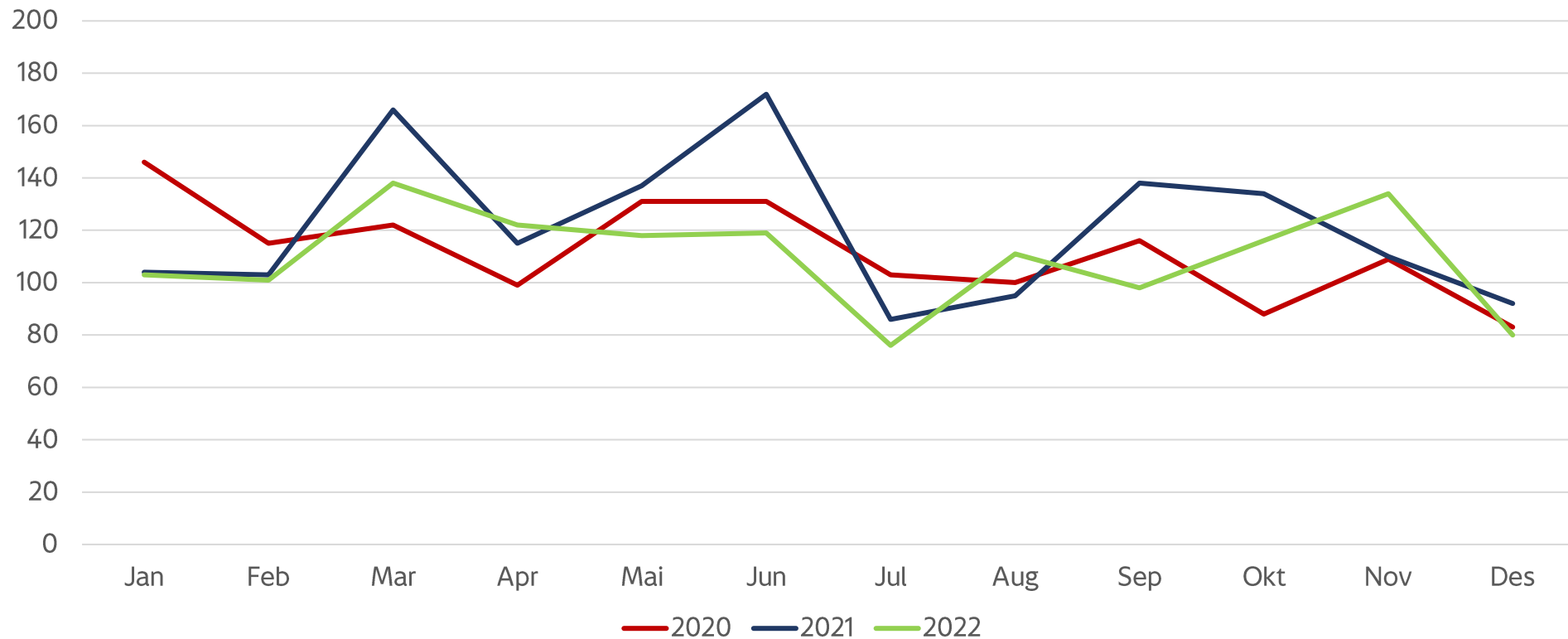
Raskere vei til vedtak:

- Tydeligere skille mellom byggesak og tilsyn
- Raskere mottakskontroll
- Tydelig kommunikasjon tidlig i prosessen; redusere antall mangelbrev og skape forutsigbare byggesaksprosesser («Riktig første gang»)
- Enklere former for dialog
- Forhåndskonferanser og før- og underveismøter
- Digital veiledning



# Antall nye byggesøknader

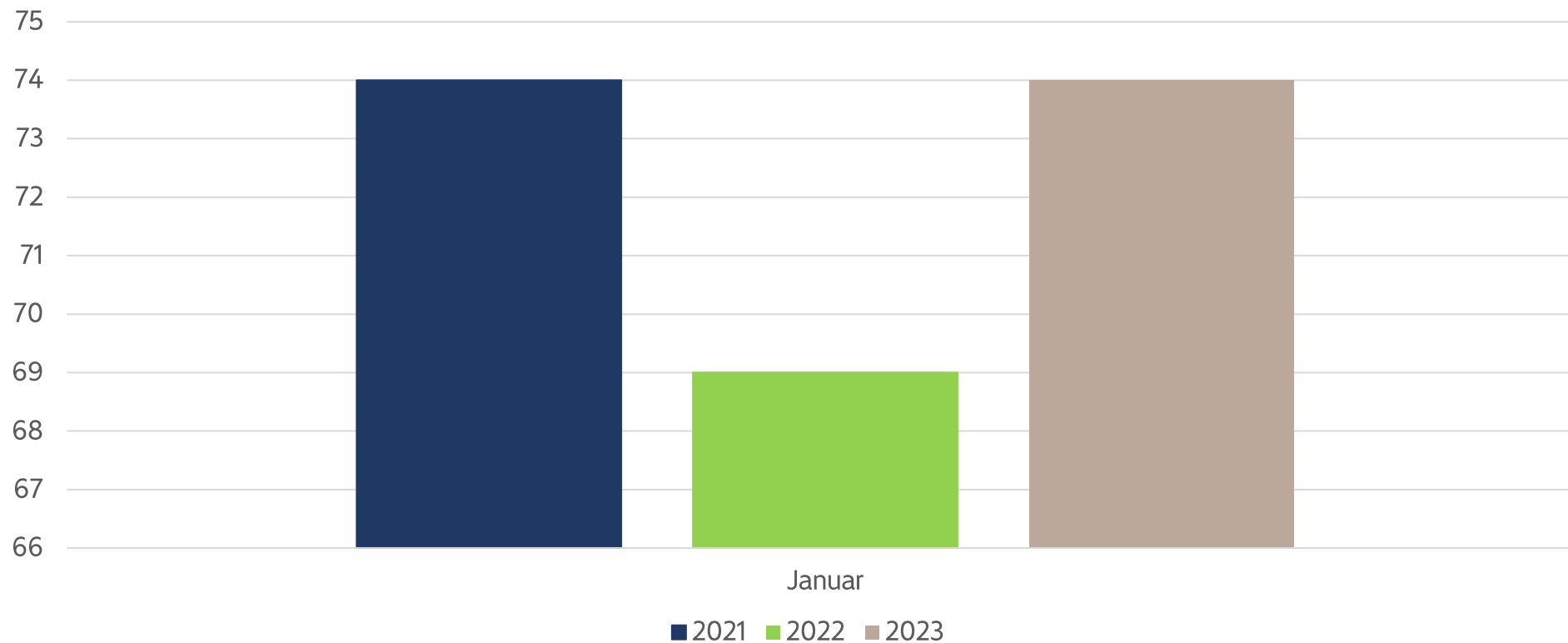
Antall nye innkomne søknader om byggetillatelse



# Antall nye innkomne byggesøknader



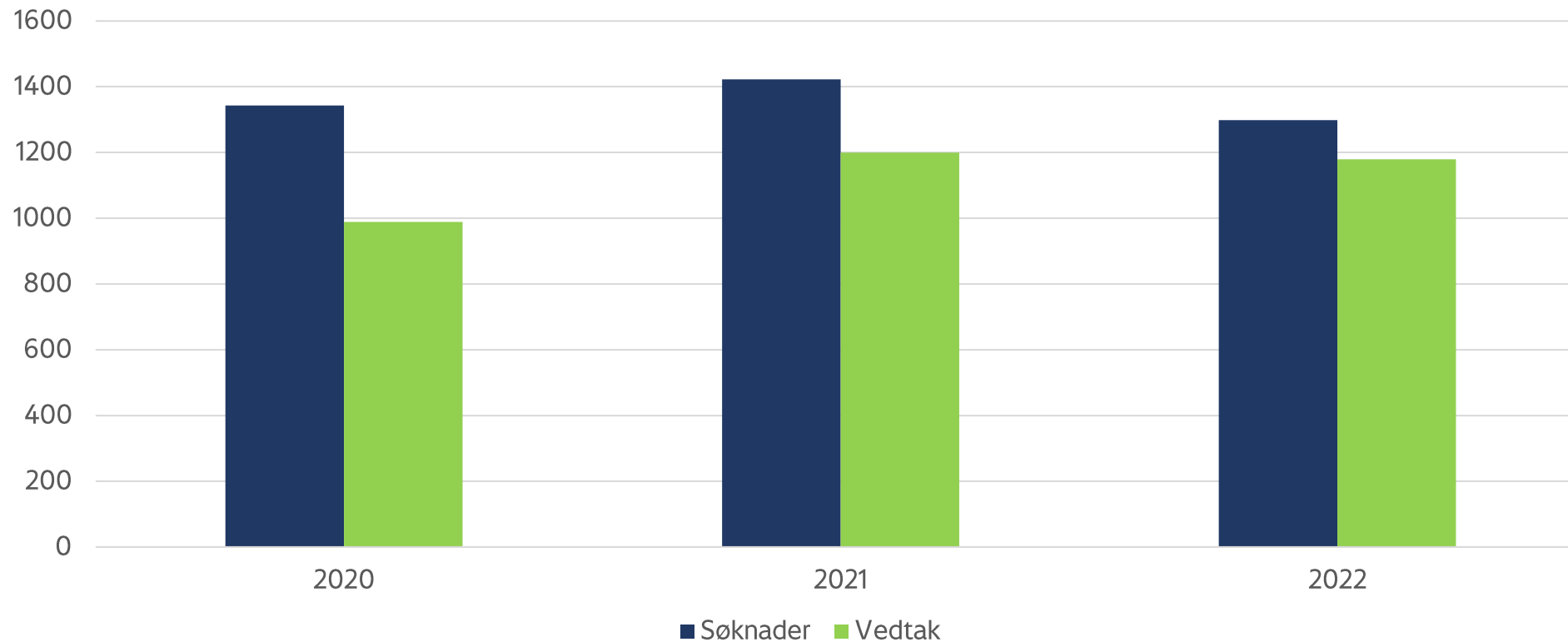
Januar





# Antall søknader og vedtak

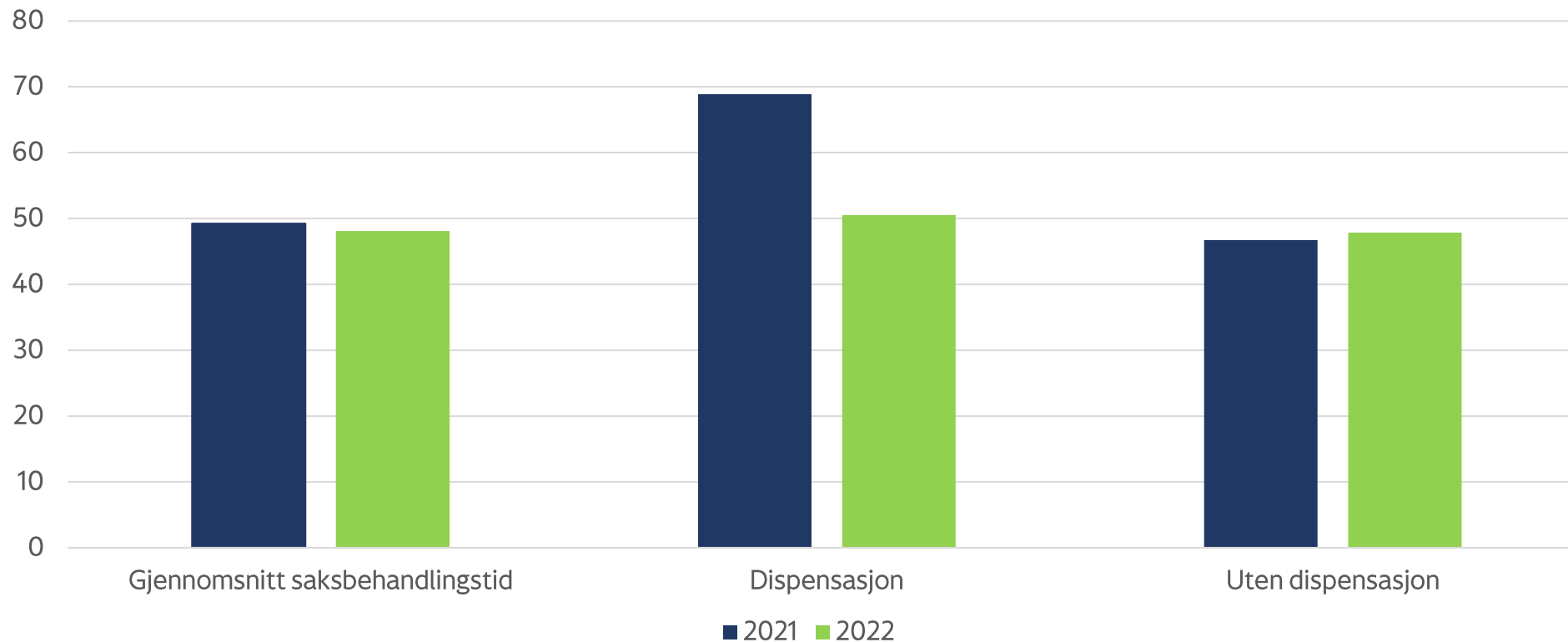
Saksinngang og saksavvikling





# Antall saksbehandlingsdager

Total gjennomsnittlig saksbehandlingstid



Kortere saksbehandlingstid, med unntak av søknader uten dispensasjon. Søknader uten ansvarsrett trekker opp gjennomsnittlig saksbehandlingstid



## Statsforvalterens vedtak 2022:

- I 2022 har Statsforvalteren avgjort til sammen 40 av våre klagesaker, hvor 34 vedtak er stadfestet, 5 klager er tatt til følge, og 1 klage er tatt delvis til følge. Dette er en omgjøringsprosent på ca. 14 %.
  - 3 av klagene som er tatt til følge av Statsforvalteren er knyttet til én delesak. Omgjøringsprosenten uten denne saken er ca. 6 %.
- Statsforvalteren har i 2021 i gjennomsnitt på landsbasis omgjort ca. 18 % av alle påklagede kommunale vedtak på plan- og bygningsområdet.



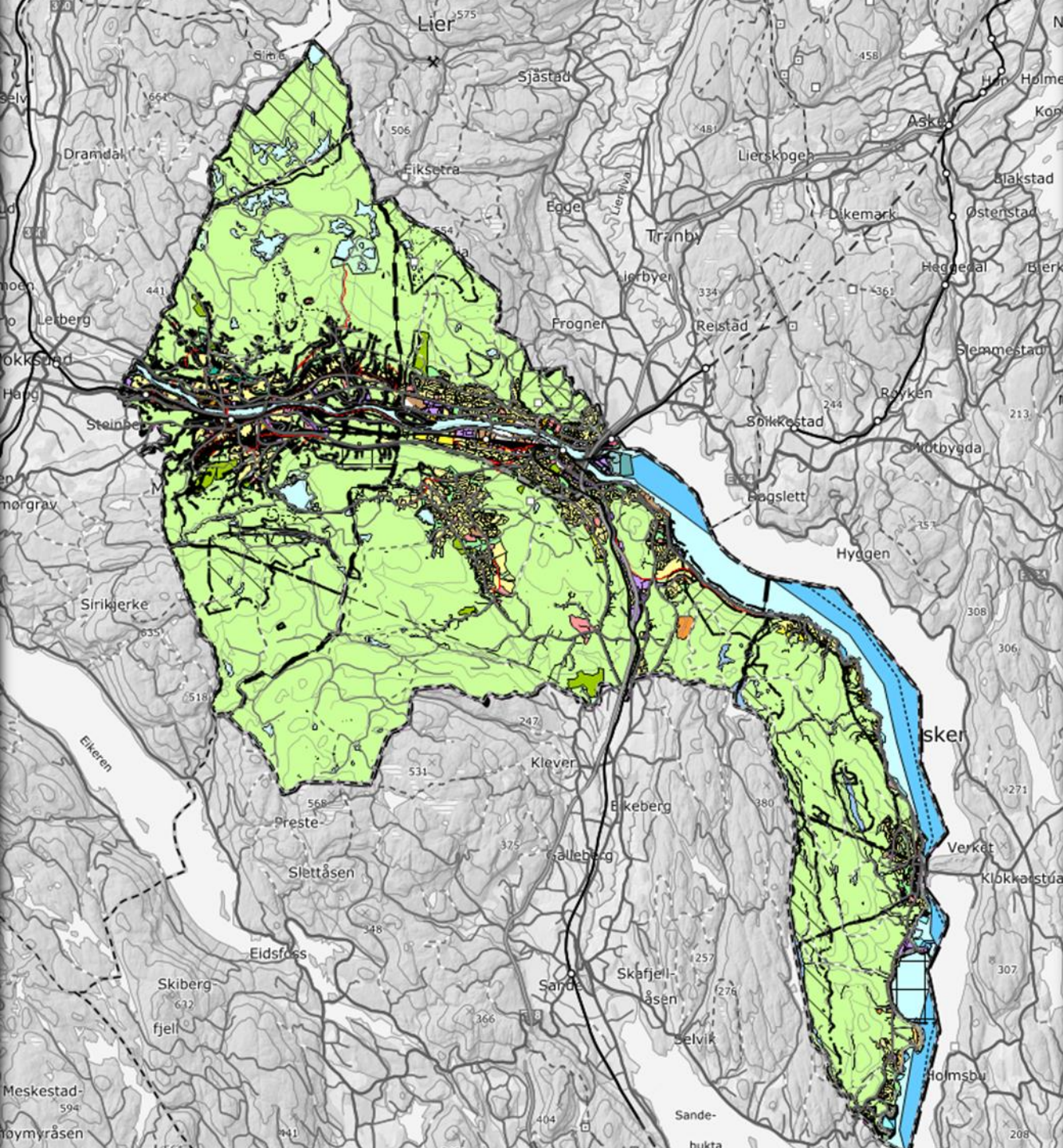
# **Kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035**

**Administrativt planforum 24.01.23**  
**Elisabet Finne, Virksomhetsleder**  
**Ingeborg Fønstelién, prosjektleder KPA**



# Tema

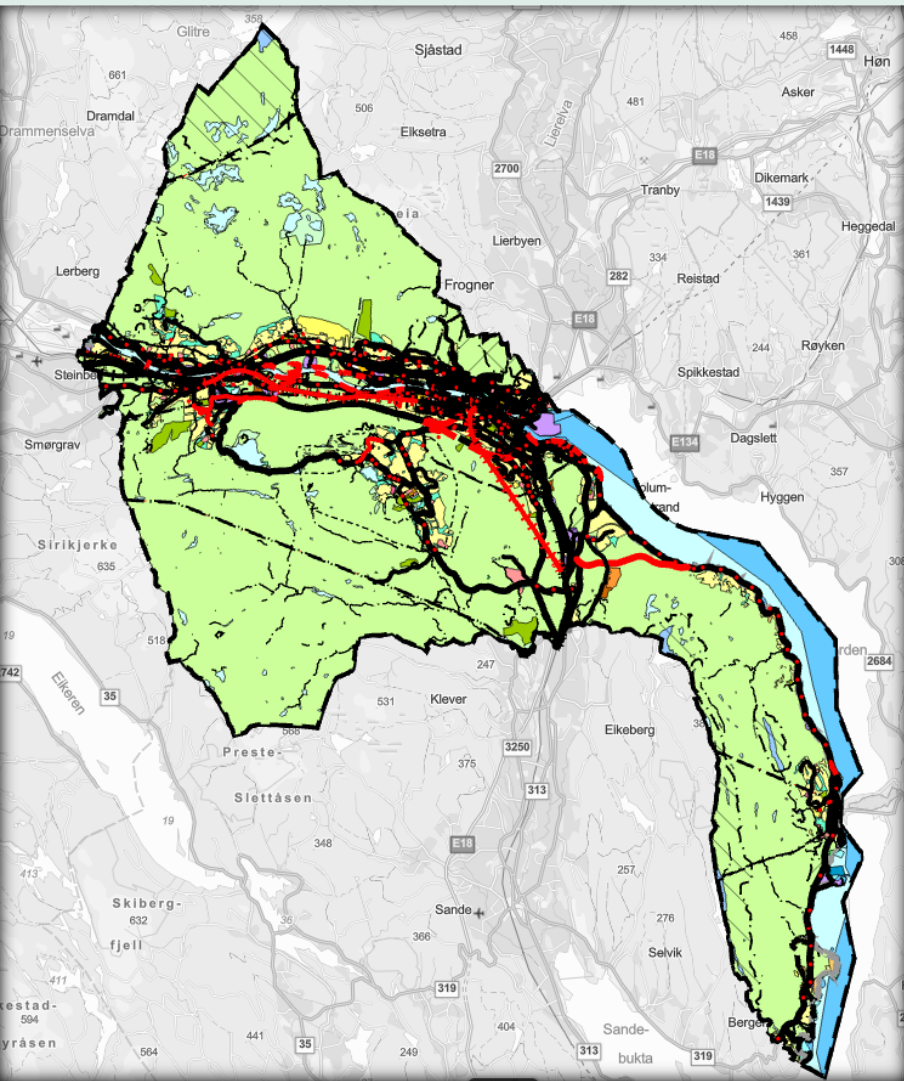
- Vedtatt høring og offentlig ettersyn
- Dokumenter til planen
- Medvirkning
- Fremdrift
- Svar på spørsmål







# **Vedtak om høring og offentlig ettersyn i kommunestyret 12. desember**



## Kommuneplanens arealdel Drammen 2023-2035

### Vedlegg 2

Kommuneplanbestemmelser med retningslinjer og definisjoner 04.01.23

Revidert:  
I tråd med kommunestyrevedtak 12.12.2022



# Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035

Planforslag til høring og offentlig ettersyn

4. Januar 2023

Revidert i tråd med vedtak i kommunestyret  
12.12.22



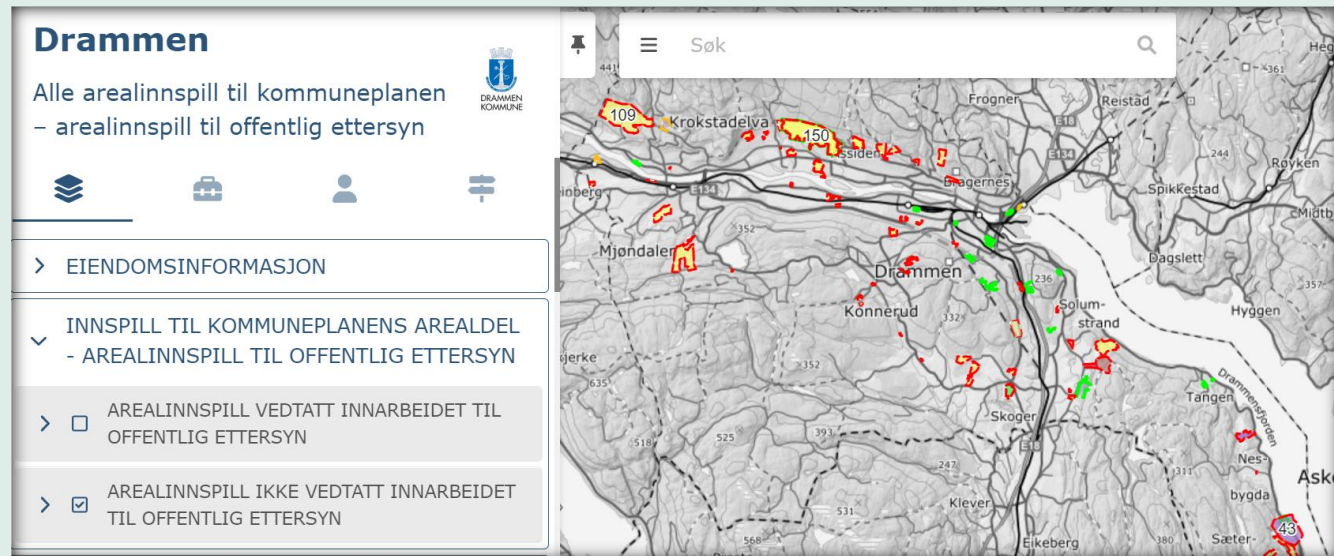
# Nytt plankart



- Harmonisering
  - Hensynssoner
  - Samferdselslinjer
  - Blå-grønnstruktur
- Innarbeide arealinnspill
- Hensynssoner
  - Drikkevann
  - Flom fra sidevassdrag og overvann (dreneringslinjer)
  - Høyspent
  - Kulturminner
  - Utover det dokumentasjonskrav og DOC datasett
- Bestemmelsesområder
  - Kulturminner, Høyhus. Konnerudkvote, krav om samlet plan
- Leses 1:5000 [Drammen kommuneplanens arealdel - innsynsportal \(arcgis.com\)](https://www.drammen.kommune.no/arealdel-innsynsportal)

# Arealinnspill i kartet

- Kart med alle innspill vedtatt inn i kommuneplanen
- Kart med alle innspill ikke vedtatt inn i kommuneplanen.



**Drammen**  
Alle arealinnsspill til kommuneplanen  
– arealinnsspill til offentlig ettersyn

DRAMMEN KOMMUNE

☰

> EIENDOMSINFORMASJON

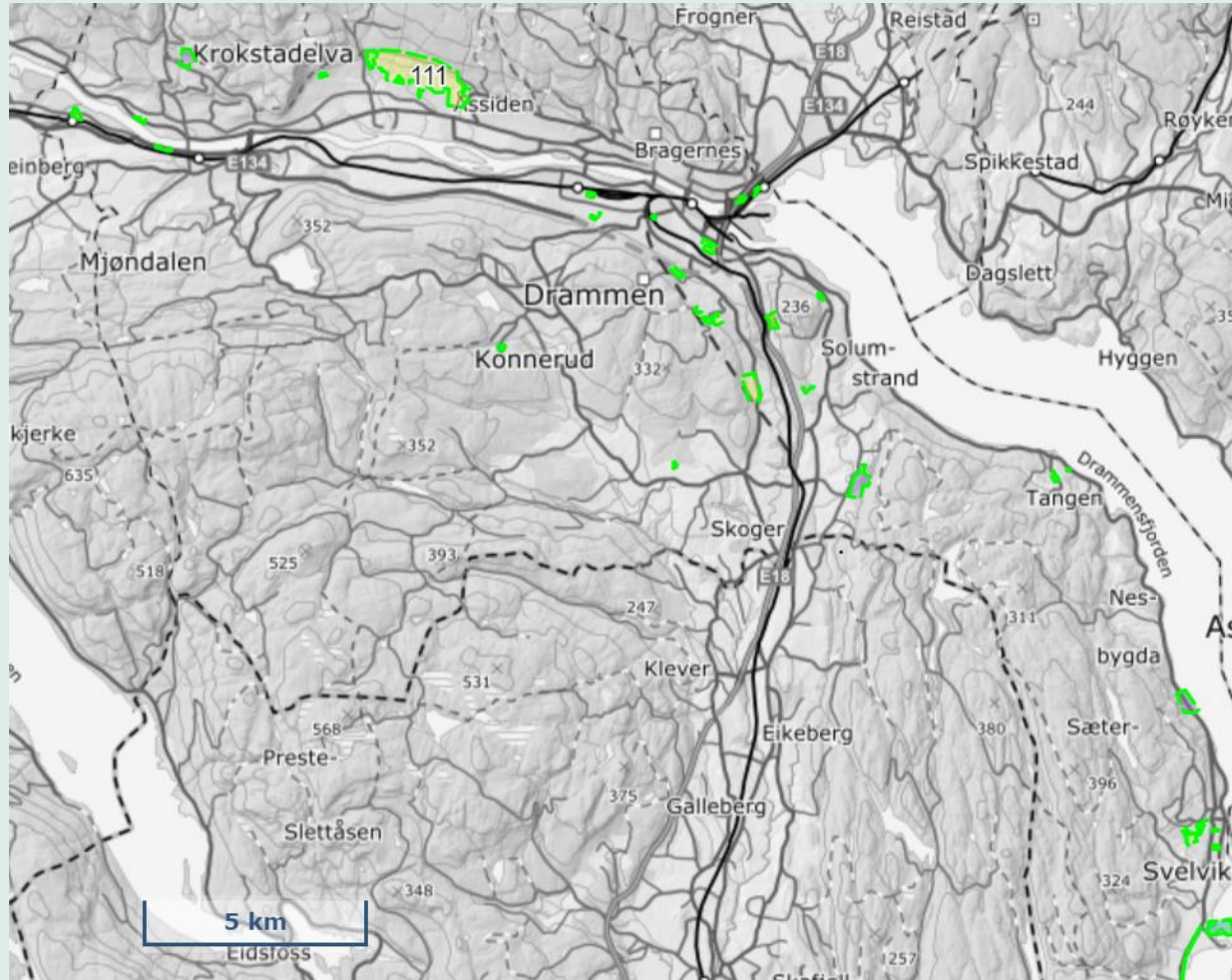
▼ INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
- AREALINNSPILL TIL OFFENTLIG ETTERSYN

>  AREALINNSPILL VEDTATT INNARBEIDET TIL OFFENTLIG ETTERSYN

>  AREALINNSPILL IKKE VEDTATT INNARBEIDET TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Søk

Map showing various locations in Drammen, including Krokstadelva, Mjondalen, Konnerud, Solumstrand, Skoger, Klever, Eikeberg, and Aske. The map displays zoning plans and public consultation areas, with some areas highlighted in red and others in green.



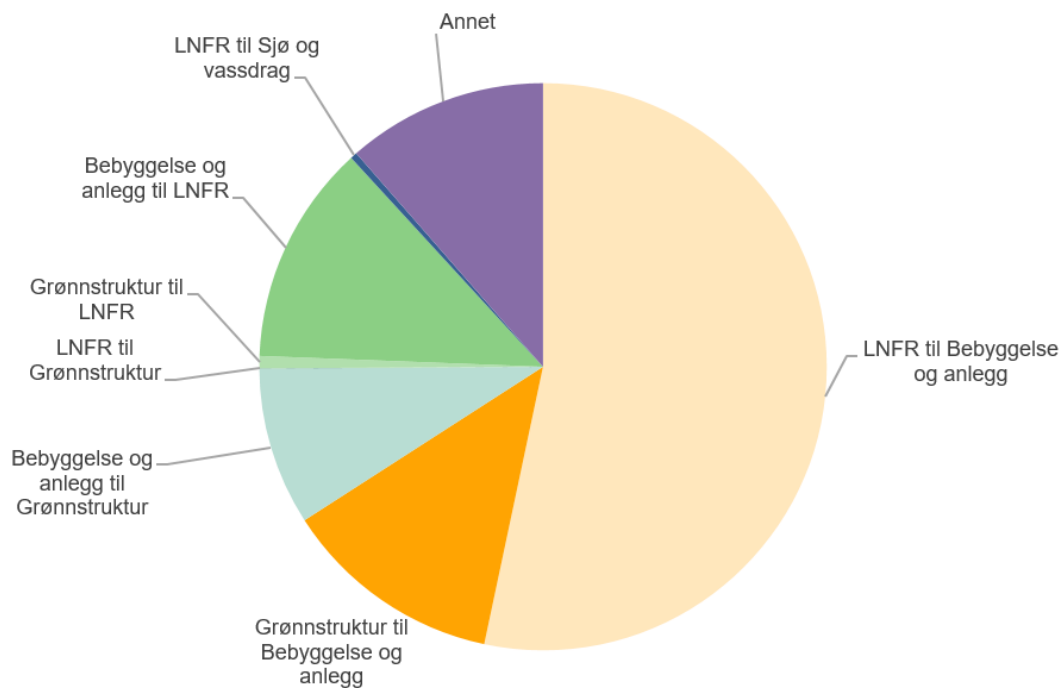
# Vedtak

- **Ca 40 arealinnspill** er innarbeidet i kommuneplanen ved offentlig ettersyn
- **Arealreserve** vedtatt videreført med unntak av arealer med matjord på Gulskogen.



# Arealregnskap

- LNF til Bebyggelse og anlegg 1635 da
- Grønnstruktur til Bebyggelse og anlegg 385 da
- Bebyggelse og anlegg til grønnstruktur 275 da
- Grønnstruktur til LNF 21 da
- Bebyggelse og anlegg til LNF 385da
- Annet 384 da



Totalt 3065 dekar er omdisponert fra et arealformål til et annet. Som nevnt ovenfor, inngår ikke endringer innenfor samme hovedformål i denne beregningen. Til sammenlikning har en vanlig fotballbane et areal på 7,14 dekar.

☰ Annet	350,7
Sjø og vassdrag til LNF	148,5105417
Sjø og vassdrag til Grønnstruktur	108,3559786
Sjø og vassdrag til Feil	39,98073265
Grønnstruktur til Sjø og vassdrag	22,97370635
Sjø og vassdrag til Bebyggelse og anlegg	20,47299896
Bebyggelse og anlegg til Feil	10,3707461

<u>1 PLANENS HENSIKT</u> .....	3
<u>2 FØRHØLDET TIL VEDTÅTTE AREALPLANER</u> .....	3
<u>3 PLANKRAV</u> .....	4
<u>4 REKKEFØLGEKRAV</u> .....	5
<u>5 UTBYGGINGSAVTALER</u> .....	6
<u>6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING</u> .....	6
<u>7 TEKNISK INFRASTRUKTUR</u> .....	8
<u>8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING</u> .....	9
<u>9 BYGGEGRENSER</u> .....	10
<u>10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR</u> .....	11
<u>11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER</u> .....	15
<u>12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL</u> .....	15
<u>13 BESTEMMELSER TIL BØLIGBEBYGGELSE</u> .....	20
<u>14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER</u> .....	22
<u>15 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</u> .....	24
<u>16 GRØNNSTRUKTUR</u> .....	25
<u>17 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL</u> .....	25
<u>18 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG</u> .....	26
<u>19 HENSYNSSØNER</u> .....	27
<u>20 BESTEMMELSEOMRÅDER</u> .....	28
<u>21 DEFINISJONER</u> .....	28

## Vedlegg 2

Kommuneplanbestemmelser med retningslinjer og  
definisjoner 04.01.23

Revidert:

I tråd med kommunestyrevedtak 12.12.2022



# Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035

Planforslag til høring og offentlig ettersyn

4. Januar 2023

Revidert i tråd med vedtak i kommunestyret

12.12.22

## Innhold

<b>1</b>	<b>DRAMMEN – ET GODT STED Å LEVE</b>	<b>3</b>
1.1	Visjon og mål	3
1.2	Formålet med arealdelen	4
<b>2</b>	<b>FAKTA OM DRAMMEN KOMMUNE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>SAMFUNNSDELENS MÅL OG AREALPOLITISKE PRINSIPPER OG STRATEGIER</b>	<b>7</b>
3.1	Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel	7
3.2	Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler	12
3.3	Bolig og boligbygging	18
3.4	Næringsutvikling og næringsarealer	22
3.5	Grøntarealer og natur	27
3.6	Andre plantema	30
<b>4</b>	<b>PLANKARTET OG TEMAKART</b>	<b>33</b>
4.1	Forstå kommuneplankartet	33
4.2	Hensynssoner	34
4.3	Bestemmelsesområder	34
4.4	Temadata – det offentlige kartgrunnlaget og lokale temadata	34
<b>5</b>	<b>ROS ANALYSE OG KONSEKVENsutREDNING</b>	<b>35</b>
5.1	Ros-analyse og konsekvensutredning	35





## Vedlegg

- Vedlegg 1 Kommuneplankartet 01.11.22 – kartet ligger også på kommunens kartside. Hjelpkart finner du her: <https://asplanviak.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b0ca94ca40fd43e1af10b8135929565b> (her finner du kartet både før og etter ny plan).
- Vedlegg 2 Kommuneplanbestemmelser med retningslinjer og definisjoner 27.10.22
- Vedlegg 3 Planbeskrivelse november 22
- Vedlegg 4 Temakart støy
- Vedlegg 5 Temakart luftforurensning
- Vedlegg 6 Temakart erosjon
- Vedlegg 7 Konsekvensutredning
- Vedlegg 8 ROS-analyse
- Vedlegg 9 Arealregnskap
- Vedlegg 9 a Arealreserve/boligbyggeprogram
- Vedlegg 10 Generelle innspill til varsel om oppstart
- Vedlegg 11 Innspillsbehandling etter 15.mars og 18. mai
- Vedlegg 12 Merknader til sak 18. mai om arealreserve
- Vedlegg 13 Veileder til byform og byggehøyder i kommunedelplan for sentrum (tidligere Drammen)
- Fagutredninger
  - Vedlegg 14 Transportanalyser
  - Vedlegg 15 Nærings- og arbeidsplasslokalisering
  - Vedlegg 16 Støysoner
  - Vedlegg 17 Luftforurensing
  - Vedlegg 18 Masseforvaltning
  - Vedlegg 19 Erosjonsutredning
  - Vedlegg 20 Kulturminneregistrering i Svelvik
  - Vedlegg 20 a Nye enkeltobjekter av kulturminner i tidligere Svelvik
  - Vedlegg 20 b Nye enkeltobjekter av kulturminner i Drammen sentrum
  - Vedlegg 21 Næringsutvikling i Drammen med casestudie
- Vedlegg 22 Oppsummeringer fra dialogmøter/medvirkning
- Vedlegg 23 Veileder for Leke- og aktivitetsareal og felles uteoppholdsarealer i Drammen kommune

# Vedlegg

- 23 vedlegg til kommuneplanen



# Medvirkning

Sist endret: 17.01.2023

# Du finner alt her

## Kommuneplanens arealdel



[Gi dine innspill](#)

Er du opptatt av hva som bygges i nabolaget ditt? Eller har du meninger om bolig- og næringsutviklingen i kommunen vår? Nå er kommunens nye arealdel på høring. Det betyr at du kan mene noe om hvordan arealene våre skal brukes.

Søk i hele nettstedet

### Mest besøkte sider

- ▷ [Skolerute 2022-2023](#)
- ▷ [Misfarget vann](#)
- ▷ [Ledige stillinger](#)
- ▷ [Meld om feil knyttet til kommun...](#)
- ▷ [Vann og avløp](#)
- ▷ [Vei, trafikk og parkering](#)



# Gi innspill

Har du merknader til kommuneplanens arealdel om for eksempel feil i plankartet, behov for endringer i planbestemmelsene, arealbruk for en konkret eiendom eller annet? Det oppfordres til å benytte digitalt svarskjema for innsending av merknader. Skjemaet finner du nederst på denne siden.

Spørsmål og merknader til planforslaget kan også sendes til:

E-post: [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no)

eller Drammen kommune, Arealplan, Postboks 7500, 3008 Drammen

Vennligst merk spørsmål og merknader til planforslaget med:

«PLAN-20/03047: Merknad/spørsmål til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune».

**Frist for merknader til planforslaget er 15.03.2023.**

## Innspillsskjema:

Gi innspill til forslaget til kommuneplanens arealdel ved å fylle inn feltene under.

For- og etternavn:\*

Epostadresse:\*

Ditt innspill:\*

Filoplasting

Ingen fil valgt

Send



# Fremdrift

# Fremdrift kommuneplanens arealdel

## Nov-des 2021

Fastsettelse av planprogram (Formannskap og Kommunestyret)

## Mars-april 2022

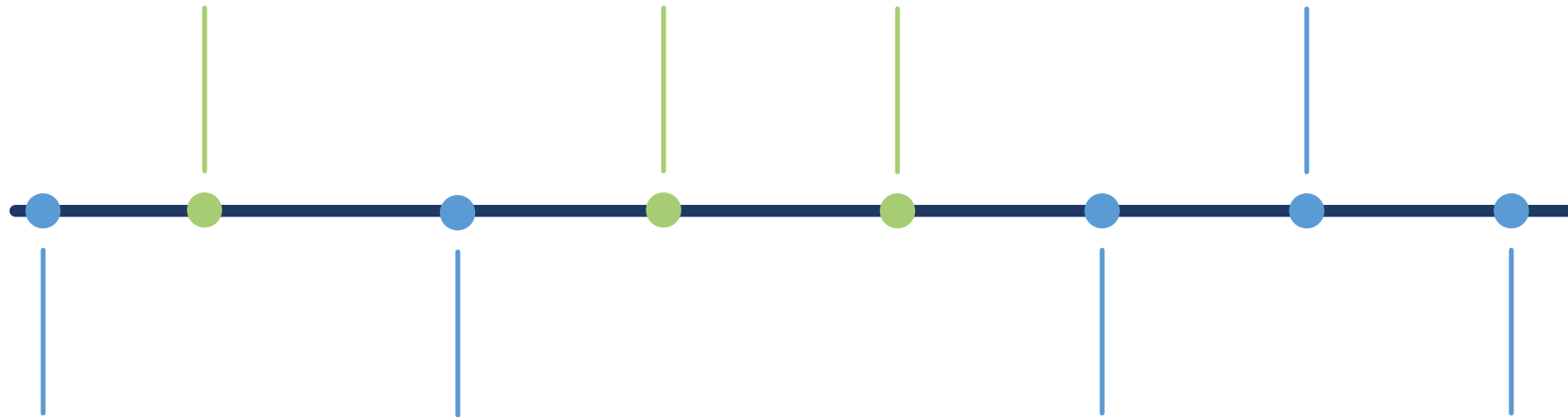
Vedtatt senterstruktur  
Siling av boligarealinnspill  
Vurdering av arealreserve

## Nov-des 2022

1. gangsbehandling av forslaget til kommuneplan (Formannskap/kommunestyre)

## Mars-juni

- Mottak og gjennomgang av merknader
- Revisjon og utarbeidelse av endelig planforslag



## Juni-okt 2021

- Varsle om oppstart
- Høring av forslag til planprogram (10 uker)
- Mottak og gjennomgang av innspill
- Revisjon og utarbeidelse av endelig planprogram

## Januar-september 2022

- Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning
- Dialog med politiske utvalg, offentlige myndigheter
- Medvirkning

## Januar-mars 2023

- Høring og offentlig ettersyn
- Medvirkning

## Sommer 2023

2.gangsbehandling  
Vedtak av plan (Formannskap og Kommunestyret)

# Fremdrift kommuneplanens arealdel

## Nov-des 2021

Fastsettelse av planprogram (Formannskap og Kommunestyret)

## Mars-april 2022

Vedtatt senterstruktur  
Siling av boligarealinnspill  
Vurdering av arealreserve

## Nov-des 2022

1. gangsbehandling av forslaget til kommuneplan (Formannskap/kommunestyre)

## Mars-juni

- Mottak og gjennomgang av merknader
- Revisjon og utarbeidelse av endelig planforslag

# Merknadsfrist 15. mars

## Juni-okt 2021

- Varsle om oppstart
- Høring av forslag til planprogram (10 uker)
- Mottak og gjennomgang av innspill
- Revisjon og utarbeidelse av endelig planprogram

## Januar-september 2022

- Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning
- Dialog med politiske utvalg, offentlige myndigheter
- Medvirkning

## Januar-mars 2023

- Høring og offentlig ettersyn
- Medvirkning

## Sommer 2023

2.gangsbehandling  
Vedtak av plan (Formannskap og Kommunestyret)



# Spørsmål som er stilt i forkant av møtet





# Endringer av plan?

*Er det planlagt endringer i reguleringsplanen for næringsbygg generelt i Kobbervikdalen? I tilfelle hva?*

I kommuneplanen er det endret arealformål fra kombinert bebyggelse og anlegg til næring.

**Reguleringsplaner er ikke endret, men kommunen jobber med oppheving av utgatte og foreldede planer.**

# Parkeringsstrategi på høring

Formannskapet vedtok 29. november å sende forslag til parkeringsstrategi med parkeringsnorm sendes på høring og offentlig ettersyn.

Parkeringsstrategi med parkeringsnorm består av to deler:

- ▷ parkeringsstrategien
- ▷ parkeringsnormen

## Parkeringsstrategien

Parkeringsstrategien beskriver hvordan Drammen kommune ønsker å bruke parkering til å videreutvikle kommunen.



## Spørsmål om ny parkeringsstrategi:

*Er det mulig å nå legge til grunn nye krav til boligparkering når man søker rammetillatelse?*

Reguleringsplaner gjelder.

*Gjøres det noe for at disse bestemmelsene skal godkjennes før hele kommuneplanen vedtas og får rettsvirkning?*

**Parkeringsstrategien er søkt vedtatt før sommeren og vil da være førende i planarbeidet**

# Parkeringsstrategi på høring

Formannskapet vedtok 29. november å sende forslag til parkeringsstrategi med parkeringsnorm sendes på høring og offentlig ettersyn.

Parkeringsstrategi med parkeringsnorm består av to deler:

- ▷ parkeringsstrategien
- ▷ parkeringsnormen

## Parkeringsstrategien

Parkeringsstrategien beskriver hvordan Drammen kommune ønsker å bruke parkering til å videreutvikle kommunen.



# Parkeringsnorm

*Hvorfor gis det ikke reduksjon av p-normen ved innføring av bildeling i nye prosjekter slik at man ikke blir forpliktet til å bygge flere p-plasser enn det vil være behov for.*

- **Bideling er positivt men det er krevende å sikre drift.**

# Parkeringsstrategi på høring

Formannskapet vedtok 29. november å sende forslag til parkeringsstrategi med parkeringsnorm sendes på høring og offentlig ettersyn.

Parkeringsstrategi med parkeringsnorm består av to deler:

- ▷ parkeringsstrategien
- ▷ parkeringsnormen

## Parkeringsstrategien

Parkeringsstrategien beskriver hvordan Drammen kommune ønsker å bruke parkering til å videreutvikle kommunen.



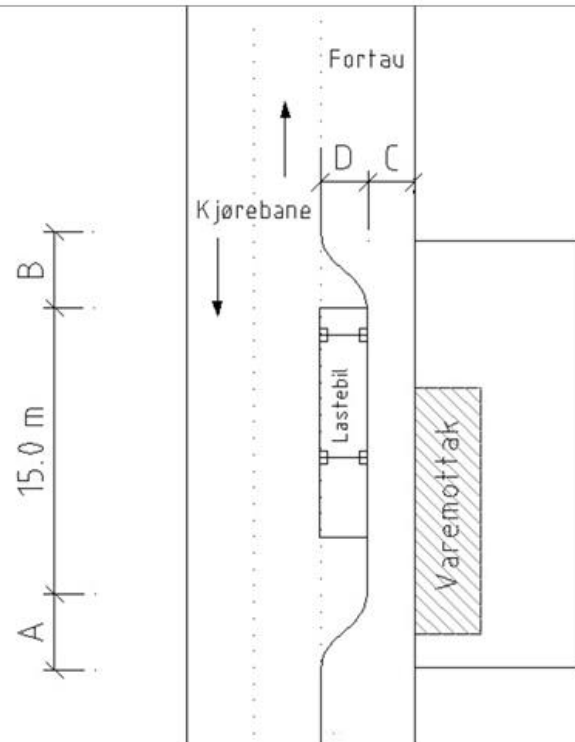
# Parkeringsnorm

*Spesielt for sone 3 så er minstekravene til sykkel altfor høye. Ambisjon til kommunen sier 20% av ansatte skal sykle, normen gir over 4 ganger så høyt krav til etablering av sykkelplasser. Hvorfor det ?*

- **Ambisiøs sykkelplan og samfunnsdel**
- **Industri/Lager, begrunnet anslag**
- **Kontor, sett til andre kommuner**
- **Arealbruk per ansatt (23 – 34m<sup>2</sup>BTA)**

# Varelevering og renovasjon på egen grunn

*Er det diskutert løsning til hvordan håndtering av varelevering/renovasjon på egen grunn kan håndteres i bysituasjonen?*

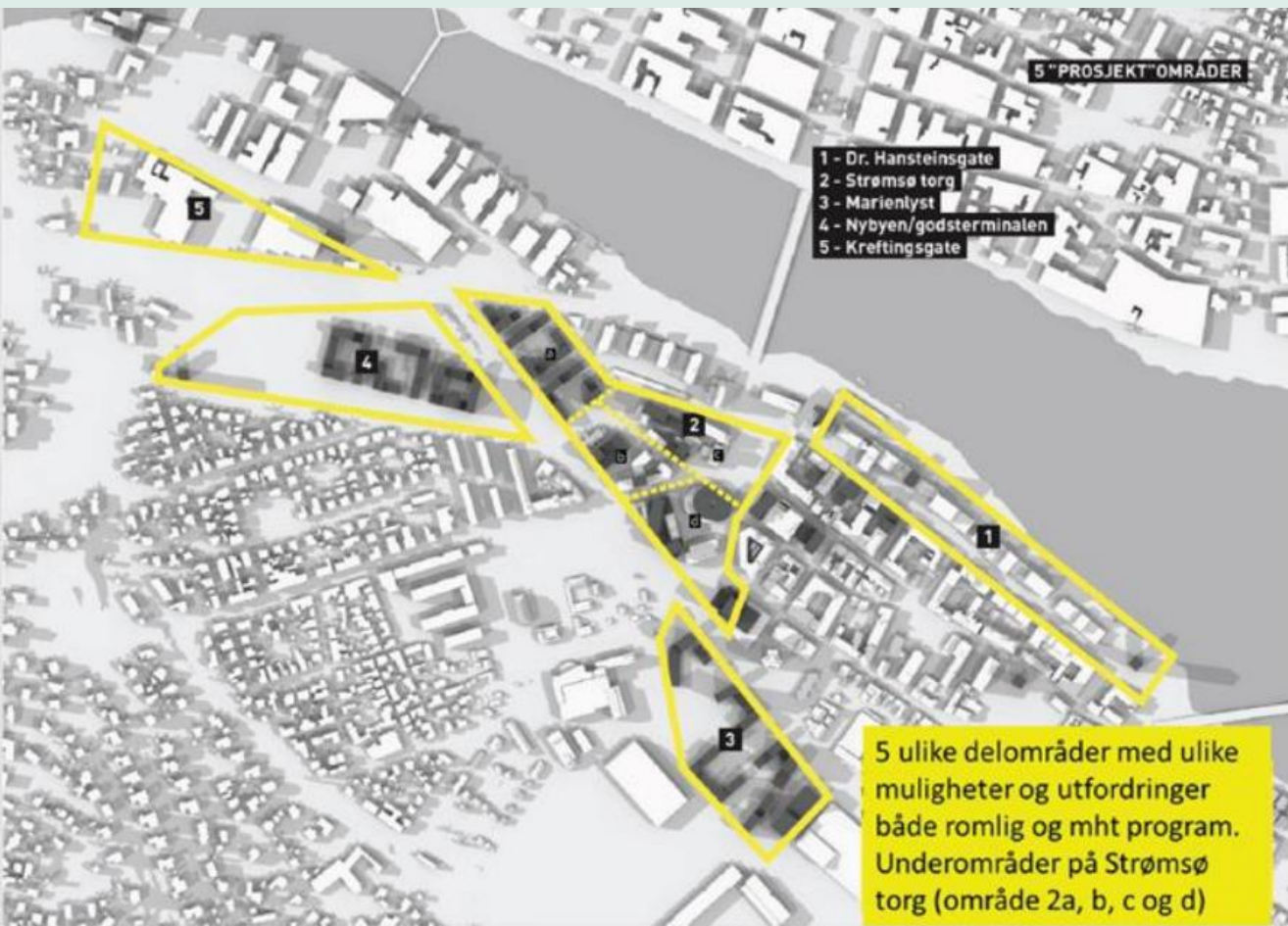


- A = Innkjøringslengde, 2 - 4 m
- B = Utkjøringslengde, 2 - 4 m
- C = Bredden på fortau, bør være min. 2,5 m
- D = Bredden på varelomme, 1,0 - 3,0 m,  
ved svkkelfelt minimum 2,5 m lomme pluss 0,5 - 1 meter buffersone



ng for nedgravd renovasjon innarbeidet i gateutforming – Ole Steens gate





# Høyder

*Hva er bakgrunnen for begrensningen av diskusjon om høyder som er foreslått?*

*Hvordan skal kommunen realisere mål om økt fortetting i bybåndet/sentrum, dersom man ikke er villig til å bli utfordret på høyere utnyttelse inkl. økte høyder i forbildeprosjekter som har miljø og bærekraft som hovedfokus (ref. utkast til Klimastrategi)?*

**Bestemmelser om høyder er ikke endret i ny kommuneplan**



# Sosial boformer

*Har kommunen vurdert å legge inn lettelse av andre krav, for å motivere/stimulere etablering av sosiale boformer og fellesareal?*

- Gi mulighet for å medregne andel fellesareal (delemeter) innendørs eller i halvklimaliserte rom (f.eks en glassgård som benyttes hele året) som MUA*
- Redusert krav til lek ute, dersom man har gode felleslekearealer inne eller i halvklimaliserte rom*
- Åpne for at man kan bygge mindre helprivatiserte boarealer i fellesskap der man deler større arealer (f.eks felles stue, kjøkken, fellesvaskeri etc)*
- Redusere privat MUA-krav pr enhet for bokollektiver som har deling og "Micro living" som hovedprinsipp*
- Lavere krav til P-dekning ved etablering av delekonsepter*

**Kommunen er svært opptatt av bokvalitet. Det må være god nok plass til beboere også med barn. Vi ønsker ikke redusert kvalitet og hyblifisering. Imøteser gode prosjekter!**



# Endringer i dokumentasjonskrav for kulturminner



DRAMMEN KOMMUNE

Sist revidert 28.11.2018

Saksnr: 18/10450

## RETNINGSLINJER

### DOKUMENTASJONSKRAV FOR PLAN- OG BYGGESAKER SOM BERØRER KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Kravspek ligger på kommunens nettsider:

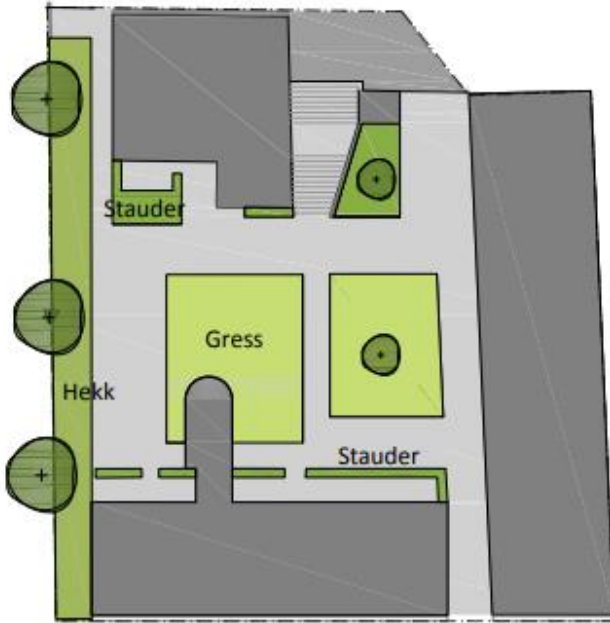
For objekter innenfor avsatte hensynssoner skal det dokumenteres iht nivå 3

For objekter utenfor hensynssonene er tilstrekkelig med nivå 2.

*Har kommunen vurdert hvilke kostnader utredningskrav for kulturminner vil medføre (vi har beregnet minimum 500.000,- per bygg som står listeført i dag og trolig mer, dersom man følger kravene til punkt og prikke)*

*Bør kommunen i større grad nivådele utredningene til faser i prosjektering/utvikling, slik at man kan forenkle tilnærmingen noe, spesielt i tidligfase?*





#### ALTERNATIV 1

Totalt areal: 1080 m<sup>2</sup>

Gress: 120 m<sup>2</sup>

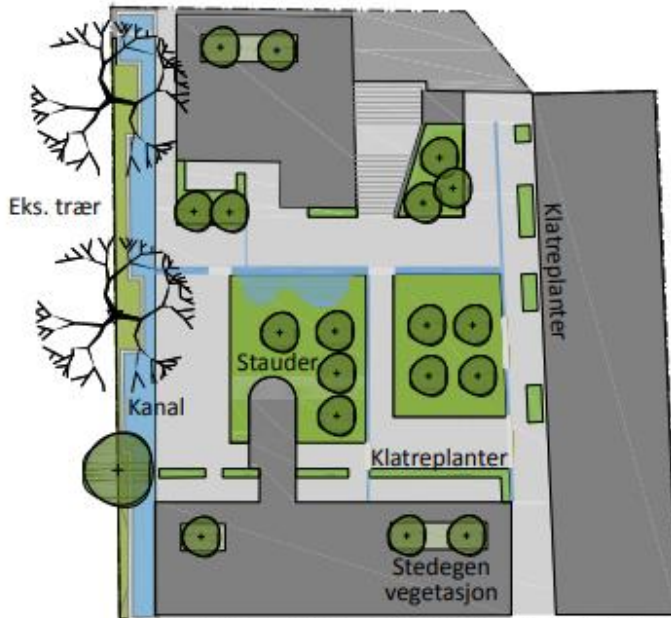
Stauder: 35

Hekk: 75 m<sup>2</sup>

Nye trær som blir store: 3

Nye trær som blir små: 2

**BGF: 0,3**



#### ALTERNATIV 2

Totalt areal: 1080 m<sup>2</sup>

Stauder: 195 m<sup>2</sup>

Åpen permanent kanal: 46 m<sup>2</sup>

Grønne vegger: 420 m<sup>2</sup>

Eksisterende store trær: 2

Nye trær som blir store: 1

Nye trær som blir små: 18

Vegetasjon på lokk (tak): 22 m<sup>2</sup>

Stedegen vegetasjon: 22 m<sup>2</sup>

Hardt dekke med avrenning til åpent for-  
drøyningsbasseng: 817 m<sup>2</sup>

**BGF: 0,8**

# Blågrønn faktor

*Hvordan har kommunen tenkt å håndtere krav om 0,7 i blågrønnfaktor i plansaker i det tette sentrum?*

**Forslag fra byggesaksveileder:**

- **Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7**
- **Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/ rekkehus/åpen blokkbebyggelse: 0,8**
- **Offentlige gater og plasser: 0,3**



# MUA

*Hva tenker kommunen er formålet med å ha krav til tomtestørrelser for 2-mannsboliger, 3-mannsboliger og 4-mannsboliger?*

*Hvorfor er det ikke nok å ha krav til BYA, MUA og parkering? Har man sett på hva dette i praksis hindrer av ønsket fortetting?*

**Det er behov for å styre fortettingen i etablerte boligområder og sikre tilstrekkelig kvalitet.**



## Privat og felles MUA

*Hvorfor angir punkt 12.6.2 "Uteoppholdsareal (MUA)" bare krav til privat uteoppholdsareal for rekkehusbebyggelse, og ikke åpner for en fordeling mellom privat og felles uteoppholdsareal.*

Man kan jo ha så mye felles man vil men privat MUA er fast. Vi søker variasjon og å gjøre det like attraktivt å bygge konsentrert småhus som blokkleiligheter

*Hvordan skal man forstå tilhørende retningslinje som sier at det ved regulering kan aksepteres en intern fordeling som avviker fra disse normkravene? Er tabellene å anse som normer og ikke absolutte tall?*

**Dette gjelder for Drammen sentrum. Kravene er absolutte, men dersom man får til bedre prosjekter kan man vurdere mindre justeringer på kravet.**

UTKAST



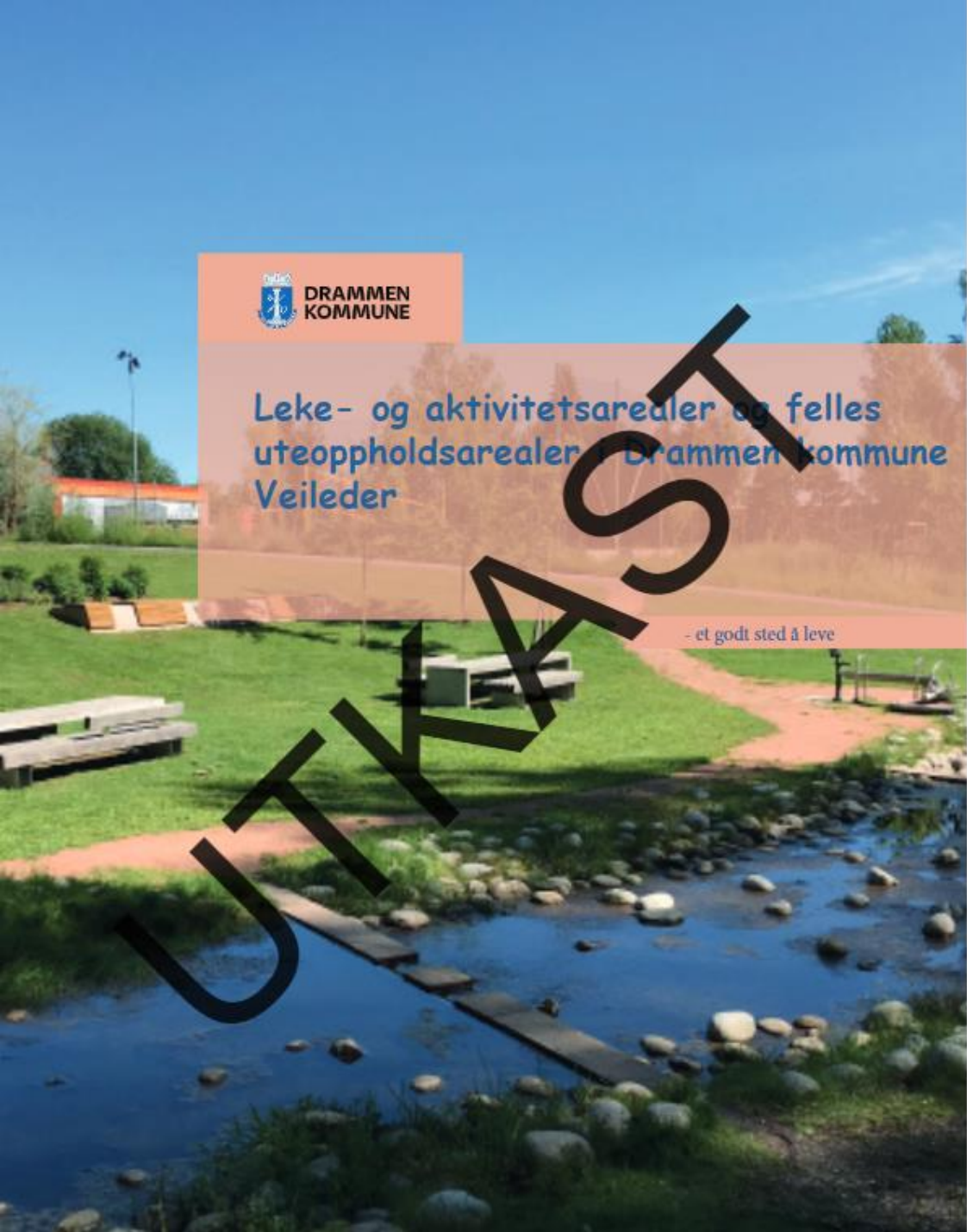
## Privat og felles MUA

*Hvordan man skal forstå punkt 12.6.4 "Leke- og aktivitetsareal« med minimum 30 m<sup>2</sup> lekeareal per boenhet. Bestemmelsen virker ikke tilpasset prosjekter for konsentrert småhus eller rekkehus, da småbarnslekeplassen blir veldig stor når man kommer opp i over 20 boenheter. Mener man at en småbarnslekeplass skal være over 1 dekar i et lite boligfelt?*

*Forklar gjerne hvorfor tallet er satt til 30 m<sup>2</sup> og hvordan dette er tenkt løst innenfor felter med rekkehusbebyggelse*

**Alle leiligheter må sette av minimum 30 m<sup>2</sup> til lek per boenhet. Småbarnslekeplasser har minimumsstørrelse på 150 m<sup>2</sup>. Vi har lagt vekt på at arealene skal være et tilbud til alle aldersgrupper. Boligprosjekter skal tilføre nabolaget et minimum av fellesarealer og møteplasser. Endelig utforming/plassering av lekeplasser evt kvartalslekeplass avklares i reguleringsplan**

UTKAST



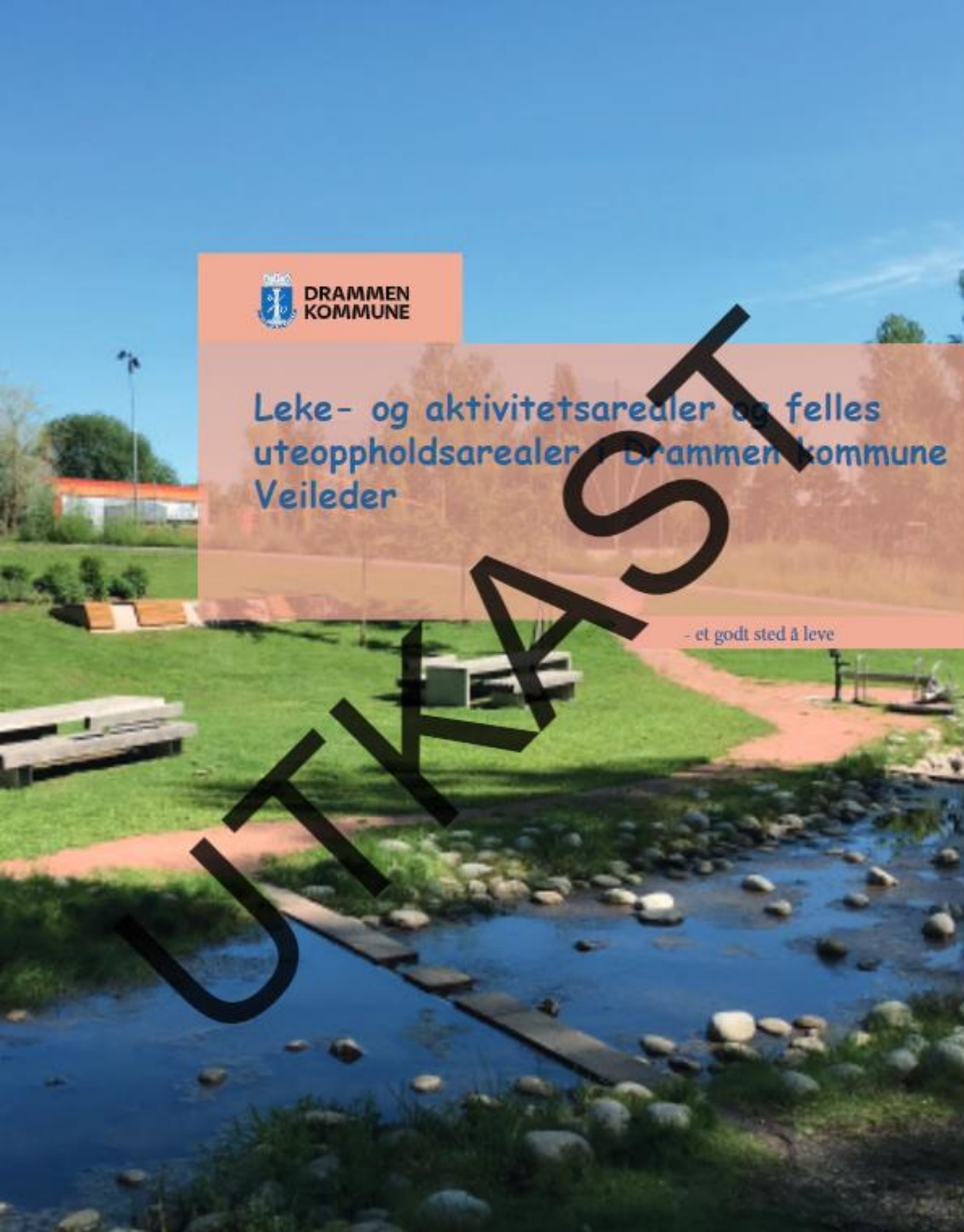
Leke- og aktivitetsarealer og felles  
uteoppholdsarealer i Drammen kommune  
Veileder

- et godt sted å leve

# Krav til LEK og MUA

*Kan kommunen gi en begrunnelse for hvorfor gang- og sykkelareal ikke kan regnes med i MUA – når det inngår som naturlig del av uteopphold?*

**Gang- og sykkelvei er ikke del av MUA da det er ment å ivareta fremkommelighet, ikke opphold.**



Leke- og aktivitetsarealer og felles  
uteoppholdsarealer i Drammen kommune  
Veileder

- et godt sted å leve

# MUA

*Hvordan beregnes MUA etter disse bestemmelsene. Det kan se ut til at felles MUA dobles i nye bestemmelser ut fra gjeldene beregninger. Kan dere vise et eksempel på beregning for et større nyboligprosjekt.*

Det er ikke gjort store endringer i MUAkrav Transformasjonsområder utenfor sentrum (eksempelvis Gulskogen Nord) får ikke dekket 50% av privat MUA på takterrasser.

**Vi ønsker at MUA primært skal dekket på bakken. Lage rom mellom bebyggelsen for å sikre nok lys, luft og grønne elementer**



# Spørsmål og kommentarer