

PLANPROGRAM med MASTERPLAN for

DRAMMEN SLIP & VERKSTED

Planprogram til fastsettelse

Dato: 22.01.21



Forslagsstiller: **Slippen Eiendom AS**

Planprogrammet og Masterplanen er utarbeidet av:
Halvorsen & Reine AS og Dronninga Landskap AS

FORORD:

Dette planprogrammet beskriver hvordan planarbeidet for Drammen Slip & Verksted skal gjennomføres.

Målet er å transformere arealene fra industriformål til et urbant, moderne boligområde med tilhørende infrastruktur, utearealer og blågrønn-struktur. Fortetting og utvikling av arealene vil kunne bidra til å styrke Fjordbyen Drammen, i tråd med byvekststrategien.

Arealene vil utvikles gjennom flere detaljplaner og ulike byggetrinn. Sammen med planprogrammet er det derfor utarbeidet en MASTERPLAN som viser prinsipper for hovedgrepene, og hvordan de ulike byggetrinnene er foreslått gjennomført.

INNHold:

Forord

1. Innledning

- 1.1. Bakgrunn
- 1.2. Formålet med planarbeidet
- 1.3. Planområdet
- 1.4. Vurdering av utredningsplikt

2. Planprosess og medvirkning

- 2.1. Generelt om planprosess med KU
- 2.2. Medvirkning
- 2.3. Tidsplan

3. Dagens situasjon

- 3.1. Beliggenhet og avgrensning
- 3.2. Eierforhold
- 3.3. Landskap, blågrønne strukturer
- 3.4. Dagens bruk av planområdet
- 3.5. Trafikk og tilgjengelighet
- 3.6. Kulturminner på land og i sjø
- 3.7. Analyse Prognosesenteret
- 3.8. Undersøkelse av målgrupper Opinion

4. Gjeldende planer og føringer

- 4.1. Nasjonale føringer og retningslinjer
- 4.2. Regionale føringer og retningslinjer
- 4.3. Kommunale planer og mål
- 4.4. Reguleringsplaner

5. Planens innhold og hovedmål

- 5.1. Hensikten med planarbeidet
- 5.2. Hovedmål
- 5.3. Delmål

6. Konsekvensutredning

- 6.1. Metode
- 6.2. Plan- og utredningstema
- 6.3. Utredningstema:
 - 6.3.1. Byutvikling og formål
 - 6.3.2. Byrom, landskap og sammenhenger
 - 6.3.3. Boform og bokvalitet
 - 6.3.4. Trafikk og parkering
 - 6.3.5. Støy og forurensning
 - 6.3.6. Flodbølge, havnivåstigning og stormflo
 - 6.3.7. Grunnforhold

7. Planbeskrivelse

- 7.1.1. Vann- og avløp og overvann
- 7.1.2. Flom
- 7.1.3. Kulturminner og kulturmiljø på land og i sjø
- 7.1.4. Naturmiljø og biologisk mangfold
- 7.1.5. Barn og unge
- 7.1.6. Lokalklima – vind og solforhold
- 7.1.7. ROS-analyse
- 7.1.8. Tilrettelegging for etappevis utbygging
- 7.1.9. Anleggsfasen

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Slippen ligger på Tangen, på sørsiden av Drammensfjorden, ca.2.5 km sydøst for Drammen sentrum. Tangen er historisk sett kjent som sentrum for skipsbygging, handel og sjøfart. I dag er Tangen et industriområde, beliggende tett på sentrum, Holmen og Brakerøya.

Det vil være naturlig at disse arealene transformeres til tettere og mer blandet bruk etterhvert som byen vokser og næringsstrukturen endrer seg. Tilgrensende områder er i dag allerede avsatt som transformasjonsområder i kommuneplanen. Deler av planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Dagens aktivitet, basert på verftsdrift og sjøbasert virksomhet, er ikke lenger riktig bruk av et område så nært sentrum av en av Norges store byer. Man ser en tendens til at slike anlegg konverteres, men eksisterende bygg er spesialbygget til virksomheten, og lar seg vanskelig konverteres til annen type bruk.

Det pågår nå arbeid for transformering av tilsvarende sentrumsnære næringsarealer, blant annet Glassverket. Det er derfor et ønske å se på muligheten for transformering også av disse eiendommene.

Årsaken til at arealene ikke ble spilt inn til rulleringen av kommuneplanen ved forrige vedtak i 2015, var i hovedsak fordi bedriftene fortsatt er i drift. Det har vært pågående drift på Drammen slip og verksted, og det har ikke vært ønskelig å skape usikkerhet og utrygghet omkring arbeidsplassene. Det ble derfor besluttet at en fremtidig omregulering av arealene måtte utsettes på daværende tidspunkt, til det var endelig besluttet at man ønsket en utvikling av eiendommene.

Nå er tiden moden for en endring og transformering av arealene, som følge av nedtrapping av industrivirksomheten, og det ønskes derfor å starte opp et planarbeid for transformering av området.

1.2. Formålet med planarbeidet

Målet med planarbeidet, er å legge til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling av eiendommene på Slippen til et moderne boligområde som kan skape aktivitet, og samtidig gi mer urbane kvaliteter til bydelen ved blant annet å tillate noe næring, samt etablering av en offentlig fjordpromenade.

I samarbeid med Drammen kommune, er det valgt en planprosess uten områdeplan, men hvor det utarbeides et planprogram med en tilhørende Masterplan som legger føringer for hele det totale området. Etter et vedtatt planprogram, vil det utarbeides flere detaljplaner innenfor området.

Området vil utvikles over lengre tid, og i flere etapper. Det er derfor utarbeidet prinsipper for utvikling som er nedfelt i en overordnet MASTERPLAN. Diagrammene og snittene i MASTERPLANEN viser prinsippene som skal følges opp gjennom detaljplanene, mens perspektivene og illustrasjonsplanen viser eksempler på hvordan prinsippene kan etterkommes.

Masterplanen sine føringer i forhold til organisering av området med gjennomgående boenheter langs Havnegata og inndeling i boligområder/kvartaler "på flata" skal videreføres. Videre skal prinsippene for etablering av kyststi, gjenåpning av Havnegata som gatetun, og etablering av to adkomster inn til området opprettholdes. Etablering av "allmenninger" og forbindelser som knytter kyststien opp mot Havnegata, og etablering av utearealer som er allment tilgjengelige, er også føringer som skal ivaretas. Bebyggelsen skal høydemessig følge formen på åsen, slik at høydene reduseres mot øst og vest. Dette bidrar til å forsterke formen på åsen og prosjektets tilknytning til stedet, samtidig som man hindrer at ny bebyggelse endrer silhuetten. I tillegg vil ny bebyggelse på denne måten, bidra til å ivareta eksisterende kulturminner.

Vurdering av bygningsstruktur og organisering av bygningene, vil derimot avhenge av videre betraktninger spesielt knyttet til trafikk, støy, adkomst og grunnforhold, og tillates således justert i forhold til føringene vist i Masterplanen.

MASTERPLANEN tar videre stilling til utbyggingstrinn som gir en god helhet og gjennomføringsevne med tanke på boligbehovet, forutsigbarhet og som trygger overgripende og samlende kvaliteter. Ved avvik fra prinsippene vist i MASTERPLANEN, skal dette begrunnes gjennom den aktuelle detaljplanen.

Arealene ønskes i all hovedsak regulert til boligbebyggelse. I tillegg ønskes det å regulere noen av de sentrale arealene langs den nye hovedallmenningen til kombinert bebyggelse, hvor det kan tilrettelegges for noe næring i 1.etasje, som en kafé, kajakk-utleie, selskapslokaler, barnehage, treningssenter el.

I kap.6 er det laget en oversikt/tabell over hvilke utredningstema som skal konsekvensutredes, samt hvilke tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det er videre, i pkt.6.3.15, beskrevet når i prosessen de ulike temaene bør konsekvensutredes.

Planarbeidet skal avklare hovedtrekkene innenfor planområdet, samt tilknytning til overordnet veinett, inkludert gang- og sykkelnett, bystruktur og grønnstruktur. Videre skal det sikres at området får en god avslutning mot byen i vest, får trafiksikre adkomster for gående og syklende så vel som for kjørende, samt sikre at boligene får attraktive uteoppholdsarealer.

Forslaget til planprogram er utarbeidet av Halvorsen & Reine AS på vegne av Slippen Eiendom AS.

Masterplanen er utarbeidet av Halvorsen & Reine AS og Dronninga Landskap.

Kontaktpersoner er:

- Drammen kommune, Planavdelingen v/Solveig Bergstrøm
- Halvorsen & Reine AS v/Birgitta Norrud

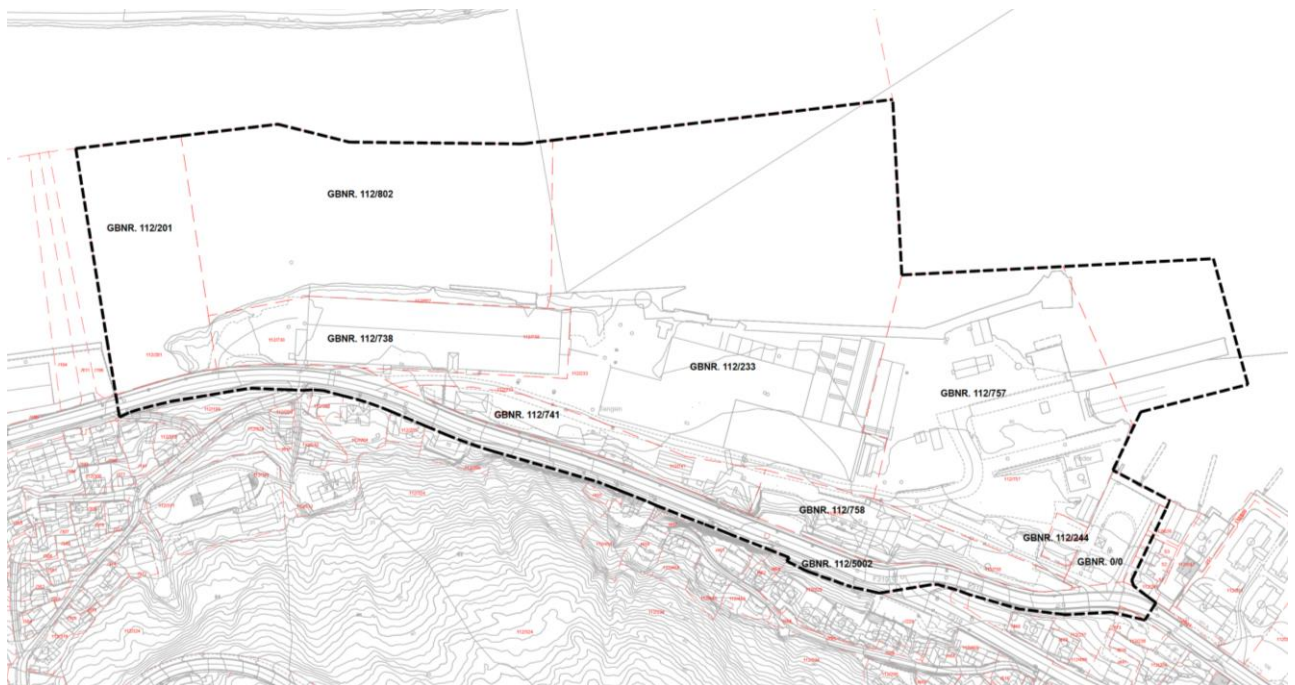
Merknader til planarbeidet og innspill til planprogram skal sendes til:

Halvorsen & Reine AS
v/Birgitta Norrud
Postboks 9327 Åssiden
3063 Drammen
e-post: norrud@heras.no

og eventuelt til:

Drammen kommune
v/Lars Erik Myrholt Krogtoft
Engene 1
3015 Drammen
e-post: lars.erik.myrholt.krogtoft@drammen.kommune.no

1.3. Planområdet



Planområdet avgrenses av Havnegata (FV319) i syd, eiendommen gbnr. 112/201 i vest, Skomakergata i øst, og i hovedsak eiendomsgrensene ut mot fjorden i nord.

1.4. Vurdering av utredningsplikt

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Arealene er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse og kombinert bebyggelse. Det ønskes nå å se på en transformasjon av arealene til boligbebyggelse med tilhørende utearealer og parkering. Ønsket formål er *ikke* i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil få vesentlige virkninger for lokalmiljø og samfunn.

Planen utløser således krav om planprogram og konsekvensutredning.

«For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet og det skal, som en del av planmaterialet, utarbeides en konsekvensutredning (KU). For vesentlig avvik fra kommuneplanen gjelder alltid kravet om KU.»

Hvilke tema som skal konsekvensutredes og hvilke som skal beskrives i planbeskrivelsen, fremkommer av kapittel 6. Det er også beskrevet hvilke tema som må konsekvensutredes ved de ulike detaljplanene.

2. Planprosess og medvirkning

2.1. Generell om planprosess med KU

Saksgangen for en reguleringsplan med konsekvensutredning er beskrevet i Plan- og bygningsloven §4.1 og Forskrift om konsekvensutredninger.

For tiltak som utløser krav om konsekvensutredning, skal det først utarbeides et forslag til planprogram. Et planprogram er en «plan» for det videre planarbeidet. Planprogrammet skal beskrive tiltaket og hvilke utredninger som anses nødvendig for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Planprogrammet skal videre fastsette utredningstema som kan bidra til å belyse både konsekvenser og muligheter knyttet til transformasjon av området, med særlig vekt på hvilke følger dette får for byform og landskap, boliger/byutvikling og rom, forbindelser og sammenhenger.

Sammen med planprogrammet er det også utarbeidet en **Masterplan** som viser overordnet grep og prinsipper for hele planområdet. Samtidig viser Masterplanen hvordan de ulike detaljplanene og utbyggingsfasene kan fordeles. Avgrensning av planområdet skal avklares ved oppstart av hver enkelt detaljplan.

Detaljert reguleringsplan vil utarbeides for de ulike delfeltene/utbyggingstrinnene innenfor planområdet. Reguleringsplanene vil utarbeides med basis i Drammen kommunes krav til reguleringsplaner og fastsatt planprogram. Planforslagene legges ut til offentlig ettersyn med seks ukers høringsfrist. Forslagsstiller sammenstiller innkomne merknader og Drammen kommune lager en saksfremstilling for politisk behandling. Kommunen som planmyndighet fastsetter om, og på hvilke vilkår tiltaket kan gjennomføres.

2.2. Medvirkning

Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredning med planprogram sikrer at man i store og viktige plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen.

Krav om informasjon og medvirkning sikres gjennom:

- Varsel om planoppstart samtidig med høring av forslag til planprogram. Kunngjøres ved brev til berørte parter og annonse i avisen. Materialet blir lagt ut i sin helhet på Drammen kommune sine nettsider. De som varsles ved brev og får tilsendt forslag til planprogram er: grunneiere og rettighetshavere, naboer, etater i kommunen og andre offentlige etater.
- Planprogrammet legges ut på kommunens nettsider etter vedtak om fastsatt planprogram.
- Offentlig ettersyn/høring av detaljreguleringsplan etter politisk 1. gangsbehandling. I høringsperioden vil det vurderes behov for et åpent folkemøte.
- Detaljreguleringen/planforslaget fremmes til politisk 2. gangsbehandling og deretter for endelig vedtak i kommunestyret. Melding om vedtak offentliggjøres på kommunens nettsider.

2.3. Tidsplan

Følgende fremdrift er forespeilet:

- | | |
|---|------------------|
| • Forslag til planprogram og Masterplan – politisk behandling | Juni 2020 |
| • Varsel om oppstart/høring av planprogram | Juni-August 2020 |
| • Revisjon av planprogram etter høring | September 2020 |
| • Vedtak av Planprogram – politisk behandling | Mars 2021 |
| • Utarbeide planforslag med KU – delområde 1 | Mars-Aug 2021 |
| • 1.gangsbehandling – politisk behandling – delområde 1 | Aug. 2021 |
| • Offentlig ettersyn/høring – delområde 1 | Aug-Okt 2021 |
| • Bearbeide planforslaget | Nov. 2021 |
| • 2. gangsbehandling – politisk behandling | Des 2021 |
| • Sluttbehandling – Kommunestyret – delområde 1 | Jan 2022 |
| • Utarbeide planforslag med KU – delområde 2 | Uviss oppstart |

2.4. Politisk behandling

Forslag til planprogram og Masterplan ble politisk behandlet i Formannskapet i Drammen kommune 15.06.20. Planprogrammet ble vedtatt lagt ut på høring, med følgende tilleggspunkter:

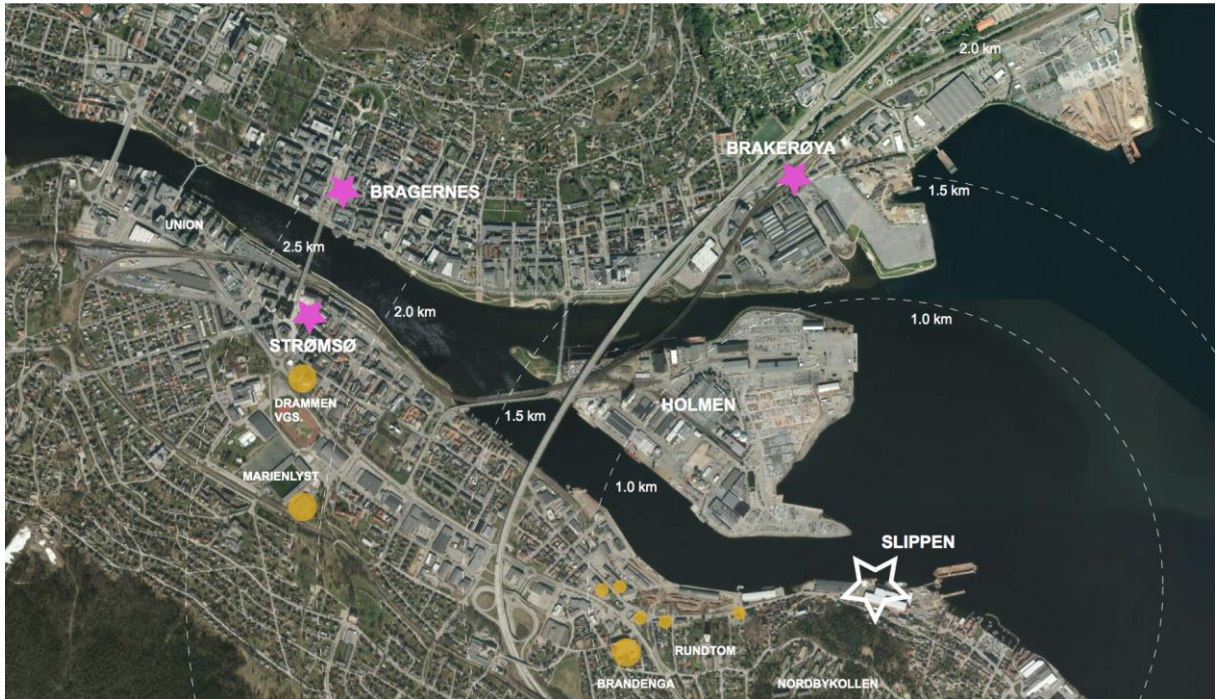
1. Allmennheten må sikres tilgang til områdets sjøfront. Det bør etterstrebes publikumsrettet aktiviteter i første etasje mot sjøfronten.
2. Det kan legges til rette for samme parkeringsnorm som for indre by, dersom utbygger realiserer bildelingsordninger og aktivt legger til rette for gående og syklende.

3. Plan for rensing av forurensning i sjø som følge av tidligere drift skal være på plass med forpliktende tidsplan før tillatelse gis for prosjektet. Området defineres gjennom utarbeidelse av planen.
4. Som del av planarbeidet skal det utredes i hvilken grad området kan benyttes til både næring og bolig.

Punktene er innarbeidet under de aktuelle temaene i kapittel 6.

3. Dagens situasjon

3.1. Beliggenhet og avgrensning



Illustrasjon som viser planområdet plassering i forhold til Drammen sentrum.

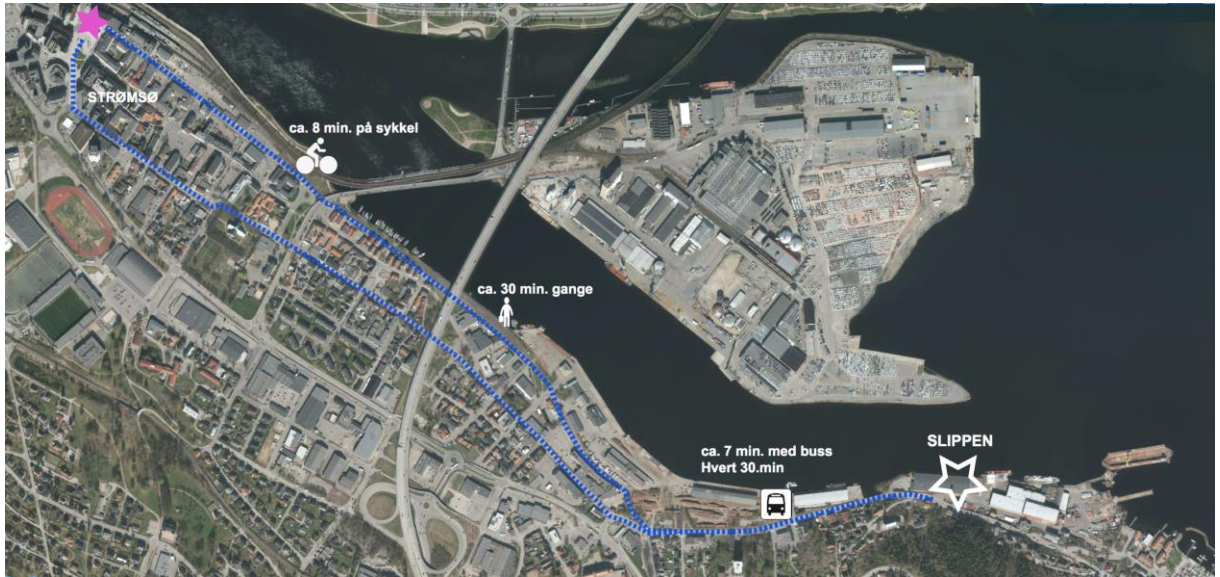
Drammen Slip & Verksted ligger på Tangen, langs sørsiden av Drammensfjorden, sydøst for Drammen sentrum. Nærmeste nærsenter er Rundtom og Åskollen. Slippen ligger i overkant av 2.5 km fra Strømsø og Bragernes sentrum.

Det tar ca. 30 min. å gå til Drammen stasjon/Strømsø torg, 8 min. med sykkel og 7 min. med buss. Fra busstoppet i Havnegata går det buss hvert 30. min.

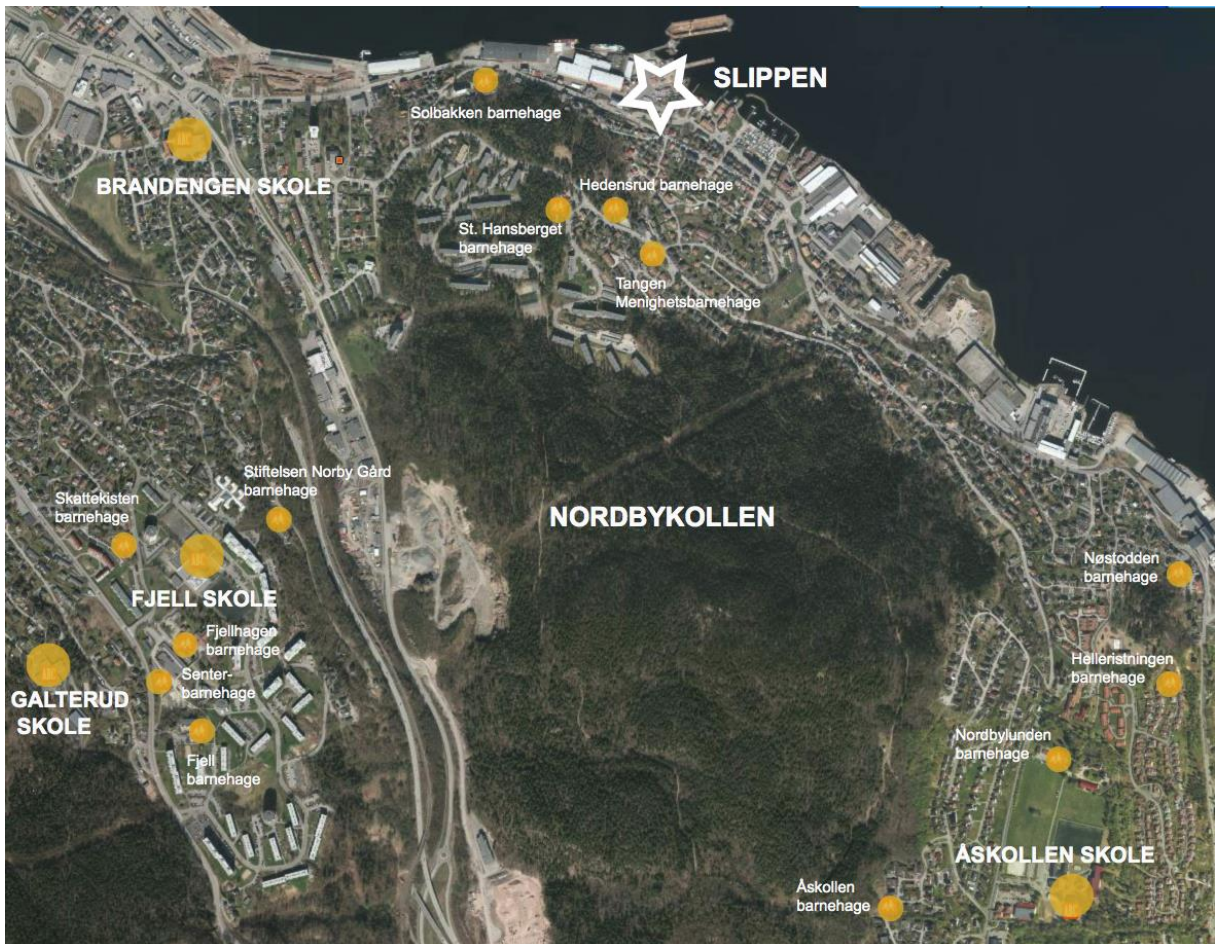
På Tangen består eksisterende bebyggelse langs fjorden i hovedsak av industri, lager og næringsbebyggelse av ulik karakter.

Næringsbebyggelsen avgrenses av Havnegata i syd. Syd for Havnegata ligger noe spredt boligbebyggelse, i hovedsak eneboliger.

Brandengen skole er nærmeste barneskole, under 1.0 km fra Slippen. Det er mange barnehager i nærområdet.



Illustrasjon som viser avstander og ca. tidsintervall til Strømsø Torg og stasjonen.



Illustrasjon som viser funksjoner i nærområdet.

3.2. Eierforhold



Illustrasjon som viser eiendommene som ønskes transformert.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Gbnr. 112/233: Slippen Eiendom AS
- Gbnr. 112/741: Slippen Eiendom AS
- Gbnr. 112/757: Slippen Eiendom AS
- Gbnr. 112/758: Slippen Eiendom AS
- Gbnr. 112/802: Slippen Eiendom AS

- Gbnr. 112/738: Havnegaten 59 AS
- Gbnr. 112/244: Nikkhah Jashar

- Gbnr. 112/201: Drammen Kommune
- Gbnr. 0/0: Drammen kommune
- Gbnr. 112/5002: Viken Fylkeskommune

Planavgrensningen er utvidet til å ta med deler av Havnegata for å sikre gode adkomster. Deler av arealene i sjøen er inkludert for å se på muligheter for etablering av småbåthavn, strand el.

Kommunens arealer/friområde i vest (gbnr. 112/201) og de kommunale arealene i øst gbnr. 0/0, er inkludert for å få gode, sammenhengende uteområder samt en gjennomgående fjordpromenade.

Mot vest inngår i tillegg deler av arealene gbnr. 114/246 og 112/826 for å sikre tilstrekkelig sikt og mulig utvidelse av Skomakergata.



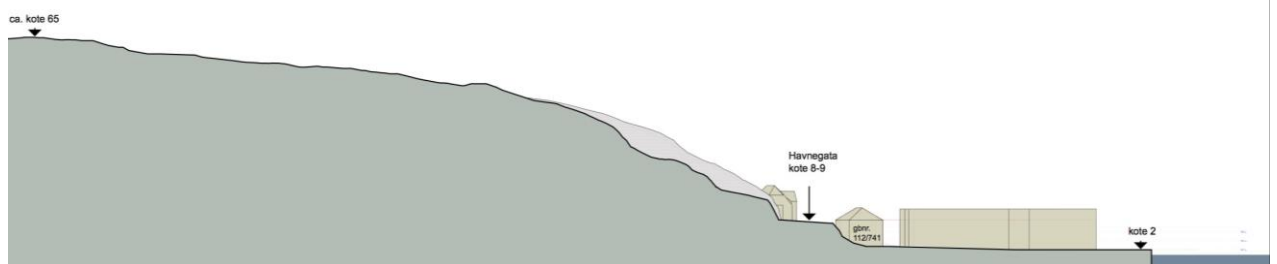
Illustrasjon som viser forslag til planavgrensning.

3.3. Landskap, blågrønne strukturer

Planområdet stiger fra ca. kote 1.5 i nord (ved fjorden) til kote 7-9 ved Havnegata. I syd, i bakkant av Havnegata, ligger Nordbykollen. Kollen stiger opp til ca. kote 65. Utsikten er i hovedsak mot fjorden i nordøst. Nordbykollen i syd kaster noe skygge vinterstid.

Havnegata er trafikkert, og ligger noen meter høyere enn eksisterende bebyggelse.

Mot nord, øst og vest er det relativt åpent med enkelte bygg av ulik karakter. Det er store asfalterte flater og lite grønt. Kollen i syd har mye vegetasjon, i hovedsak bartrær. Det er ingen kontakt mellom Havnegata og fjorden i dag.



Prinsippsnitt dagens situasjon, tatt vest på eiendommen.



Drammen – sett fra toppen av Nordbykollen.

3.4. Dagens bruk av planområdet

Det er i hovedsak industribebyggelse innenfor planområdet i dag.

Dagens aktivitet, basert på verftsdrift og sjøbasert virksomhet, er nedskalert og området brukes til logistikk som ikke er avhengig av sjøfront og nærhet til fjord.

Det er i dag primært tre virksomheter som holder til på området. Siemens Dresser-Rand som utvikler og leverer gasskompressorer og gasturbiner, Drammen Yard som driver salg og utleie av komponenter til sjøfartsindustri og offshorevirksomhet. I tillegg har Kuenholdt AS sine lager her.

Bygningsmassene er store og av varierende karakter, og er utbygd i flere etapper over lengre tid. Det er i tillegg store asfalterte flater og en del utendørs lagring. Mot Havnegata er det en rekke boliger med småhuskarakter. Boligene er av varierende karakter og i ulik stand.



Foto av dagens bebyggelse og utearealer – høsten 2019.



Foto av dagens bebyggelse og utearealer – høsten 2019.



Foto av dagens bebyggelse og utearealer – høsten 2019.



Foto av dagens bebyggelse og utearealer – høsten 2019.

3.5. Trafikk og tilgjengelighet

Arealene har i dag to innkjøringer fra Havnegata, som er fylkesvei. Avkjøringene ligger i hver sin ende av det langstrakte området, en fra vest og en fra øst. Det ligger videre en internvei mellom de to innkjøringene (Gamle Havnegata). Området er i dag avstengt med gjerder og låste porter. Området er ikke tilgjengelig for allmennheten.



Illustrasjon som viser dagens adkomster og etablerte internveier.

3.6. Kulturminner på land og i sjø



Illustrasjon som viser kulturmiljøer i nærområdet.

Tangen er historisk sett kjent som sentrum for skipsbygging, handel og sjøfart. Tangen kirke ble ferdigstilt i 1854, og det ble i løpet av 1800-tallet etablert en rekke bedrifter på Tangen bla. Drammen jernstøperi fra 1847. Seilmaker Peter Høeg (grunnlagt 1767) eksisterer fortsatt, og er Drammens eldste bedrift. I dag tilhører Tangen, bydelen Åskollen.

Området E13 i Drammen kommune sin kulturminneplan omfatter: *Kirkebakken – Skolebakken Tangen Kirke.*

Om området står følgende:

Tett og lav trehusbebyggelse fra 1700-og 1800-tallet med eldre gatestruktur som sammen med Tangen kirke forteller viktige deler av historien om havnebyen Drammen og dens arbeidere.

Området E14 i Drammen kommune sin kulturminneplan omfatter: *Havnegata – Skippergata - Skomakergata– Vannposten.*

Om området står følgende:

Tett bebyggelse fra 1800 og 1900-tallet som viser koblingene mellom industri, håndverk, verksteder og boliger for arbeiderne.



Havnegata 61 og 91 har vernestatus A

Innenfor planavgrensningen er det to bygg som har verneverdi, hhv. Havnegata (61) og 91.

Havnegata (61) unummerert:

- Eckersberggården
- Bolig fra 1830
- Vernestatus A

Havnegata 91:

- Beaumont
- Bolig fra 1850
- Vernestatus A



Havnegata 61



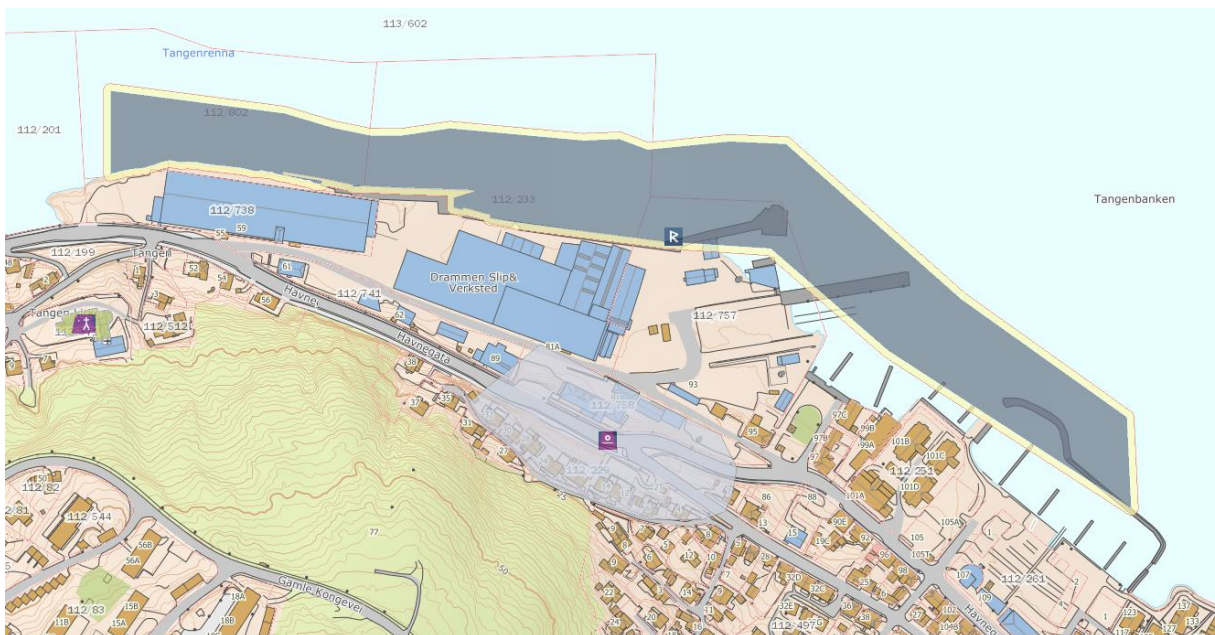
Havnegata 91

Kulturminner i sjø:

Det er gjort funn av et område med sjøavsatt kulturlag som er fredet etter kulturminneloven §14.

Kulturminnet «Tangen og Myrakaia» ligger i fjorden utenfor planområdet.

Store deler av en skute og et sarkofaglokk har kommet opp ved mudring i 1970. Dette er et kulturlag med bla. kritt Piper, keramikk og ballast. Det består blant annet av et skipsrør, en del av et spant, en stump av en reling og enkelte andre vanskelige definerbare stykker. Alt er av eik og av svære dimensjoner.



Kart som viser kulturminnet i sjø, kilde: Miljøstatus.no

4. Gjeldende planer og føringer

4.1. Nasjonale føringer og retningslinjer

- **Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:** Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.
- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:** Retningslinjene legger vekt på å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- **T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging:** Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.
- **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018):** Retningslinjene legger vekt på at det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.
- **T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging:** Dagens luftforurensningsnivåer i en rekke større byer og tettsteder i Norge medfører økt risiko for sykelighet og dødelighet. Det er derfor utarbeidet anbefale luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

Viktige mål er å:

 - Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging.
 - Sikre gode og trygge arealer og anlegg som skal brukes av barn. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- **Tilgjengelighet for alle:**

Sentralt i rundskrivet «universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, vedtatt 2008» er prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, utearealer eller transportmidler.

Andre bestemmelser/retningslinjer/lover som skal vurderes er Naturmangfoldsloven og T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

4.2. Regionale føringer og retningslinjer

- **Buskerudbyen**
"Buskerudbyen" er et langsiktig, forpliktende samarbeid om areal-, transport- og miljø. Med mål om 40.000 nye innbyggere de nærmeste 20 årene, vil samarbeidet jobbe for å få til en klimavennlig areal-, og transportutvikling i området fra Lier til Kongsberg.
- **Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035**
Planen har et mål om at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

4.3. Kommunale planer og mål

- **Kommuneplanens arealdel, 2014-2036**
Arealene er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse og kombinert bebyggelse. Arealene inngår også i kommunedelplanene for "Elva" og for "Svelvikveien". Tilgrensende arealer er avsatt til boligformål, offentlig bygg, kombinasjonsområder og grønt. I kommuneplanen er store deler av Tangen-Glassverket avsatt som (nye) transformasjonsområder for blandet formål med plankrav.
Næringsarealene er i kommuneplanen kategorisert til D-virksomhet.
- **Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer**
Kommunedelplanen er delt opp i tre hoveddeler:
 - Kulturminneforvaltningen som beskriver ulike aktørers rolle i forvaltning av kulturarven.
 - Kulturminner og kulturmiljøer i Drammen blir satt inn i ulike sammenhenger for å belyse deres verdi og utfordringer, og hvordan de er med på å forme Drammens identitet.
 - Mål og utviklingsstrategier knyttet til ulike deler av den fysiske kulturarven blir drøftet sammen med mål og strategier knyttet til de andre temaene i planprogrammet.
- **Kommunedelplan for Fv.319 Svelvikveien (tilgrensende og delvis overlappende plan)**
Statens Vegvesen jobber med planer for utbedring av Svelvikveien/Havnegata.

4.4. Reguleringsplaner

- Gjeldende regulering

Det ligger tre mindre, eldre reguleringsplaner innenfor området:
«Regulering av Åpen Havn på Havnegaten 65» og «Regulering av forbindelsesveg mellom Havnegata og Skippergata.»

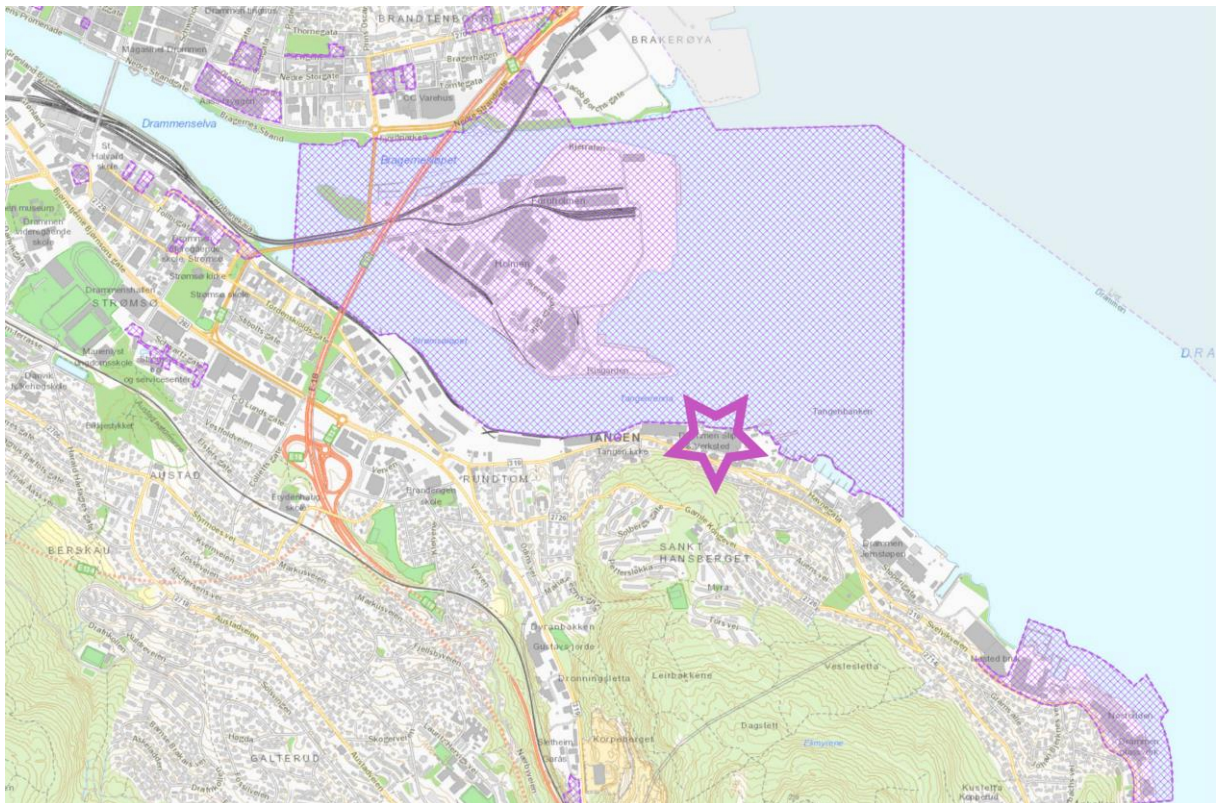
- Pågående og delvis overlappende planarbeid

«Områderegulering for Holmen», vedtatt våren 2020.

«Reguleringsplan for Havnegata 99-101, gbnr. 112/251 – Tangen Brygge»

«Endret regulering av Havnegatens omlegging»

«Regulering av friareal samt et område for offentlig bebyggelse på Sankt Hansberget.»



Kart som viser oversikt over pågående reguleringsplaner i området. Utbyggingen av Holmen vil få stor konsekvens for planområdet.

5. Planens innhold og hovedmål

5.1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å gi et godt og helhetlig beslutningsgrunnlag for å vedta en plan for transformasjon av Drammen Slip & Verksted fra industri og næring til et variert boligområde for alle med høy kvalitet gjennom alle utbyggingsetapper. Det vil legges til rette for alle typer mennesker fra førstegangskjøpere, barnefamilier, etablerte og aktive voksne.

5.2. Hovedmål

Forslagsstillers oppdrag er å skape verdier for samfunn og eiere. Et overordnet mål er å utvikle et prosjekt som kan bidra til å sikre god stedsutvikling, skape levende og trygge byrom, og bidra til økt aktivitet i nærområdet. Samtidig ivareta forskjellige konsepter slik man sikrer mangfold av forskjellige typer mennesker.

Utviklingen av Drammen Slip og verksted vil bidra til flere boliger i et attraktivt område med kort avstand til sentrum. Fortetting av arealer nært sentrum, vil kunne bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Området vil utvikles til å bli et moderne, urbant og grønt boligområde med en variert leilighetssammensetning. Arealene ligger som en naturlig forlengelse og vekst av Drammen sentrum, og vil samtidig kunne bidra til å styrke Drammen som Fjordby.

Boligene vil utgjøre en del av Drammens sjøfront, og boligene vil få andre kvaliteter enn hva som er tilfelle for boliger innenfor sentrumsplanen. Det er også et mål å ivareta enkelte av industrielementene som finnes på tomten, slik at deler av historien bevares.

Området vil blant annet tilby en variert leilighetssammensetning med en stor variasjon av private, felles og allment tilgjengelige uteoppholdsarealer med høy kvalitet, for allsidig aktivitet og rekreasjon, både underveis og når alle utbyggingsfeltene er utviklet.

5.3. Delmål

- Bebyggelsen skal organiseres og utformes med høyder og tetthet, slik at landskapstrekkene og topografien fremheves. Videre skal viktige siktlinjer og visuelle sammenhenger mellom fjord og ås ivaretas.
- Bilparkering skal i all hovedsak etableres under terreng eller under lokk, og ikke som parkering på terreng.
- Avstand til fjorden og etablering av en allment/offentlig tilgjengelig fjordpromenade skal løses med variasjon i opplevelser og kvaliteter.
- Det skal være et mangfold og variasjon av boligtyper og boligstørrelser, noe som vil gi et variert boligtilbud.
- Boligene skal ha høye boligkvaliteter og best mulig sol- og utsiktsforhold.
- Boligene skal ha tilgang til gode uteoppholdsarealer, både private og felles.
- Det skal legges til rette for barnefamilier ved å tilrettelegge for noen større familievennlige boliger med tilgang til bakkeplan.
- De blågrønne strukturene i området skal bevares og forsterkes. Per i dag er utearealene lite tilgjengelige. Den blågrønne strukturen skal tilrettelegges både som en visuell faktor og som del av uteoppholdsarealene. Tilgang til fjorden vil bli en viktig kvalitet.
- Viktige forbindelser gjennom området skal forsterkes. Arealene er delt i to ulike «nivåer» på langs, og det vil være viktig å etablere en akse på langs, gjennom området, mellom de

to «nivåer». I tillegg skal det legges vekt på etablering av tilstrekkelig med snarveier og smetter gjennom de ulike byggetrinnene/feltene.

- Det skal dannes et hierarki av uterom og forbindelser med høy kvalitet og god sammenheng med omkringliggende strukturer.
- Planen skal tilrettelegge for et nett av varierte, lett tilgjengelige uteoppholdsarealer som inngår i et hierarki, fra offentlig tilgjengelig til private arealer. Arealene skal utformes med tanke på lek og opphold for alle aldre gjennom hele året.
- Det skal etableres en sammenhengende fjordpromenade med mulighet for aktivitet, opphold og rekreasjon langs promenaden. Kyststien skal være offentlig tilgjengelig og kunne kobles opp mot kyststi videre langs fjorden.
- Planområdet gir mulighet for tre gjennomfartsårer: Havnegata, gamle Havnegata og fjordpromenaden. Det skal utredes hvilke funksjoner og standarder de tre gjennomfartsårene skal ha når det gjelder gange, sykkel, biltrafikk, adkomster og kollektivtrafikk, samt planområdets koblinger til omgivelsene.

De overordnede målsettingene og prinsipper for utvikling fremkommer av vedlagt Masterplan datert 11.01.21. Dersom konsekvensutredninger konkluderer med at skisserte prinsipper vist i Masterplanen ikke er gjennomførbare eller gunstige, skal valg av alternativ løsning redegjøres for i den aktuelle detaljplanen.

6. Konsekvensutredning

6.1. Metode

Hensikten med en konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, som grunnlag for det videre planarbeidet samt når det skal fattes vedtak om detaljplanene.

Dette kapittelet gir en beskrivelse av de forhold som anses som vesentlige i plansaken, og som bør utredes nærmere som en del av planarbeidet.

Fokuset i planprogrammet og utredningene ihht. forskriftens §5 skal være på relevante rammer og krav i §7 og vedlegg VI. Målet er å få frem nødvendige og beslutningsrelevant kunnskap.

Konsekvensutredningene skal belyse sannsynlige virkninger av planen i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer. Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket til omgivelsene, og for å forhindre eller avbøte skader eller ulemper.

Konsekvensutredningene skal redegjøre for drøftinger og avveininger som begrunner valgt løsning, bla. gjennom å dokumentere varianter av eksempelvis typologi, tilpasning til omgivelsene, og annet som vurderes underveis i prosessen. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene påvirker hverandre i avveiningene som gjøres.

Utredningene skal belyse planens konsekvenser for relevante influensområder for de ulike temaene. Delutredningene skal ha et konkluderende sammendrag som skal settes inn i planbeskrivelsen.

Metodene som skal benyttes er beskrevet under hvert tema.

Planprogrammet fastsettes av Drammen kommune etter at høringsuttalelsene er mottatt og vurdert.

0-alternativ = dagens situasjon (*Arealene er regulert til næring i kommuneplanen*)

6.2. Plan- og utredningstema:

Tema:	Redegjøres for i planbeskrivelsen	Konsekvensutredes med tanke på miljø og samfunn	Må vurderes overordnet og konsekvensutredes samlet for hele planområdet, som del av første planfase:	Må konsekvensutredes i alle planfaser
Byutvikling og formål	X	X	X	
Byrom, landskap og sammenhenger	X	X	X	
Boform og bokvalitet	X	X		X
Trafikk og parkering	X	X	X	
Støy og forurensning	X	X	X	X
Flodbølge, havnivåstigning og stormflo	X	X	X	
Grunnforhold	X	X	X	
Vann- og avløp og overvann	X			
Flom	X			
Kulturminner og kulturmiljø på land og i sjø	X			
Naturmiljø/biologisk mangfold	X			
Barn og unge	X			
Lokalklima – vind og solforhold	X			

6.3. Tema som skal konsekvensutredes:

6.3.1. Byutvikling og formål

6.3.1.1. Målsetting

Området skal transformeres fra industri til bolig, og utvikles til å bli et tett, men grønt boligområde med varierte uteoppholdsarealer fra allment tilgjengelige, til felles og private arealer.

Utviklingen skal bidra til å skape et moderne, attraktivt og urbant bomiljø med sentrumsnære boliger med tilgang til fjorden, samtidig som elementer av industrihistorien inkluderes som en del av utviklingen, og ivaretar det historiske perspektivet.

Allmenheten skal sikres tilgang til områdets sjøfront. Det bør etterstrebes publikumsrettete aktiviteter i første etasje mot sjøfronten.

Som del av planarbeidet skal det utredes i hvilken grad området kan benyttes til både næring og bolig.

6.3.1.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Transformasjon fra industri til bolig sett opp i mot kommunens strategier og overordnede planer
- Transformasjon fra industri til bolig sett opp i mot miljø og samfunn
- Hvordan området gradvis kan transformeres fra industri til bolig
- Hvordan dagens drift opprettholdes eller avvikles
- Tiltakets innvirkninger på byliv og nærmiljø
- Hvorvidt tiltaket bidrar til måloppnåelse for visjoner for utvikling av Drammen i forhold til overordnet planverk/byutvikling.
- Hvordan tiltaket kan bidra til å sikre boligvekst med kvalitet.
- Muligheten for etablering og/eller opprettholdelse av næring innenfor planområdet.

6.3.1.3. Metode

- Tekstlig vurdering/rapport med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner, volumanalyser og diagrammer.
- Grunnlag/kilder for utredningene kan være:
 - Eksisterende data som innhentes
 - Ny registrering/kartlegging

6.3.2. Byrom, landskap og sammenhenger

6.3.2.1. Målsetting

Planen skal tilrettelegge for et variert tilbud av uteoppholdsarealer med et tydelig hierarki fra private, til felles og offentlig tilgjengelige arealer.

Uterommene skal tilføre kvaliteter til stedet for både nye beboere og for etablerte beboere i nærområdet. Arealene skal ha et variert tilbud for lek og opphold, og innby til rekreasjon, lek og aktivitet.

Bebyggelsens organisering, høyder og tetthet skal utformes på en slik måte at viktige landskapsdrag, siktlinjer og visuelle sammenhenger opprettholdes og forsterkes.

De blågrønne strukturene og forbindelsene i området skal bevares og videreutvikles.

Det skal utvikles en sammenhengende promenade med oppholdsarealer langs fjorden. Denne skal være offentlig tilgjengelig. Det skal videre etableres en akse på langs gjennom området (Gamle Havnegata) som primært skal benyttes for gående og syklende.

6.3.2.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Landskap (lesbarhet av landskapet)
- Hvordan planforslaget påvirker og endrer landskapet, med nær- og fjernvirkning.
- Blågrønne strukturer, sammenhenger, overvann
- Funksjonelle og visuelle forbindelser/sammenhenger
- Vurdering av bygningsstruktur og organisering av bebyggelsen, hvordan dette danner variasjon av uteoppholdsarealer.
- Byggehøyder og tetthet, hvordan dette påvirker opplevelsen av utearealene og by-/gaterommene.
- Promenaden langs fjorden – hvordan denne kan utformes med variasjon av utearealer i direkte tilknytning til aksene.
- Sammenheng og overganger mellom de ulike uteoppholdsarealene, fra private til felles og offentlige.
- Estetiske kvaliteter, bruk og utforming – opplevelseskvaliteter
- Opplevelseskvaliteter i uterommene
- Barrierevirkninger, tilretteleggelse for mer intensiv bruk.
- Funksjonelle og visuelle forbindelser/sammenhenger. Hvordan innvirker tiltaket på og i hvilken grad videreføres gang- og sykkel, sikt og grøntakser i området?
- Vurdering av siktlinjer mot sjøen, og sammenhenger mellom ås og sjø sett i lys av eksisterende boligområde sør for planområdet.
- Hvordan bygningsstrukturen ivaretar en god avslutning mot byen i vest.

6.3.2.3. Metode:

- Miljødirektoratets og Riksantikvarens veileder «Metode for landskapsanalyse i kommuneplanen» kan benyttes der det er hensiktsmessig.
- Drammen kommune sin «Grøntstrategi» skal legges til grunn.

- Illustrasjoner og fotomontasjer (3d-illustrasjoner) som viser hvordan tiltaket oppleves fra ulike standpunkt (fjern- og nærvirkning) Illustrasjonene skal vise både forslagsstillers forslag og eksisterende situasjon.
- Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner, volumanalyser/3D og diagrammer.
- Variert faglig analyse av tiltakets innvirkning på nærmiljøet, med konsekvenser på gateplan og overgang mellom ulike soner, fra offentlig til privat.
- Illustrasjonsplan med forslag til utforming og vegetasjon
- Snitt gjennom gårdsrom + prinsippsnitt for utforming av fjordpromenaden
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen og Rundskrivet «Universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven», skal legges til grunn.

6.3.3. Boform og bokvalitet

6.3.3.1. Målsetting

Området skal kunne tilby et variert boligtilbud med variasjon av størrelser og typologi innenfor området. Målet vil være å etablere et boligtilbud for hele livsløpet, fra unge i etableringsfasen, til barnefamilier, godt voksne og eldre.

Boligene skal etableres med høy boligkvalitet og med mange gjennomgående leiligheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til attraktive uteoppholdsarealer, og flest mulig boenheter skal sikres sikt/utsikt. Kravene til støy, luftkvalitet, parkering og uteoppholdsarealer skal oppfylles i tråd med kommuneplanen.

6.3.3.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Valg av typologi
- Valg av bygningsstruktur og utforming av utearealer for det vestre delområdet
- Tetthet, høyder og utforming
- Bokvalitet og dagslys
- Gode og varierte uteoppholdsarealer
- Arealregnskap for MUA/Lek. Hvordan dette løses innenfor den aktuelle detaljplanen.
- Valg av parkeringsløsning for bil og sykkel med arealregnskap for den aktuelle detaljplanen. Eventuelle parkeringsarealer som ligger utenfor den aktuelle detaljplanen må redegjøres for.
- Innsyn/utsyn

6.3.3.3. Metode

- Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for valg av typologi, høyder, utnyttelse og prinsipp for planløsning.
- illustrasjoner, volumanalyser og diagrammer.
- Drammen kommune sin «Strategi for utvikling av grønne forbindelser, uterom og fellesarenaer, 2015» skal legges til grunn.
- Boliganalyser/prognoser for befolkningsvekst

Trafikk og parkering

6.3.3.4. Målsetting:

- Planen skal tilrettelegge for gående og syklende, slik at det blir attraktivt å velge å gå/sykle i nærområdet, og til sentrum.
- Bilparkering skal fortrinnsvis etableres under terreng eller under lokk.
- Det skal sikres god sikt og trafiksikre adkomster.
- Det skal tilrettelegges for trygge og trafiksikre forbindelser og snarveier gjennom området.
- Området planlegges med en etappevis utbygging. Løsninger for atkomst tilpasses de forskjellige utbyggingstrinnene.
- Det kan legges til rette for samme parkeringsnorm som for indre by, dersom det realiseres bildelingsordninger og aktivt legger til rette for gående og syklende.

6.3.3.5. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- Adkomst for gange og sykkel til planområdet, samt hvordan adkomstene knytter seg til eksisterende og planlagte anlegg for gående og syklende.
- Sikre og gode forhold og kvaliteter for gående (trivsel og sikkerhet).
- Sikre trygg skolevei.
- Parkeringsløsning, adkomster, utforming og sikt.
- Interne sammenhenger gjennom området.
- Trafikkgenerering langs Havnegata – gjennom de ulike utbyggingstrinnene beregnes.
- Sikre god infrastruktur og gode forbindelser for gående og syklende gjennom alle utbyggingstrinnene.
- Kollektivtrafikk – er det tiltak som kan bidra til økt kollektivandel? Plassering av bussholdeplass, parkeringsdekning mm vurderes.
- Dagens og fremtidig trafiksituasjon og avhengigheter som følge av trinnvis utbygging i planområdet, skal beskrives og beregnes.
- Hvilke konsekvenser tiltaket får på folkehelse.
- Atkomstløsning ved de ulike utbyggingstrinnene skal vurderes, og hvordan utbyggingsrekkefølgen påvirker avkjørselssituasjonen beskrives.
- Hvorvidt utbyggingstrinnet skal tilpasses atkomst i øst eller vest, skal beskrives.
- Ved bruk av eksisterende avkjørsel for deler av utbyggingen, skal kapasitet, avviklingsforhold og trafiksikkerhet, både for fotgjengere, syklist og kjørende utredes.
- Adkomst for gående og syklende til og gjennom planområdet ved de ulike utbyggingstrinnene, og hvordan disse knytter seg til eksisterende og planlagte anlegg for gående og syklende.
- Hvordan adkomst fra Havnegata i vest, sees i sammenheng med valg av bygningsstruktur innenfor det vestre delområdet.

6.3.3.6. Metode:

- Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner og diagrammer
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, skal legges til grunn.

- Drammen kommune sin «sykkelstrategi» skal legges til grunn
- Drammen kommune sin «parkeringsstrategi med parkeringsveileder», og Kommunedelplan for FV.319 Svelvikveien, skal legges til grunn.
- Fremskrevet trafikk skal beskrives, trafikkbelastning, kapasitet og avvikling, kapasitet i krysset ved de ulike avkjøringene, forhold og kvaliteter for fotgjengere og syklister (opplevelse, trivsel og trafiksikkerhet). Forventet turgenerering og parkeringsdekning.
- En overordnet trafikkanalyse som dokumenterer kapasitet og avviklingsforhold ved de ulike utbyggingstrinnene skal utarbeides. Denne må utarbeides ved første planfase. Det skal i tillegg foreligge en trafikkanalyse for hvert utbyggingstrinn, som beskriver trafikksituasjonen ved de enkelte trinnene, og som avstemmes med den overordnede trafikkanalysen.
- Den overordnede trafikkanalysen skal også beskrive konsekvenser og eventuelle tiltak på offentlig vei som Svelvikveien og Havnegata inn mot Rundtom.
- Skisser på trafikk- og parkeringsløsning
- Dokumentasjon må ta utgangspunkt i gjeldende normer/håndbøker for fylkesvei.

6.3.4. Støy og forurensning

6.3.4.1. Målsetting:

- Boenhetene skal nå retningslinjene for støy i kommuneplanen. Arealene ligger innenfor avvikssonen.
- Det skal tilstrebes å etablere boenheter med stille side.
- Min. 50% av uteoppholdsarealene skal ligge i stille sone.
- Tiltaket skal utformes i tråd med retningslinjene for støy og luftforurensning.
- Nødvendige støytiltak for området skal sikres.
- Holde utslipp så lave som mulig – ikke økt forekomst av luftforurensning
- Forurensning i grunnen må kartlegges
- Plan for rensing av forurensning i sjø som følge av tidligere drift skal være på plass sammen med en forpliktende tidsplan, før tillatelse til tiltak kan gis. Aktuelt område defineres gjennom den aktuelle detaljplanen.

6.3.4.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- STØY:
 - Eventuell endring av støysituasjonen skal synliggjøres
 - Eventuelle avbøtende tiltak eller restriksjoner ifht støy skal fremkomme
 - Konsekvenser med hensyn til støy skal beregnes. Dette innebærer kartlegging og vurdering støysituasjonen for hvert byggetrinn/hver detaljplan. Midlertidige, avbøtende støytiltak skal beskrives.
 - Hvordan sikre stille arealer for boligområdet mot vest som er utsatt for støy fra to sider.
- FORURENSNING I GRUNNEN:
 - Redegjøre for tiltak for forurensning i grunnen, da inkludert eventuelle behov for opprydding og fjerning av forurensete masser.
 - Konsekvenser for arealbruk skal vurderes ifht grunnforurensning.
- LUFTFORURENSNING:
 - Kartlegge eventuell luftforurensning.

6.3.4.3. Metode:

- STØY
 - o Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 og retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn.
 - o Kommuneplanens bestemmelser innenfor avviksområdet.
 - o Støy skal simuleres i Cadna 2020 eller tilsvarende programmer. Gule og røde støysoner skal vises på kart i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
 - o Belyse eventuelle støytiltak
 - o Støysonekart som viser situasjonen for uteoppholdsarealene og fasadene ved hvert utbyggingstrinn.
- FORURENSNING I GRUNNEN
 - o Stikkprøver og undersøkelser på utvalgte punkter, med tilhørende rapport.
- LUFTFORURENSNING
 - o Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, legges til grunn
- Miljøoppfølgingsprogram for sikring av hensynet til miljøet i større utbyggingssaker.

6.3.5. Flodbølge, havnivåstigning og stormflo

6.3.5.1. Målsetting:

- Ny bebyggelse skal sikres mot flodbølge, havnivåstigning og stormflo.

6.3.5.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- Det skal redegjøres for havnivåstigning og fare for stormflo. Forventet havnivåstigning/stormflo må avklares. Konsekvenser og behov for risikoreducerende tiltak skal vurderes.
- Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives.

6.3.5.3. Metode:

Undersøkelser av havnivåstigning og stormflo med data fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap.

6.3.6. Grunnforhold:

6.3.6.1. Målsetting

- Grunnforholdene og områdestabiliteten må kartlegges, slik at underlaget for planlegging av de ulike utbyggingstrinnene/fasene blir best mulig.

6.3.6.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- I planarbeidet skal det grundig redegjøres for grunnforhold, vurdering av fundamenteringsmetode og konsekvensene av foreslåtte utbygging, ihht. NVEs krav.
- Kartlegging av grunnforholdene og stabiliteten.

6.3.6.3. Metode:

- Evt. innmåling av eksisterende fundamenter ved behov.
- Informasjon vedrørende grunnforhold skal innhentes og sammenstilles. Det skal gjøres rede for en anbefalt fundamenteringsmetode, nødvendige geotekniske tiltak og behovet for supplerende grunnundersøkelser.

7. Planbeskrivelsen

I tillegg til utredningsteamene i forbindelse med konsekvensutredningen, skal det i planbeskrivelsen også redegjøres for følgende tema;

7.1.1. Vann- og avløp og overvann

7.1.1.1. Målsetting:

- Sikre en god og åpen overvannshåndtering
- Sikre god tilgang på vann og slukkevann
- Vise prinsipper for valg av avløpsløsning

7.1.1.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- Det skal redegjøres for tilknytningspunkt for hvert enkelt byggetrinn.
- Det skal redegjøres for brannkummer/slukkevann for hvert enkelt byggetrinn.
- Det skal redegjøres for håndtering av overvann, og hvordan dette kan benyttes som en estetisk kvalitet .

7.1.1.3. Metode:

- Drammen kommune sin «overvannsveileder» skal legges til grunn.
- VA-rammeplan skal utarbeides med tekstlig vurdering og beregninger som dokumenterer at prosjektet er i tråd med kommunens overvannsveileder. Rammeplan må legge til grunn en overordnet plan for hele området.

7.1.2. Flom

7.1.2.1. Målsetting:

- Ny bebyggelse skal sikres mot flom.
- Parkeringskjellere under flomkote må bygges som vanntette kjellere.
- Sikre en god og åpen flomvei.

7.1.2.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for:

- Etablering av flomveier
- Det må undersøkes hvorvidt planområdet ligger innenfor fareområder for flom.

7.1.2.3. Metode:

- Drammen kommune sin «overvannsveileder» skal legges til grunn.
- VA-rammeplan skal utarbeides med tekstlig vurdering og illustrasjoner som viser aktuelle flomveier for de ulike byggetrinnene.

7.1.3. Kulturminner og kulturmiljø på land og i sjø

7.1.3.1. Målsetting:

- Kulturminnene og kulturmiljøene innenfor og i tilknytning til planområdet, skal hensyntas ved fortetting og utvikling av arealene.

7.1.3.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Kulturminner og kulturmiljøer innenfor og i tilknytning til planområdet.
- Hvordan kulturminnene og kulturmiljøene innenfor området ivaretas.
- hvordan tiltaket tilpasser seg eksisterende bebyggelse hva gjelder form, høyder og utnyttelse.
- Hvordan tiltaket bidrar til å gi tilstrekkelig med lys og luft til eksisterende kulturminner.
- Hvordan tiltaket bidrar til å opprettholde viktige rom/mellomrom til de bevaringsverdige bygningene
- Hvordan eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse kan inkluderes i ny transformasjon og utvikling.
- Det skal redegjøres for hvordan kulturminnene i sjø ivaretas og sikres ved eventuelle nye tiltak ut i sjøen.

7.1.3.3. Metode

- Kulturminnelover og Drammen kommune sin kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer legges til grunn.
- Riksantikvarens veileder Kulturminner og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar kan være sentral for faglige vurderinger.
- Askeladden – Riksantikvarens sin nettbaserte arkiv over kulturminner kan benytte for eventuell ytterligere kartlegging og avklaring.

- Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning med illustrasjoner og skisser.

7.1.4. Naturmiljø/biologisk mangfold

7.1.4.1. Målsetting

- Kartlegge eventuelle rødlistearter og annen vegetasjon eller naturtyper som bør ivaretas eller hensyntas, samt tilpasse ny bebyggelse og utvikling til eventuelle bevaringsverdige arter og naturtyper.

7.1.4.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Det skal redegjøres for hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet, derav dyre- og plantelivet innenfor planområdet. Dette skal gjøres med bakgrunn i miljødirektoratets naturdatabase og artsdatabanken, på land og på vann.
- Hvordan Naturmangfoldsloven (§8-12) er fulgt opp.

7.1.4.3. Metode

- Prinsippene i Naturmangfoldsloven §§8-12 skal legges til grunn for planarbeidet.
- Tiltakets konsekvenser jf. Vannforskriftens §12 skal vurderes, i tråd med regional plan for vannforvaltning.
- Ved kartlegging og verdisetting av naturmangfold skal Miljødirektoratets håndbøker benyttes.
- Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner og diagrammer.

7.1.5. Barn og unge

7.1.5.1. Målsetting

- Tilrettelegge godt for barn og unge i alle aldersgrupper ved å utarbeide attraktive leke- og oppholdsarealer.
- Sikre gode og trygge forbindelser.

7.1.5.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Planforslagets påvirkning på forbindelser og/eller plasser der barn og unge oppholder seg.
- Hvordan planforslaget ivaretar sikre forbindelser for barn og unge.
- Beskrivelse av skolevei.

7.1.5.3. Metode

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, skal legges til grunn. Det skal utredes hvorvidt planforslaget bidrar til måloppnåelse i «rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»

- Tekstlig vurdering av tiltakets evne til å tilrettelegge for barn og unge. Det skal legges spesiell vekt på utformingen av offentlige uteområder samt forbindelser til omkringliggende aktiviteter og møteplasser for barn og unge.

7.1.6. Lokalklima – vind og solforhold

7.1.6.1. Målsetting

- Skape boliger med solfylte fasader og attraktive private utearealer.
- Skape attraktive felles og offentlige uteoppholdsarealer med gode solforhold og lune arealer, gjennom alle utbyggingsetappene.

7.1.6.2. Problemstillinger planforslaget skal redegjøre for

- Hvordan vil en utbygging av arealene påvirke kvaliteten i omkringliggende uterom med hensyn til sol- og skyggevirksomheter samt vindforhold, herunder både eventuelt eksisterende og nye byrom/uterom.
- Hvordan sol- og vindforhold påvirker utbyggingsmønster, plassering, utforming og høyder.
- Hvordan sol- og vindforhold påvirker uteromskvalitetene, herunder private og felles uterom, byrom og gater.
- Beskrivelse av kritiske områder og plasser i forhold til sol/skygge og vind.

7.1.6.3. Metode

- Beskrivelse av lokalklima.
- Sol- og skyggeanalyser utarbeides på grunnlag av 3D-tegneprogram som viser situasjonen ved vintersolverv, vår- og høstjevndøgn og sommersolverv. Skyggevirksomheter skal vurderes for ulike klokkeslett bestemte i gjeldende kommuneplan, kl.09, kl.12, kl.15, kl.18 og kl.21, justert for sommertid.
- Simulering for de utvalgte vindretningene og plasser skal vises. Resultatene skal sammenholdes med komfortkriterier for vind og klima.
- Beskrive dominerende vindretninger og tiltak som kan bidra til å redusere lokal vind.

7.1.7. ROS-analyse

I henhold til §4-3 i Plan- og bygningsloven skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering for alle planforslag, som tar sikte på å avdekke mulige uønskede hendelser, vurdere sannsynlighet og konsekvens av hendelsen med forslag om tiltak for å forebygge hendelse og redusere konsekvensene. DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) sin veileder for ROS-analyser skal benyttes.

7.1.8. Tilrettelegging for etappevis utbygging

Arealene planlegges utviklet gjennom flere utbyggingstrinn og flere detaljreguleringsplaner over mange år. Justeringer og endringer kan forekomme. Arealene langs Havnegata (byggetrinn 5) er foreslått som et eget byggetrinn, men dette kan alternativt innlemmes i de andre planen, som del av utbyggingstrinn 2, 3 eller 4. Det vil også være mulig å slå sammen to tilliggende byggetrinn i en, større detaljplan. Prinsippet om en utbygging som starter i øst og går mot vest, skal følges, og det skal sikres at det ikke blir liggende igjen arealer for industrivirksomhet mellom utbyggingstrinn. Dette for å sikre at god bokvalitet opprettholdes gjennom alle de ulike byggetrinnen. Valg av avgrensning skal begrunnes i hver detaljplanen.

Dagens avkjøringer fra Havnegata og fra Skomakergata, samt dagens internvei gjennom området, ønskes benyttet i den videre utviklingen.

I tillegg til temaene nevnt under de andre utredningstemaene, skal planbeskrivelsen i for hver enkelt detaljplan redegjøre for:

- Hvordan tilgjengeligheten til området og eksisterende virksomheter skal sikres gjennom de ulike byggetrinnene
- Det må synliggjøres hvordan hver enkelt etappe kan løses uavhengig av senere utbyggingstrinn. Arealregnskapet må redegjøre for hvordan krav til ute- og lekearealer ihht. Drammen kommunes norm løses i den enkelte etappe og totalt. Det tillates en samlet vurdering av beregning for BYA/BRA, MUA og parkering innenfor hele masterplanens område. Hver detaljregulering skal redegjøre for hvordan beregningene er foretatt, og evt. overdekning eller underdekning av arealer innenfor den aktuelle detaljplanen skal redegjøres for.
- Kapasitet ved nærliggende skoler og barnehager.

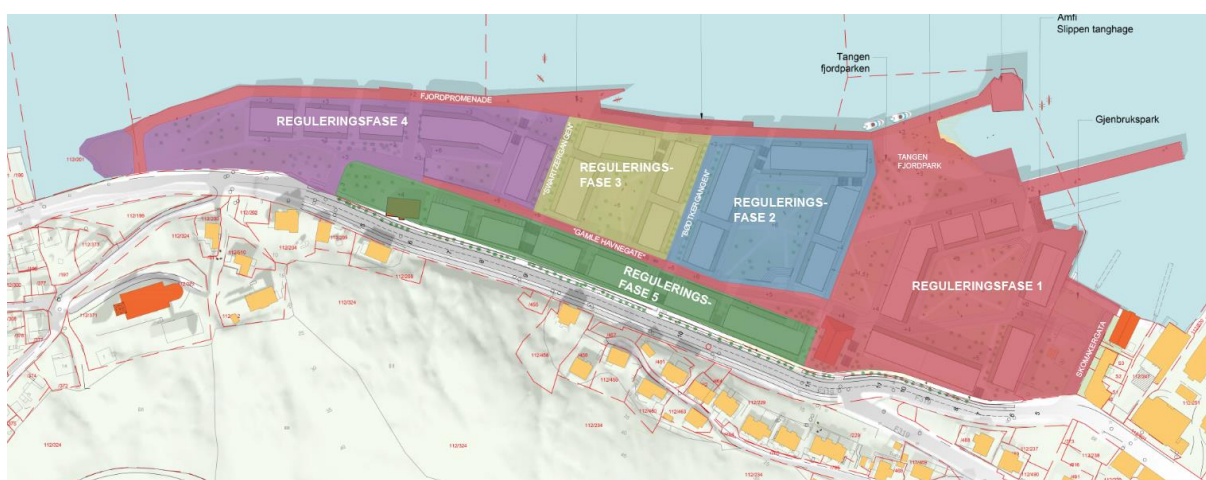
For å oppnå en utvikling i tråd med intensjonene, og for å kunne ivareta en robust og helhetlig utvikling, er det utarbeidet en Masterplan som følger planprogrammet. Masterplanen viser prinsipper for utvikling av området. Tabellen under viser hvilke deler av det totalt planområdet som bør reguleres når, for å kunne ivareta grunnleggende forhold som adkomst, tilgang på utearealer, nødvendig infrastruktur etc.

Den foreslåtte rekkefølgen for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, og hva som bør reguleres samlet, er vist i illustrasjonen under. Det forutsettes at 1. detaljreguleringsplan vil utgjøre kvartalet mot øst.

Illustrasjonene under viser alternativer for hvilke arealer som bør reguleres når, sikrer at helheten ivaretas gjennom planleggingen, og legger til rette for at midlertidige, avbøtende tiltak, kan sikres. Utbyggingsrekkefølge vil løses gjennom utbyggingsavtaler.



Illustrasjon som viser mulig avgrensning av de ulike detaljplanen.



Illustrasjon som viser mulig avgrensning av de ulike detaljplanen.

	DETALJPLAN 1	DETALJPLAN 2	DETALJPLAN 3	DETALJPLAN 4	DETALJPLAN 5
ADKOMST ØST	REGULERES	X	X	X	X
ADKOMST VEST		X	X	REGULERES	X
FJORD-PROMENADE	REGULERES	X	X	X	
NYTT GATETUN «GAMLE HAVNEGATA»	REGULERES	X	X	X	X
HOVED-ALLMENNING FRA VELHUSET til FJORDPARKEN	REGULERES	X	X	X	X

ALLMENNING Vest for reguleringsfase 2	X	REGULERES	X	X	X
ALLMENNING Vest for reguleringsfase 3	X	X	REGULERES		
OFFENTLIG FJORDPARK (STRAND)	REGULERES	X	X	X	X

Det kan vurderes en samlet beregning for BYA/BRA, MUA og parkering innenfor hele Masterplanens område.

MUA/LEK:

Krav til MUA/LEK skal følge Kommuneplanens arealdel. Gjennom hver detaljplan skal tilstrekkelig areal avsatt til MUA/Lek være sikret. Det tillates en samlet beregning MUA/LEK innenfor hele Masterplanens område. Hver detaljregulering skal redegjøre for hvordan beregningene er foretatt, og eventuell overdekning eller underdekning av arealer innenfor den aktuelle detaljplanen skal redegjøres for.

PARKERING – Parkering skal fortrinnsvis løses under terreng/lokk, og ikke som bakkeparkering. Parkeringsløsning skal fremkomme av hver enkelt plan. Det tillates sambruk av parkeringsanlegg for de ulike utbyggingstrinnene. Dette må fremkomme tydelig av detaljplanene.

NYTTETRAFIKK – Fremkommelighet for renovasjon, utrykning ol. skal vises ved hver detaljplan. Det tillates etablering av felles renovasjonsløsning for hele området.

7.1.9. Anleggsfasen

I planforslaget skal det redegjøres for;

- Hovedtrekk i anleggsfasen og virkninger av denne, samt tilgjengelighet for øvrige eiendommer ved etappevis utbygging skal beskrives.
- Støy og forurensning i bygge- og anleggsperioden.

Metode:

- Tekstlig redegjørelse av konsekvenser og behov for tiltak, som må sikres i bestemmelser, eventuelt gjennom krav til miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen (MOP)

Vedlegg:

- Masterplan, «Drammen Slip & Verksted» datert 11.01.21
- 3D-Illustrasjoner
- «Bolig- og befolkningsrapport», Prognosesenteret 2020
- Notat: «Lokalklimaanalyse Slippen», Asplan Viak 09.12.2019