

Arkivsak-dok. PLAN-20/03047-249  
Saksbehandler Mikael Fredrik Lindh  
Saksansvarlig Anne-Marie Vikla

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	29.11.2022	133/22
Formannskapet	06.12.2022	150/22
Kommunestyret	12.12.2022	136/22

## Saksframlegg

### Førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel 2023-2035

#### Rådmannens forslag til vedtak

Forslag til kommuneplanens arealdel legges i ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 11.14.

Følgende kommunedelplaner er innarbeidet i kommuneplanen for Drammen og foreslås opphevet i tråd med plan og bygningsloven §12-14 og opphevingen av planene legges ut til høring og offentlig ettersyn parallelt med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
- Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
- Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
- Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995

Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

Elisabeth Enger  
Rådmann

Bertil Horvli  
Fungerende direktør, kultur, by- og stedsutvikling

## Hensikt med saken

I tråd med plan og bygningslovens § 11-5 skal kommunen ha en arealdel for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Hensikten med denne saken er å legge forslag til ny kommuneplanens arealdel ut til høring og offentlig ettersyn.

## Sammendrag

I dag styres arealbruken i kommunen etter arealplaner vedtatt i de tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen. Det er viktig å få på plass en ny felles arealdel som angir hovedtrekkene i arealdisponeringen i kommunen.

I dette arbeidet er de tre tidligere kommuneplanene harmonisert slik at det blir et felles sett kommuneplanbestemmelser og et plankart med eksempelvis like hensynssoner, lik bruk av blågrønn struktur og samme fremstilling av teknisk infrastruktur.

Samfunnsdelen gir mål og retning gjennom de politiske satsingsområdene og de arealpolitiske prinsippene og strategiene, og danner dermed rammer og betingelser for ny arealbruk i kommuneplanens arealdel.

De arealpolitiske prinsippene fra kommuneplanens samfunnsdel er hoveddrammen for hvilke tema som er omtalt og vurdert i planen:

- Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel
- Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler
- Bolig og boligbygging
- Næringsutvikling og næringsarealer
- Grøntarealer og natur

### *Senterstruktur*

15.mars 2022 vedtok formannskapet ny senterstruktur for kommunen. Kommunen prioriterer vekst og utvikling i bysentre, tettsteder og nærsentre og langs kollektivakser.

### *Boligarealreserve*

Drammen kommune har en betydelig potensiell boligarealreserve, til tross for blant annet rekkefølgekrav til infrastruktur, grad av transformasjon fra næring til bolig og markedssituasjon som kan føre til at boligutbyggingsprosjekter tar tid å gjennomføre. I et lengre perspektiv vil en betydelig del av beregnet boligarealreserve kunne realiseres. Det er kommet innspill til varsel om oppstart av arealdelen fra både Statsforvalteren og Viken fylkeskommune at Drammen må vurdere arealreserven for å ivareta regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Formannskapet behandlet sak om boligarealreserven 18. mai 2022 hvor det ble gitt signaler om å ta ut deler av boligarealreserven til kommuneplanens arealdel. De arealene som ble foreslått tatt ut er forelagt grunneiere for uttalelse. Det er foretatt en ny vurdering av arealene med utgangspunkt i merknader fra grunneiere. Alle merknadene til arealreserve, oppsummering og vurdering ligger i vedlegg 12.

### *Innspill*

Det er innkommet ca 130 innspill til arealdelen ved varsel om oppstart av planarbeid. Av disse er ca 90 rene innspill til endret arealbruk i kommunen og ca 40 andre generelle innspill.

Gjennom vedtak 15. mars og 18. mai ble det vedtatt å avvise ca 50 arealinnsspill som ikke var i tråd med føringer i kommuneplanens samfunnsdel og vedtatt senterstruktur. Disse innspillene finnes her: [IsyGISGeolnnsyn](#)

Alle arealinnsspill som er vurdert frem mot 1.gangsbehandlingen ligger vedlagt saken i denne linken: [IsyGISGeolnnsyn](#) Samt oppsummert med rådmannens anbefaling i vedlegg 11.

31 arealinnsspill er innarbeidet i arealdelen med bakgrunn i føringer i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt senterstruktur samt politisk vedtak i formannskapet 15. mars og 18. mai. De fleste av arealinnsspillene har målkonflikter, som avstand til sentrum, kollektivknutepunkt, grønnstruktur/LNF eller næring opp mot andre formål. Alle arealinnsspill er vurdert i vedlegg 11.

### **Rådmannens konklusjon**

Overordnede nasjonale og regionale føringer, de arealpolitiske strategiene i kommuneplanens samfunnsdel, tidligere politiske vedtak, samt innspill fra innbygger, utbyggere og frivillige organisasjoner er utredet og innarbeidet i nytt forslag til kommuneplanens arealdel.

Rådmannen mener planen vil være et godt verktøy for kommunens arealforvaltning, og anbefaler at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Konsekvensutredningen gir kommunestyret grunnlag for en endelig vurdering av arealinnsspillene før utleggelse av planen.

## **Bakgrunn**

Kommuneplanens arealdel er det overordnede planverktøyet for kommunens fremtidige arealdisponering basert på nasjonale og regionale føringer samt arealpolitiske strategier i kommuneplanens samfunnsdel.

## **Fakta**

I tråd med plan og bygningslovens § 11-5 skal kommunen ha en arealdel for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og gi rammer ny arealbruk og tiltak. Arealdelen skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og føringer, samt hvordan overordnede planer for arealbruk er ivaretatt.

### **Politiske føringer og vedtak:**

Relevante politiske saker og vedtatte dokumenter kan finnes her:

Planstrategien [Planstrategi Drammen kommune 2020-2023 | Drammen kommune.](#)

Samfunnsdelen [kommuneplanenes-samfunnsdel.pdf \(drammen.kommune.no\)](#)

Planprogrammet til arealdelen [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](#).

Ny senterstruktur [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](#)

Siling av boligarealinnsspill [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](#). Tilleggsbestillingen finnes her: [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](#),

Vurdering av boligarealreserven [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](#)

### **Oppheving av foreldede planer**

Flere vedtatte kommunedelplaner er enten utdatert eller innarbeidet i kommuneplanen og foreslås derfor opphevet. Varsling av oppheving vil skje parallelt med arealdelen. Dette gjelder for:

- Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
- Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
- Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997

- Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
- Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

Grønnstrukturen i kommunedelplanene for Drammenselva, Verkenselva og Gulskogen er innarbeidet i arealdelen. Kulturminner- og miljø ble vurdert gjennom kommunedelplan for Kulturminner og sikres nå i arealdelen. Resterende innhold i planene er foreldet gjennom nye bestemmelser og arealbruk i nyere planer.

Parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel arbeides det med oppheving av reguleringsplaner. Flere av kommunens ca 1400 planene er gamle, er delvis erstattet av nyere planer og/eller er i strid med kommuneplanens arealdel. Formannskapet vedtok 18.mai 2022 å starte arbeidet med å oppheve utdaterte planer. Se sak: [Innsyn - Politikk \(drammen.kommune.no\)](https://www.drammen.kommune.no/innsyn-politikk)

### **Kommuneplankartet**

I tillegg til at kommunens digitale kart skal ha oppdatert oversikt over gjeldende reguleringsplaner skal kommuneplankartet være ryddig på arealformål og eiendomsgrenser. I dette kommuneplankartet er det valgt en presentasjonsmålestokk på 1:5000 i tråd med føringene fra departementet.

### **Konsekvensutredning og ROS analyse**

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Forebygging av naturskade skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser. Det er gjennomført en konsekvensutredning i henhold til kravene i forskrift om konsekvensutredning og en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til Norsk Standard. 39 arealinnspill er vurdert opp mot risiko og sårbarhet og 32 arealinnspill er vurdert der arealbruken fører til vesentlige virkninger på miljø og samfunn i konsekvensutredning. KU og ROS ligger vedlagt (vedlegg 7 og 8) samt oppsummeres i planbeskrivelsen.

### **Planprosess**

Planprosessen for arealdelen følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med hensyn til politiske behandlinger. Framdriftsplanen som er skissert i forslag til planprogram viser en stram tidsplan, som har bakgrunn i et sterkt behov og politisk ønske om å få på plass en felles arealdel for den nye kommunen. Det antas at tidligste mulige tidspunkt for vedtak av arealdelen vil være sommeren 2023. Dette forutsetter at det ikke oppstår forsinkelser. Det er ikke tatt høyde for eventuelle innsigelser fra offentlige myndigheter, som vil kreve videre arbeid etter høring av planforslaget. De viktigste milepælene for politiske behandlinger og mulighet for medvirkning er illustrert i figuren under.

# Fremdrift kommuneplanens arealdel



## Medvirkning

Drammen kommune har fokus på å skape et aktivt lokaldemokrati, der det skal være enkelt å medvirke og interessant å delta. I tillegg til kommunens målsettinger og ambisjoner for innbyggerinvolvering, stilles det krav om medvirkning og åpenhet i arbeidet med kommuneplanens arealdel i plan- og bygningsloven. Det skal legges til rette for medvirkning og involvering fra blant annet innbyggere, grunneiere, næringsliv, interesseorganisasjoner, politikere og berørte myndigheter. Det skal sikres aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, blant annet barn og unge.

I tråd med planprogrammet er tilrettelagt for medvirkning i tre faser i arbeidet med kommuneplanens arealdel:

- Fase 1: Oppstart og planprogram
- Fase 2: Forberedelser til kommuneplanens arealdel (planfasen)
- Fase 3: Kommuneplanens arealdel på høring

## Dokumenter i saken

De juridisk bindende dokumentene til saken er kommuneplankartet, kommuneplanbestemmelsene samt planbeskrivelsen.

## Rådmannens vurderinger

De politiske satstingsområdene og de arealpolitiske prinsippene i kommuneplanens samfunnsdel er førende for utformingen av kommuneplanens arealdel. I tillegg er det gjort et betydelig arbeide med å harmonisere de tre tidlige kommunenes arealplankart og kommuneplanbestemmelser.

Planprogrammet har lagt føringer for arbeidet med arealdelen. I det videre redegjøres det for de viktigste temaene i forslaget til kommuneplanens arealdel.

### ***Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel***

Bolig og næring skal etableres i og i tilknytning til vedtatt senterstruktur, langs kollektivtraseer og nær knutepunkt. Videre er det lagt til grunn at utbygging skjer ved eksisterende eller planlagt teknisk og sosial infrastruktur som veier, vann og avløp, samt skoler, barnehager og møteplasser.

Fremtidige gang- og sykkelveier er innarbeidet i kommuneplankartet i tråd med vedtatt sykkelplan. Det er også foreslått bestemmelser med krav om transportutredning og mobilitetsplan til reguleringsplaner.

For å sikre tilstrekkelig fremkommelighet på veiene i kommunen er følgende rekkefølgekrav videreført i arealdelen:

- Ny Svelvikvei
- Ny adkomst Åsen
- Hagbart Kyllandsvei
- Konnerudkvote
- Gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier Sundland og Gulskogen
- Adkomst til og kryss ved E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen

### ***Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler***

Et viktig tema i arbeidet med arealdelen er å ta vare på stedenes identitet og sikre at stedene gjøres attraktive, gode å bo og leve i. Attraktivitet skapes av eksisterende kvaliteter som beliggenhet, natur, historie, næringsliv, kultur og nærhet til gode tjenester. Stedenes fysiske miljø som gate- og byrom, arkitektur og bebyggelsesstruktur, bevaring av verdifulle kulturminner og -miljøer, uterom, friområder og natur påvirker opplevelsen av kvalitet. Attraktivitet er også i stor grad knyttet til mangfold i virksomhet og verdiskaping. Det er innarbeidet flere bestemmelser for å fremme attraktivitet, både gjennom krav om stedsanalyse, krav til estetikk, krav til tilpasning i boligområder og etablering av næring i tråd med ABC-prinsippet.

#### *Kulturminner og kulturmiljøer*

Kulturminner og kulturmiljøer er viktige for by- og stedsutviklingen og for å sikre stedsidentitet og ta vare på de lange historiske linjene. Kulturminneplanene fra tidligere Nedre Eiker og Drammen er innarbeidet i arealdelen. Hensynssonene i Drammen er utvidet i tråd med Riksantikvarens NB! områder i Drammen sentrum samt et utvidet område på Landfalløya. Det er gjort en kulturminne- og kulturmiljøkartlegging i Svelvik og nye hensynssoner er innarbeidet i plankartet. Det skal frem mot sluttbehandling av arealdelen utarbeides et samlet temakart for kulturminner og kulturmiljø. Til det offentlige ettersynet vil nye objekter i Svelvik samt nye enkeltobjekter i Drammen sentrum fremkomme av lister og alle eiere vil tilskrives.

Det er innarbeidet bestemmelser om tilpasning til eksisterende kulturminner. Videre er det plankrav til tiltak på og ved kulturminner og kulturmiljøer innenfor foreslåtte hensynssoner og for bebyggelse eldre enn 1950 innenfor sentrumsplanen av Drammen.

#### *Bolig og boligbygging*

Kommunens visjon er at Drammen kommune skal være et godt sted å leve, med et variert og attraktivt boligtilbud. Et mangfoldig, attraktivt og tilrettelagt botilbud bidrar både til at kommunen kan tiltrekke seg nye innbyggere, og at flere kan bo i sitt nærområde lenger, i livets ulike faser og situasjoner.

I arealdelen er det lagt opp til at det skal bygges boliger i og rundt vedtatt senterstruktur. Det er innarbeidet bestemmelser som skal sikre estetikk, høy arkitektonisk kvalitet og variasjon av boligtyper i og nær sentrumsområdene.

Småhusområdene er en stor ressurs i kommunen og det er innarbeidet bestemmelser for å styre «eplehagefortettingen» bedre slik at småhusområdenes typiske kvaliteter ivaretas. Retningslinjene for villafortetting i tidligere Drammen er innarbeidet i arealdelen.

#### *Minsteuteoppholdsareal (MUA) og lek*

I kommuneplanens bestemmelser er det stilt krav til minsteuteoppholdsareal (MUA), både offentlig og privat areal. For å sikre god bokvalitet er det avgjørende med egnede områder for lek og rekreasjon. Egnetheten defineres gjennom krav til størrelse, terreng, sol/skygge, støy og brukbarhet gjennom årstidene for alle aldersgrupper. Det er utarbeidet en egen lekeplassveileder som ligger som retningslinje til arealdelen.

#### *Bolig og fritidsbebyggelse i landbruksområder*

Det er flere boliger og fritidsbebyggelse i LNF områder i kommunen. Arealformålene spredt bolig eller spredt fritid i LNF er ulikt innarbeidet i de tre tidligere kommuneplanene. Arbeidet med registrering av disse eiendommene tar tid og vil ferdigstilles først til neste rullering av arealdelen. Det foreslås derfor å videreføre dagens situasjon selv om kommunen da ikke har en enhetlig bruk av formålet.

#### **Næringsutvikling og næringsarealer**

Næringsutvikling er en sentral del av samfunnsutviklingen, og av stor betydning for å nå målene knyttet til flere av de seks politiske satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. For å oppfylle visjonen om et godt sted å leve, er verdiskapning og arbeidsplasser viktig. Det vil kunne bidra til befolkningsvekst, økte skatteinntekter og dermed et bedre velferdstilbud for kommunens innbyggere. Tilrettelegging av næringsarealer er et av kommunens viktigste virkemiddel for å bidra til vekst og utvikling i næringslivet.

Det er parallelt med arbeidet med arealdelen og pågående næringsstrategi utarbeidet flere rapporter som gir ny kunnskap om næringslivets mangefasetterte behov, blant annet for areal, strategisk tydelighet og forutsigbarhet i rammer. Rapportene har dannet grunnlag for vurdering av arealinnspill, justering av bestemmelser og bruk av formål, herunder rapport om nærings og arbeidsplasslokalisering i vedlegg 15, masseforvaltning i vedlegg 18 og samt rapport om næringsarealreserven med casestudie vedlegg 21. I tillegg har Menons Economics næringslivsundersøkelse gitt verdifull kunnskap om Drammens fortrinn i regionen - [menon-economics naringsutvikling-i-viken-etter-covid\\_31mars22.pdf](#)

For å legge til rette for mer fleksibel utvikling i og rundt sentrum er det i arealdelen foreslått nye bestemmelser for arealformålene sentrum og kombinert bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene tydeliggjør at det skal være en funksjonsblanding i og nær sentrum med særlig fokus på næring, bolig og gode møteplasser. Både for Tangenkaia og områdene rundt eksisterende sykehus er det innarbeidet områder for kombinert bebyggelse og anlegg som vil åpne for mulighet for nye næringer. For å harmonisere arealdelene er noen kombinerte formål endret til næring i kommuneplanen. Dette er rene næringsområder hvor det ikke planlegges bolig. Dette gjelder for eksempel Orkidehøgda og Kobbervikdalen.

Kunnskapsgrunnlaget tyder på at det er tilstrekkelig næringsareal i inneværende planperiode, men at arealene kan utnyttes mer rasjonelt. Samarbeid og etablering av næringsklynger kan øke kapasiteten ytterligere. Det legges likevel inn noen nye og viktige arealer. Det er innarbeidet ca 200 daa for annen type bebyggelse og anlegg for gjenbruks- og sirkulærøkonomisk næringsvirksomhet på Lindum. I tillegg foreslås det tre nye næringsarealer. Nordbykollen i Kobbervikdalen avsettes til angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål for å åpne både for næring og mulighet for nytt renseanlegg. Sammen med de nye

næringsarealene på Eikhaugen er området på Nordbykollen utvidelser av eksisterende regionale næringsområder som har god tilknytning til E18.

### **Grøntarealer og natur**

Kommunen skal verne om grønne verdier som matjord, grønnstruktur og biologisk mangfold. Drammen kommune har store viktige sammenhengende blågrønne strukturer. Drammensfjorden, Drammenselva, skogområder og forbindelsene mellom disse ligger inne i kommuneplanen som LNF (utenfor byggesonen) eller blågrønne strukturer (innenfor byggesonen).

Det er innarbeidet byggegrense mot sjø og vassdrag for å sikre de viktige sjønære områdene og de 118 vannforekomstene. Byggegrensen mot sjø i Svelvik og tidligere Drammen videreføres. Disse byggegrensene er ikke harmonisert og det bør mot neste rullering av arealdelen vurderes en lik byggegrense mot sjø i hele kommunen. Bestemmelse om byggegrense mot vassdrag fra tidligere Drammen er videreført og gjort gjeldende for hele kommunen. Blågrønnfaktor er innført som begrep i kommuneplanen. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i utbyggingsprosjekter. Dette skal bidra til uterom tilrettelagt for overvannshåndtering, vegetasjon og biodiversitet. Videre er det krav om registrering av naturmangfold i reguleringsplaner, samt ved byggesaker innenfor planer vedtatt før ny plan- og bygningslov i 2008.

### **Andre plantema**

Kommuneplanens samfunnsdel har som mål at Drammen skal bli Norges grønneste kommune - et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig. Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringer. Det kreves tiltak både for å forebygge og tilpasse seg til klimaendringene, og for å redusere konsekvensene av de endringene som kommer.

Det tilrettelegges for å bygge i og nær senterstruktur og kollektivtraseer for å sikre bruk av grønn mobilitet gjennom gange, sykkel og kollektivtransport. Videre er det innarbeidet krav til klimagassregnskap og klimatilpasning. Det er også innarbeidet rekkefølgekrav for å sikre tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpssystemet.

Kommunen har flere områder med kvikkleire og områder som er flomutsatt og hvor det er fare for overvann på avveie. Med klimaendringene er det økt sannsynlighet for skader ved flomsituasjoner. Det er innarbeidet bestemmelser om at tiltak skal skje på trygg byggegrunn uten fare for ras, skred eller flom.

### **Boligarealreserve og boliginnspill**

#### *Arealreserve*

Drammen kommune har en betydelig potensiell boligarealreserve. Deler av arealreserven har ligget i arealdelene lenge. Formannskapet ga 18. mai signaler om at deler av boligarealreserven i de gjeldende arealdelene ikke skulle videreføres i arealdelen. Det ble åpnet for at grunneierne kunne komme med innspill til vedtaket og det er innkommet 14 merknader. Rådmannen har, basert på merknadene, gjort en ny vurdering av boligarealreserven og foreslår å beholde en større reserve. Rådmannen anbefaler at området Fjell (43) tas ut av arealdelen. I tillegg foreslås arealer som berører matjord på Gulskogen tatt ut.

#### *Innspill*

Det er innkommet ca 130 innspill til arealdelen ved varsel om oppstart av planarbeidet. Av disse er ca 90 rene innspill til endret arealbruk i kommunen og ca 40 er andre generelle innspill. Gjennom vedtak 15. mars og 18. mai ble det vedtatt å sile ut ca 50 arealinnspill som ikke var i tråd med føringer i kommuneplanens samfunnsdel og vedtatt senterstruktur. Disse innspillene finnes her: [lsyGISGeolnnsyn](#).



Ca 40 arealinnspill er vurdert videre etter vedtaket 15. mars og 18. mai. 31 av innspillene har vesentlig virkning på miljø og samfunn og er konsekvensutredet og vurdert opp mot risiko- og sårbarhet. Alle disse innspillene ligger vedlagt saken i denne linken: [IsyGISGeolInnsyn](#) Samt oppsummert med rådmannens anbefaling og vedlagt i vedlegg 11.

32 arealinnspill er innarbeidet i arealdelen med bakgrunn i føringer i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt senterstruktur samt politiske vedtak i formannskapet 15. mars og 18. mai. De fleste av arealinnspillene har målkonflikter, det være seg avstand til sentrum, kollektivknutepunkt, grønnstruktur/LNF eller næring opp mot andre formål. Rådmannen ser særlig målkonflikter i disse innspillene:

1. 19 Danvik fra LNF til bolig
2. 20 Danvik fra LNF til bolig
3. 27 Svelvik fra LNF til bolig
4. 28 Nesbygda fra LNF til bolig
5. 37 Svelvik fra fritidsbebyggelse til bolig
6. 38 Solbergmoen fra spredt LNF til bolig
7. 54 Svelvik fra LNF til bolig
8. 57 Danvik fra LNF til bolig
9. 85 Svelvik fra bruk og vern av sjø og vassdrag til båthavn
10. 102 Svelvik fra grønnstruktur til bolig
11. 111 Solbergmoen fra LNF til bolig
12. 132 85 Svelvik fra bruk og vern av sjø og vassdrag til båthavn
13. 158 fra LNF til bolig

Det er kommet ca 40 generelle innspill, både fra private, innbyggere og foreninger. Alle de generelle innspillene, med oppsummering og rådmannens vurdering ligger i vedlegg 10.

### **Annen endret arealbruk**

Rådmannen har foreslått å endre arealbruk på enkelte arealer som allerede er i planprosess:

- Eksisterende sykehusområde fra offentlig – privat tjenesteyting til kombinert bebyggelse og anlegg
- Tangenkaia fra næring til kombinert bebyggelse og anlegg
- Tomten ved fylkeshuset fra offentlig privat tjenesteyting til kombinert bebyggelse og anlegg
- Arealer på Konnerud fra bolig til offentlig-privat tjenesteyting da området har bebyggelse som gir tilbud blant annet til behandling og oppfølging av døvblinde.
- Areal på Ryghkollen fra råstoffuttak til annen type bebyggelse og anlegg

Alle område- og reguleringsplaner vedtatt etter 2015 er søkt innarbeidet i kommuneplankartet. Det forutsettes at de regulerte arealene er vurdert opp mot risiko og sårbarhet i tråd med plan- og bygningsloven samt konsekvenser i tråd med forskrift om konsekvensutredninger. Det er derfor ikke gjort KU på områder som er innarbeidet i kommuneplanen i tråd med vedtatt regulering. Rådmannen legger til grunn at arealinnspill begrenset til endring innenfor samme hovedformål ikke utløser krav om ny konsekvensutredning.

### **Arealregnskap**

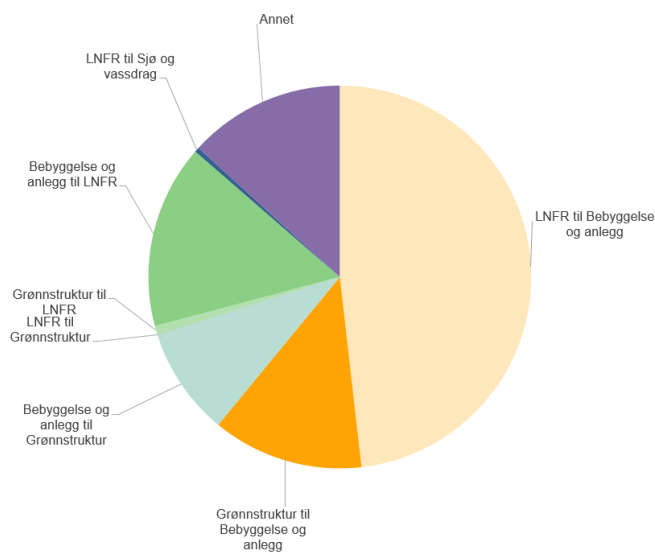
Statsforvalteren forventer at det utarbeides et arealregnskap for revisjon av arealdelen. Formålet med et arealregnskap er å få konkrete tall på omdisponeringen av arealer. Slik kan kommunen blant annet vite nøyaktig hvor store arealer som er foreslått omdisponert fra ikke byggbare arealer (som LNF), til byggbare arealer og på generell basis ha bedre kontroll og oversikt over egne arealressurser.

Totalt 2980 dekar er omdisponert fra et arealformål til et annet. Til sammenlikning har en vanlig fotballbane et areal på 7,14 dekar.

Totalt foreslås det å omdisponere:

- 1400 daa fra LNF til bebyggelse og anlegg
- 370 daa fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg
- 260 daa fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur
- 450 daa fra bebyggelse og anlegg til LNF

Omdisponert areal omfatter både forslag til nye arealer inn i arealdelen samt oppdatering av kommuneplankartet i tråd med nylig vedtatte reguleringsplaner (etter 2015).



### **Rådmannens vurderinger**

I dag styres arealbruken i kommunen etter arealdelene vedtatt i de tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen. Det er viktig for forvaltningen og innbyggerne å få på plass en felles arealdel for hele kommunen.

Det er mange tema som skal innarbeides i en arealdel og enda mer kompleks er det å harmonisere tre gjeldende planer. Det har derfor ikke vært rom i dette arbeidet til å vurdere all arealbruk fullt ut. I tråd med vedtatt planstrategi utarbeides det en rekke strategi- og temaplaner og det må frem til neste rullering av kommuneplanen sikres at disse innarbeides i arealdelen.

Arbeid som gjenstår og bør ses på mot neste revisjon er blant annet:

- kartlegging av småhusbebyggelsen
- helhetlig kystsoneforvaltning og byggegrense mot sjø
- grønnstrukturanalyse
- harmonisering av spredt bolig, næring og fritidsbebyggelse i LNF
- strategi for masseforvaltning

### **Økonomiske konsekvenser**

Arealdelen er et viktig virkemiddel for å styre kommunens økonomi. Arealdelen skal ikke unødig belaste kommuneøkonomien og det foreslås derfor å legge utbyggingsarealer til områder der kommunen allerede har tilfredsstillende sosial og teknisk infrastruktur.

### **Rådmannens konklusjon**

Rådmannen mener overordnede nasjonale og regionale føringer, de arealpolitiske strategiene i kommuneplanens samfunnsdel, tidligere politiske vedtak samt innspill fra innbygger, utbyggere og frivillige organisasjoner er utredet og innarbeidet i nytt forslag til kommuneplanens arealdel. Planen vil være et godt verktøy for kommunens arealforvaltning, med føringer gjennom arealplankartet, bestemmelser og planbeskrivelse.

Rådmannen anbefaler derfor formannskapet å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn.

## 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 Luftforurensning
  - 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