

Kommuneplanens arealdel Drammen 2023-2035

Vedlegg 11

Innspill revidert i tråd med vedtaket i kommunestyret 12.12.22 (med unntak av de arealinnspill som er silt ut i tråd med formannskapssak 0058/22 18.mai/15.mars)

Nr. på kartet	Kommunedel	Saksnummer ebyggesak	Saksnummer p360	Avsender	Kort oppsummering av innspillet	Rådmannens kommentar
46	1 Mjøndalen mfl.	PLAN-20/03047-71	20/47156-71	Torun Havnaas	Innspillet gjelder eiendom ved Hagatjern gbnr 214/249. Arealet er ca 1,8 daa. I dagens kommuneplan er arealet avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Arealet ønskes avsatt til spredt fritidsbebyggelse, og ønsket er derfor i tråd med gjeldende kommuneplan.	Rådmannen tar innspillet til orientering. Område er avsatt til LNFR-spredt og endres ikke i ny kommuneplan.
66	1 Mjøndalen mfl.	PLAN-20/03047-92	20/47156-92	EKER NÆRINGSPARK AS	Innspillet gjelder tidligere Eker Papirfabrikk gbnr. 224/4. I dagens kommuneplan er området avsatt til næring. Ønsket ny arealbruk er sentrumsformål.	Innspillet er innarbeidet etter vedtak i kommunestyret 12.12.22
117	1 Mjøndalen mfl.	PLAN-20/03047-146	20/47156-147	Tom Helmer Christoffersen	Innspillet gjelder området rundt stasjonen på Steinberg gbnr 229/178-183, 229/145-147, 229/79, 229/165 mfl. Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan og ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. Steinberg er ikke del av vedtatt senterstruktur i Drammen. Det bør derfor ikke fortettes ytterligere i dette området. Det foreslås at deler av arealet endres til boligformål og resterende areal beholdes som sentrumsformål.
Ligger ikke i kartet	1 Mjøndalen mfl.	PLAN-20/03047-47	20/47156-47	Tor Horgen Ellingsen	Innspillet gjelder areal rundt eiendom med gbnr 218/117 ved Åsen. Området er avsatt til grønnstruktur og det er ønskelig å justere forholdet mellom bolig og grønnstruktur. Det er og ønskelig med endring av reguleringsplan.	Rådmannen anbefaler ikke å ta innspillet til følge. Kommuneplanen viser en 5 meters bredde på grønnstruktur. Dersom arealet skal endres må dette gjøres i en eventuell endring av reguleringsplan.
104	2 Krokstadelva mfl.	PLAN-20/03047-132	20/47156-133	IN SITU AS	Innspillet gjelder eiendom 239/1 ved Steinklev/Årbogen. Tomten er i dag avsatt til råstoffutvinning. Ønsket ny arealbruk er arealformål som åpner for gjenfylling.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. Det er behov for å reetablere LNF, og området må da først fylles igjen. Arealet legges inn som LNF, men med bestemmelsesområde over det tidligere uttaksområdet med krav om regulering. Utfordringer kan være belastninger fra tungtrafikk i boligområde i gjenfyllingsperioden, samt at det må tas hensyn til nærliggende viktige naturtyper.
108	2 Krokstadelva mfl.	PLAN-20/03047-136	20/47156-137	MAKE ARKITEKTER AS	Innspillet gjelder eiendom 236/185. Eiendommen ligger sentralt på Krokstad nær Drammenselva. Eiendommen er drøyt 18 daa og er i dagens kommuneplan avsatt til forretning. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Foreslått arealformål er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for senterområdet på Krokstad, men arealet vurderes likevel som et hensiktsmessig fortettingsområde for bolig. Mulige utfordringer er knyttet til støy fra fylkesvei, trygg skolevei, adkomst til området, kapasitet på renseanlegg for vann og avløp, samt tilrettelegging for myke trafikanter. Målkonflikt med ønsket om å sikre fremtidige arealer for næring
38	3 Solbergmoen mfl.	PLAN-20/03047-63	20/47156-63	Solli Arkitekter AS	Innspillet gjelder to eiendommer på Bjørkelund/Solbergelva gbnr 247/2 og 246/10, og areal er på ca. 12 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til spredt boligbebyggelse. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse med ca. 40 rekkehus.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Arealet ligger i LNF området og utvikling her vil bryte med sammenhengende grønnstruktur. Innspillet er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut og langs kollektivtraseer. Det er ikke kapasitet til flere boliger på renseanlegget. Utbygging vil kunne medføre at eksisterende bekk blir berørt.
111	3 Solbergmoen mfl.	PLAN-20/03047-139	20/47156-140, -141, -63, -44	HENNING LARSEN ARCHITECTS AS, Arkitektkontoret Nils Tveit AS, Martin Styrmoen Moen	Innspillet gjelder eiendom 249/7 mfl. Området ligger mellom Åssiden og Solbergelva og omfatter et areal på ca 1000 daa. Området avsatt til LNF og deler av området er markert som "mulig fremtidig boligområde" i gjeldende kommuneplan for Nedre Eiker. Ønsket ny arealbruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Arealet ligger i LNF området og utvikling her vil bryte med sammenhengende grønnstruktur. Området er adkomst til marka, og en utbygging vil påvirke dette negativt. Arealet ligger utenfor knutepunkt for kollektivtrafikk og en utfordring kan være bilbasert boligfelt ved en eventuell utbygging. Det er ikke kapasitet til flere boliger på renseanlegget for vann og avløp. Det kan også være utfordringer knyttet til nytt veisystem med tilhørende gang og sykkelveier i bratt terreng, som gjør at området blir mindre egnet for utbygging. Omdisponering er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut langs kollektivtraseer. Avstand til Solberg er mellom 1,5 og 2 km. Avstand til Åssiden sentrum er ca 2-2,5 km.
112	3 Solbergmoen mfl.		20/47156-141	Arkitektkontoret Nils Tveit	Innspillet gjelder 3 eiendommer i Solbergelva. Arealet er på 54,9 daa. I dagens kommuneplan er eiendommene av satt til LNF, grønnstruktur og bolig. Ønsket ny arealbruk for alle eiendommene er boligbebyggelse, med eneboliger, tomannsboliger og mindre rekkehus.	Rådmannen har innarbeidet innspillet etter votering i kommunestyret 12.12.22.
161/92	3 Solbergmoen mfl.			Dark arkitekter	Innspillet gjelder Storlie Solbergelva 245/149 Området er avsatt til blågrønnstruktur og ønsket arealformål er bolig. Det er ønsket arealbruksendring for å innarbeide nabotaomt med naturtyper fra bolig til LNF	Innspillet er innarbeidet i tråd med vedtak i kommunestyret 12.12.22
24	4 Gulskogen mfl.	PLAN-20/03047-46	20/47156-46	Kristin Viko Gaupset	Innspillet gjelder del av eiendommene 14/64 og 14/109 på Gulskogen, og areal er på 14,5 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse. Ønsket ny arealbruk er LNF.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. Deler av arealet kan vurderes tatt ut: - Deler av arealet avsatt til bolig er regulert til bolig i plan fra 28.08.2007 og bør videreføres. Reguleringsplanen regulerer friområde/turveg og friområde/ball-løkke som bør innarbeides i kommuneplanen - Deler av arealet avsatt til bolig er ikke regulert og berører nasjonal kulturminnelokalitet og etablert friluftsområde, og bør settes av til LNF

153	4	Gulskogen mfl.	PLAN-20/03047-174 + PLAN-20/03047-183	20/47156-175 + 20/47156-184	HALVORSEN & REINE AS	Innspillet gjelder gbnr 13/64 m.fl ved Gulskogen og er på ca 22 daa. Arealet er i dag avsatt til næring. Ønsket ny arealbruk er bolig.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Området grenser til Gulskogen senter, og ligger nær skole, kollektivknutepunktet på Gulskogen og sentrumsfunksjoner. Området egner seg derfor både for bolig og arbeidsintensiv næring. Arealet avsettes til kombinert bebyggelse og anlegg
	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-50	20/47156-50	Christian Andersen	Tilrettelegging av Svendsedammen på Konnerud for tur/rekreasjon. Det argumenteres med at opprusning og tilrettelegging er nødvendig i forbindelse med fortetting av Konnerud sentrum. Området er avsatt til grønnstruktur og idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan og eksisterende formål foreslås videreført.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til orientering. Innspillet gjelder opprustning / økt tilrettelegging av grøntområde. Tilretteleggingstiltak avklares ikke i kommuneplanens arealdel
65	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-91	20/47156-91	HABITATUS AS	Innspillet gjelder for flere tomter i Almedalsveien gbnr 80/247, 80/24, 16/155 mfl. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Ønsket ny arealbruk LNF område der spredt boligbygging er tillatt tilsvarende som for eiendommer øst på Konnerud.	Rådmannen ikke å ta innspillet til følge. Det er behov for å se på spredt bolig/fritid på nytt og gjøre en bredere vurdering av landbruksformål frem mot neste rullering av kommuneplanens arealdel.
72	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-98	20/47156-98	Marius Bjørn og Kristin Bærøe	Innspillet gjelder gbnr 79/16 i Kollerud, og areal er på 16 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til spredt boligbebyggelse og LNFR. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse. Det er gitt to ulike alternativer for innspillet omfang der hele eller deler av eiendommen ønskes avsatt til bolig.	Rådmannen anbefaler ikke å ta innspillet til følge. Området grenser til er og er delvis avsatt til LNF formål. Innspillet medfører nedbygging av fulldyrket mark. Området ligger i utkanten av Konnerud, og dermed utenfor kollektivknutepunkt. Det er derfor ikke ønskelig å endre arealformålet i området.
77	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-109	20/47156-109	Silje Klæbo m.fl.	Innspillet gjelder 5 eiendommer i Løysebakken/Skooger gbnr 57/5, 57/7-9, 57/11. Areal er på totalt 5,83 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNFR. Ønsket ny arealbruk er LNFR for spredt bebyggelse, da dagens bruk er spredt boligbebyggelse uten tilknytning til landbruksvirksomhet eller dyrkbar mark, hvor grunneiere må søke dispensasjon for alle tiltak.	Innspillet er innarbeidet etter vedtak i kommunestyret 12.12.22
92	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-118	20/47156-119	Arkitektgruppen Drammen AS	Innspillet gjelder del av Dalenveien, og areal er på 14 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNFR og spredt boligbebyggelse i LNFR. Ønsket ny arealbruk er boligformål.	Innspillet er innarbeidet etter vedtak i kommunestyret 12.12.22
	5	Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-152	20/47156-153	Mette Hustad	Innspiller gjelder Svendsedammen og området rundt dammen, og behovet for å verne området/naturverdiene ved å unngå økt tilrettelegging. Området er avsatt til grønnstruktur og idrettsanlegg og er ikke foreslått endret.	Rådmannen tar innspillet til orientering. Det er ikke foreslått tiltak i kommuneplanen som skal forringe Svendsdammen. Det er og laget bestemmelser som ytterligere skal sikre vann og vassdrag i kommuneplanen.
19	6	Danvik mfl.	PLAN-20/03047-39	20/47156-39	Salutaris eiendom AS	Innspillet gjelder nedre del av Drafnkollen på del av eiendom med gnr/bnr 20/1. Areal er på 23 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Området ligger i et LNF område. Tiltaket vil medføre betydelige landskapsendringer og berører skog av høy bonitet. Det er også registrert viktige naturtyper i området. Tiltaket vil også bryte opp et delvis sammenhengende grøntareal, og berører etablerte turstier i området. Tiltaket er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut og langs kollektivtraseer.
20	6	Danvik mfl.	PLAN-20/03047-41	20/47156-41	Salutaris eiendom AS	Innspillet gjelder del av eiendom 20/1 på Galterud, og areal er på 41,4 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNFR. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Område ligger i et LNF område. Tiltaket vil medføre betydelige landskapsendringer og berører skog av høy bonitet. Det er også registrert viktig naturtyper i området. Tiltaket vil kunne medføre at eksisterende bekk blir berørt, og berører friluftsområder og etablerte turstier. Tiltaket er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut og langs kollektivtraseer.
57	6	Danvik mfl.	PLAN-20/03047-83	20/47156-83	DRMA AS	Innspillet gjelder gbnr 22/1 ved Galterud, og arealet er på ca. 44 daa. Området ligger som LNF i dag, og ønsket arealbruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Området ligger i et LNF område. Tiltaket vil medføre betydelige landskapsendringer og bryter opp viktige grønnstrukturer og kulturlandskap. Tiltaket er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut og langs kollektivtraseer.
63	7	Grønland mfl.	PLAN-20/03047-89	20/47156-89	DRMA AS	Innspillet gjelder Strømsø gbnr 111/119 mfl. og arealet er på 56 daa. I kommuneplanen er arealet avsatt til næringsbebyggelse. Ønsket ny arealbruk er kombinert bebyggelse- og anleggsformål.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Forslag til nye bestemmelser åpner for både næring og bolig i området. Områdeplan eller detaljregulering må vise hvordan de ulike formålene ivaretas i området.
70	7	Grønland mfl.	PLAN-20/03047-96	20/47156-96	Magnus Gevelt	Innspillet gjelder kvartalene mellom Sehesteds gate og Vestfoldbanen på begge sider av Konnerudgata i Nybyen, gbnr 110/267 mfl., og areal er på 3,5 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse, med endret sone i retningslinje for fortetting i villaområder til sone B1b.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Det er foreslått nytt arealformål kombinert bebyggelse og anlegg i hele denne delen av Konnerudgata da det inngår som en naturlig del av sentrumsnære områder. Retningslinje for fortetting i villaområdene ligger til grunn for ny kommuneplan og videreføres i kommuneplanen. Kombinert bebyggelse og anlegg vil ivareta ønsket arealbruk i innspillet.
100	8	Bragemes mfl.	PLAN-20/03047-127	20/47156-128	LPO ARKITEKTER AS	Innspillet gjelder området for kjøpesenter CC på Brakerøya i Drammen sentrum gbnr. 113/761, 980, 1009. Areal er på ca. 22 daa. Det er foreslått sentrumsformål for området som i dagens kommuneplan er avsatt til kombinert bebyggelse. Det er også foreslått høyere arealutnyttelse enn sentrumsplanen regulerer.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. CC anses ikke som del av sentrumsområdet i Drammen og rådmannen foreslår derfor å opprettholde dagens arealbruk - kombinert bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene til kombinert bebyggelse og anlegg åpner for mer kombinasjon av formål og rådmannen mener bestemmelsene åpner for de tiltak forslagsstiller har ønsket med innspillet.

159	8	Bragernes mfl.	PLAN-20/03047-189	20/47156-190	Halvorsen og Reine AS	Innspillet gjelder gbnr 113/797, 798 og 799 på "Osramtomten" ved Bragernes. Ønsket arealbruk er næring med høy utnyttelse. Området er i dag avsatt til næring og båndlagt etter plan- og bygningsloven. Forslagsstiller ønsker at båndleggingen fjernes i ny kommuneplan	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. Areal opprettholdes med næringsformål i kommuneplanen. Som følge av utbyggingen av sykehustomten er de fleste rekkefølgekrav for området gjennomført. Rådmannen forutsetter likevel at det kan pålegges rekkefølgekrav på eiendommen. Det tas ikke stilling til utnyttelse av eiendommen i kommuneplanen. Dette må vurderes i detaljregulering.
	9	Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-48	20/47156-48	Øystein Lauritzen	Innspillet gjelder eiendom 337/89 mfl. Ønsker å rette opp mulig feil i plankartet - LNF-areal fremstår som et restareal i et boligområde, som i dag brukes som bolig og lekeplass. Ønsker at arealet avsettes til bolig.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Areal er trolig et restareal fra forrige rullering, og henger ikke sammen med andre LNF-områder for spredt bebyggelse. Areal har en trekantet, unaturlig form, som tilsier at dette er en feil i plankartet. Boligarealreserven er vedtatt opprettholdt i kommuneplanen og innspillet tas til følge for å rette opp kartteknisk feil.
	13	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-28	20/47156-28	Erik Hjelmtvedt	Innspillet gjelder del av eiendom 335/2, og areal er på 1,6 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (barnehage). Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse.	Rådmannen har innarbeidet innspillet med boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Behovet for barnehagedekning i området er ikke avklart.
	28	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-52	20/47156-52	Rambøll Norge AS	Innspillet gjelder eiendom 335/4. Areal er på ca. 21 daa. I dagens kommuneplan er arealet avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Areal ligger i et LNF-område. Området har allerede store arealreserver avsatt i gjeldende kommuneplan, og det anses ikke hensiktsmessig å øke arealreserven ytterligere. Areal ligger usentralt til, med lange avstander til sentrumsfunksjoner. Omdisponering er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut langs kollektivtraseen.
Ligger ikke i innspill skart	9	Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-95	20/47156-95	JOHNSRUD ANLEGGSDRIFT AS	Innspillet oppfattes som at det ønskes arealbruk i tråd med forslag til detaljregulering for Nordby massedeponi, som ble avslått i kommunestyret. Avslått planforslag for massedeponi er lokalisert ved gbnr. 332/2 mfl.	Rådmannen anbefaler ikke å ta innspillet til følge. Detaljregulering for Nordby massedeponi ble avslått i kommunestyret 14.06.21 (sak 94/21), og tas ikke opp til ny vurdering i kommuneplanens arealdel.
	91	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-117	20/47156-118	HALVORSEN & REINE AS	Innspillet gjelder Gjerpenkollen, og areal er på 145 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er boligformål.	Innspillet er innarbeidet etter vedtak i kommunestyret 12.12.22
	96	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-122	20/47156-123	LINDUM AS	Innspillet gjelder Lindum og utvidelse til gbnr. 42/8 og deler av 42/19 og 36/9. Areal er på 360 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF og andre typer bebyggelse og anlegg. Ønsket ny arealbruk er andre typer bebyggelse og anlegg og næringsbebyggelse.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Det er et stort behov for arealer for massehåndtering i regionen. Lindum er allerede etablert og har gode og formaliserte driftsrutiner. Areal som berører matjord skal tilbakeføres til LNF etter endt drift og arealet for matjord planlegges utvidet noe i forhold til dagens område. Avsettes som andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg i arealdelen. Tiltaket vil medføre negative lokale konsekvenser for landskap, jordbruksområder, mulige kulturminner og økt bil- og tungtransport langs Lerpeveien. Delen av innspillet som ligger nord for dagens Lindum foreslås ikke å tas til følge da det er i konflikt med fremtidig trase for ny Svelvikvei.
	129	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-158	20/47156-159	FRANZEFOS AS	Innspillet gjelder eiendom 36/9 ved Knive. Området er avsatt til LNF i dag og ønsket formål er råstoffutvinning.	Rådmannen anbefaler å ikke ta innspillet til følge. Areal har forholdsvis nær kobling til E18, men vil komme i konflikt med fremtidig ny Svelvikvei. Omdisponering vil ha konsekvenser for landskaps-, natur-, nærmiljø- og friluftsverdier. Det er blant annet registrert en vinterløype i området.
	142	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-168	20/47156-169	HENNING LARSEN ARCHITECTS AS	Området ligger ved Eikhaugen på Skoger ved gbnr. 28/1. Området er avsatt til LNF i kommuneplanen og ønsket arealformål er næringsbebyggelse	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Areal ligger som en naturlig forlengelse av næringsareal som er under regulering. Areal berører matjord.
	156	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-182	20/47156-183	FRAME ARKITEKTUR AS	Innspillet gjelder gbnr 26/384 ved Nordbykollen, og er på ca 52 daa. Dagens formål i kommuneplanen er LNF. Ønsket arealbruk er næring.	Rådmannen anbefaler at innspillet tas til følge og foreslår arealformål angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Areal ligger nært til Holmestrandsveien og nært til andre næringsområder. Areal vurderes som område for nytt renseanlegg og det er innarbeidet bestemmelser som ivaretar dette.
Inni innsynsløsningen	9	Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-184	20/47156-185	KJELDAAS AS	Innspillet gjelder gbnr 40/4 ved Jarlsbergveien på Skoger. Det er ønskelig å fylle opp deler av eiendommen for å effektivisere driften av arealet.	Rådmannen anbefaler ikke å ta innspillet til følge. Areal berører utvalgt naturtype ravinedal.
	158	9 Nesbygda mfl.	PLAN-20/03047-187	20/47156-187	FRAME ARKITEKTUR AS	Innspillet gjelder gbnr 26/385 ved Nordbykollen. Areal er på ca 9 daa. Areal er i dag LNF og bolig. Ønsket arealbruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 15.mars og 18. mai. Areal er del av et større LNF-område. Dagens byggegrense anses som en logisk avgrensning mellom bebyggelse og naturområdet. Omdisponering anses å være i strid med delmål i samfunnsdelen om å bevare naturområder og nærheten til skog.

4	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-48 + PLAN-20/03047-97	20/47156-48 (19/02233-3 i P360 gamle Svelvik) + 20/47156-97	Arkitektkontoret Hauger AS og Kristian Fensholt	Innspillet gjelder eiendom med gbnr 340/115 i Bergerbukta i Svelvik. I dagens kommuneplan er området avsatt til bolig og friområde. Ønsket ny arealbruk er fritidsbebyggelse og friområde.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Foreslått omfordeling av arealformål for bolig og grønnstruktur/friluftformål og endring av deler av eiendommen til fritidsbebyggelse er utredet av forslagsstiller og vurdert av planadministrasjonen i forbindelse med pågående områdeplan for Berger. Det vurderes at det kan åpnes for foreslått omfordeling med forutsetning om at det kun tillates to nye fritidsboliger innenfor eiendommen, og at deler av eiendommen som vurderes som ubebyggbare endres fra bolig til grønnstruktur. Dette vurderes som en mer hensiktsmessig fordeling av arealformål av hensyn til allmennhetens bruk, samt at eksisterende atkomst ikke tilfredsstiller dagens krav til stigningsforhold for å kunne benyttes til boligformål. Foreslått omfordeling/ending av arealformål er innlemmet i plankartet til områdeplanen for Berger. Innspill til bestemmelser tas til etterretning og vurderes i det videre planarbeidet.
12	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-22	20/47156-20	Kai Anton Ibsen Johansen	Innspillet gjelder manglende gang- og sykkelvei langs Svelvikveien på strekningen mellom Sandsveien 3 og Bokerøyveien 2. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNFR, næringsvirksomhet, forretninger, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.	Rådmannen tar innspillet til følge da innspillet er i tråd med vedtatt sykkelstrategi. Fremtidige sykkelveier er innarbeidet i kommuneplanen og gjennomføring av nye sykkelveier følges opp av SVP. Dette er en fylkesvei og fylkeskommunen har ansvar for evt utvikling av gang- og sykkelvei her.
15	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-33	20/47156-33	Jie Yang og Christina Jakobsen	Innspillet gjelder eiendom 339/94 i Åsgaten 8 i Svelvik, og areal er på 1,99 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Ønsket ny arealbruk er boligbebyggelse, i tråd med dagens bruk.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Grunneier kjøpte eiendommen fra kommunen for over 14 år siden. Eiendommen er i følge grunneier bruksendret fra næringsbygg (tidligere brukt som kulturhus) til bolig. Eiendommen brukes ikke lengre til offentlig tjenesteyting slik den er regulert i eldre reguleringsplan. Det vurderes som usannsynlig at kommunen vil kjøpe eiendommen tilbake da den ikke virker å ha noen strategisk verdi for kommunen. Det er derfor hensiktsmessig at arealformålet endres i tråd med dagens bruk av eiendommen.
27	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-51	20/47156-51	Salutaris eiendom AS	Innspillet gjelder del av eiendom 322/1. Arealet er på ca. 29 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Etablering av boligområder langt fra næring og kollektivknutepunkt kan bidra til økt bilbruk og transportbehov. Det er manglende reservevann i området og redusert kapasitet på renseanlegget. Svelvikveien har ikke akpasitet til ytterligere økt trafikk. Det er lite eller ingen kapasitet på Tømmerås barneskole.
37	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-62	20/47156-62	Øyvind Hansen Billing	Innspillet gjelder eiendom 304/1 mfl. I dagens kommuneplan er området avsatt til fritidsbebyggelse. Ønsket ny bruk er bolig.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Omdisponering til bolig er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut langs kollektivtraseer. Arealet ligger langt unna sentrumsfunksjoner og sosial infrastruktur, og det anses som lite hensiktsmessig å tilrettelegge for flere boenheter i området. Det er ikke reservevann i Svelvik og det er redusert kapasitet på renseanlegget.
39	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-64	20/47156-64	Solli Arkitekter AS	Innspillet gjelder eiendom 339/87 i Svelvik sentrum. Eiendommen er avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting, og har vært brukt som forsamlingslokale. Brukes som bolig i dag, og ønskes endret til boligformål.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til følge. Eiendommen ligger innenfor et boligområde og benyttes i dag til bolig. Det er hensiktsmessig at arealformålet endres i tråd med dagens bruk av eiendommen.
43	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-67	20/47156-67	Eidos Eiendomsutvikling AS	Innspillet gjelder Juve Pukkverk ved gbnr 324/2, og areal er på ca. 700 daa. I dagens kommuneplan er deler av arealet avsatt til råstoffutvinning, idrettsanlegg og LNFR. Ønsket ny arealbruk er en kombinasjon av råstoffutvinning, tømmerhavn og næringsarealer til produksjon av bygningselementer/varer samt mottak av bygningssavfall til gjenbruk, foredling mm.	Rådmannen anbefaler ikke å ta innspillet til følge. Drammen skal være en attraktiv kommune for næringsutvikling. Men det er flere utfordringer med et større næringsareal her. Svelvikveien er i dårlig forfatning og det er usikkert når ny Svelvikvei vil realiseres. Tungtransport vil belaste boligområder langs Svelvikveien. Områdets lokalisering anses som en utfordring med tanke på transportbehov da grunnlaget for et effektivt kollektivtilbud med høy avgangsfrekvens er begrenset i denne delen av kommunen. Det er registrert et automatisk fredet kulturminne rett sør for dagens brudd/uttak. Det er registrert viktige naturtyper i sjø, samt naturkvaliteter nær uttak i form av gammel granskog.
54	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-80	20/47156-80	Trond Lersbryggen	Innspillet gjelder eiendom 322/1 ved Mølleveien i Svelvik, og areal er på 54,37 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til LNF. Ønsket ny arealbruk er boligformål.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Arealet ligger i et LNF-område og inneholder skog av høy bonitet. Området er registrert med beitemark/fulldyrka mark. Området inneholder viktig naturtyper og truede arter. Det er ikke reservevannløsning og det er redusert kapasitet på renseanlegget i Svelvik. Omdisponering er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut langs kollektivtraseer. Det er i tillegg lav kapasitet op eksisterende veinett (Svelvikveien) og barneskolen.

60	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-86	20/47156-86	Drammensregionens Virkesterminaler AS	Innpillet gjelder Juve Pukkverk ved gbnr. 324/2. DVT mener nåværende pukkverk kan bli en egnet lokalisering for havnevirksomhet for tømmer og andre tilsvarende varer ved relokalisering av tømmerhavna på Lierstranda.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet til delvis til følge. Som følge av målene i samfunnsdelen er det et ønske om at Drammen skal være en attraktiv kommune for næringsutvikling og det foreslås å innarbeide arealet til fremtidig næring. Arealinnspillet sammenfaller med vedtatt reguleringsplan for området. Svelvikveien er i dårlig forfatning og det er usikkert når ny Svelvikvei vil realiseres. I utvalgssak 28/19 i tidligere Svelvik kommune ba et samlet kommunestyret i Svelvik kommune om at Juve pukkverk ikke vurderes som aktuell lokasjon for en framtidig tømmerhavn. Det foreslås derfor ikke å åpne for tømmerhavn eller transportintensive næringer. Tungtransport vil også belaste boligområder langs Svelvikveien. Det er registrert et automatisk fredet kulturminne rett sør for dagens brudd/uttak. Det er registrert viktige naturtyper i sjø, samt naturkvaliteter nær uttak i form av gammel granskog.
85	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-111	20/47156-111	Aquafront Solutions AS	Innpillet gjelder Bokerøya i Svelvik gbnr 312/53, og areal er på 118,7 daa. I dagens kommuneplan er området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag og småbåthavn. Ønsket ny arealbruk er marina, med småbåthavn og flytende fritidsboliger.	Rådmannen har innarbeidet innspillet om å utvide båthavn etter vedtak i formannskapet 15.mars og 18. mai. Ihht. politisk formannskapsvedtaket er flytende fritidsboliger ikke aktuelt. Parallelt med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel har det vært varslet oppstart av regulering. Det er varslet innsigelse fra Statsforvalteren i saken da området berører statlig sikret friluftsområder, naturtyper i sjø. Naturtypene er av stor verdi «Semi-naturlig strandeng» og «Brakkvannsdelt» blir berørt. Det er registrert Ærfugl i området, som er en truet art. Arealet har ikke adkomst og må ha adkomst over statlig sikra friluftsområde. Tiltaket bryter opp sammenhengende grøntareal, og kan medføre privatisering i stradsone.
102	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-131	20/47156-131	NORDIA LAW ADVOKATFIRMA AS	Innpillet gjelder eiendom 322/43 i Svelvik, i tilknytning til en eksisterende boligtomt. Området er avsatt til grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Ønsket arealformål er boligbebyggelse.	Rådmannen har innarbeidet innspillet som boligformål etter vedtak i formannskapet 18. mai. Arealet er en del av et større grøntområde. Området preges av en tydelig struktur med boligbebyggelse mot vei og grøntområde innenfor. Forslaget innebærer en brytning av strukturen for utbygging av én enkelttomt. Det er ikke kapasitet på rensanlegget i Svelvik. Omdisponering er ikke i tråd med samfunnsdelens føringer om å utvikle kommunen innenfra sentrum og ut langs kollektivtraseer.
132	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-162	20/47156-163	SVELVIK UTVIKLING AS	Innpillet gjelder Bokerøya i Svelvik gbnr 312/53. I dagens kommuneplan er området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag og småbåthavn. Ønsket ny arealbruk er småbåthavn.	Rådmannen har innarbeidet innspillet om å utvide båthavn etter vedtak i formannskapet 18. mai. Parallelt med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel har det vært varslet oppstart av regulering. Det er varslet innsigelse fra Statsforvalteren i saken da området berører statlig sikret friluftsområder, naturtyper i sjø. Naturtypene av stor verdi «Semi-naturlig strandeng» og «Brakkvannsdelt» blir berørt. Det er registrert Ærfugl i området, som er en truet art. Arealet har ikke adkomst og må ha adkomst over statlig sikra friluftsområde. Tiltaket bryter opp sammenhengende grøntareal, og kan medføre privatisering i stradsone.
160	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-188	20/47156-189	LAA Hansen	Innpillet gjelder gbnr 305/31. Forslagsstiller mener det er feil i kommuneplankartet. Tomten er delvis avsatt til bolig og delvis til LNF. Forslagsstiller mener at hele tomten var avsatt til bolig i 2010.	Rådmannen anbefaler å ta innspillet delvis til følge. Rådmannen foreslår å justere arealplankartet slik at boligformål som berører matjord tas ut og at eiendommen 305/31 i sin helhet blir avsatt til boligformål i tråd med dagens bruk.
26 + 67	10 Svelvik mfl.	PLAN-20/03047-49 + PLAN-20/03047-93	20/47156-49 + 20/47156-93	Ebbestad Nærmiljøutvalg	Innpillet gjelder området for tidligere Ebbestad skole innenfor gbnr 321/443. Området er på ca 11,5 daa og avsatt til boliger i gjeldende kommuneplan. Ønsket arealbruk er offentlig tjenesteyting, med hensikten om at Ebbestad skole kan gjenåpnes.	Rådmannen anbefaler ikke å innarbeide forslaget. Parallelt med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel skal det vedtas en temaplan for skole og barnehage. I denne temaplanen anbefales det ikke å gjenåpne skolen på Ebbestad.
162	10 Svelvik mfl.				Innpillet gjelder Adax – 339/45 Svelvik. Området er avsatt til næring til og ønskes avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg	Innpillet er innarbeidet i tråd med vedtak i kommunestyret 12.12.22

Sak 20/47156-71: 1 Mjøndalen mfl.

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Torun Havnaas

Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer: Jeg er privatperson i denne sammenhengen.

Adresse: Løvligata 31, Mjøndalen

Telefon: 908 84 308

E-post: Torun.havnaas@dt.no (dette er min jobbadresse, men jeg understreker at mitt innspill er som privatperson)

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

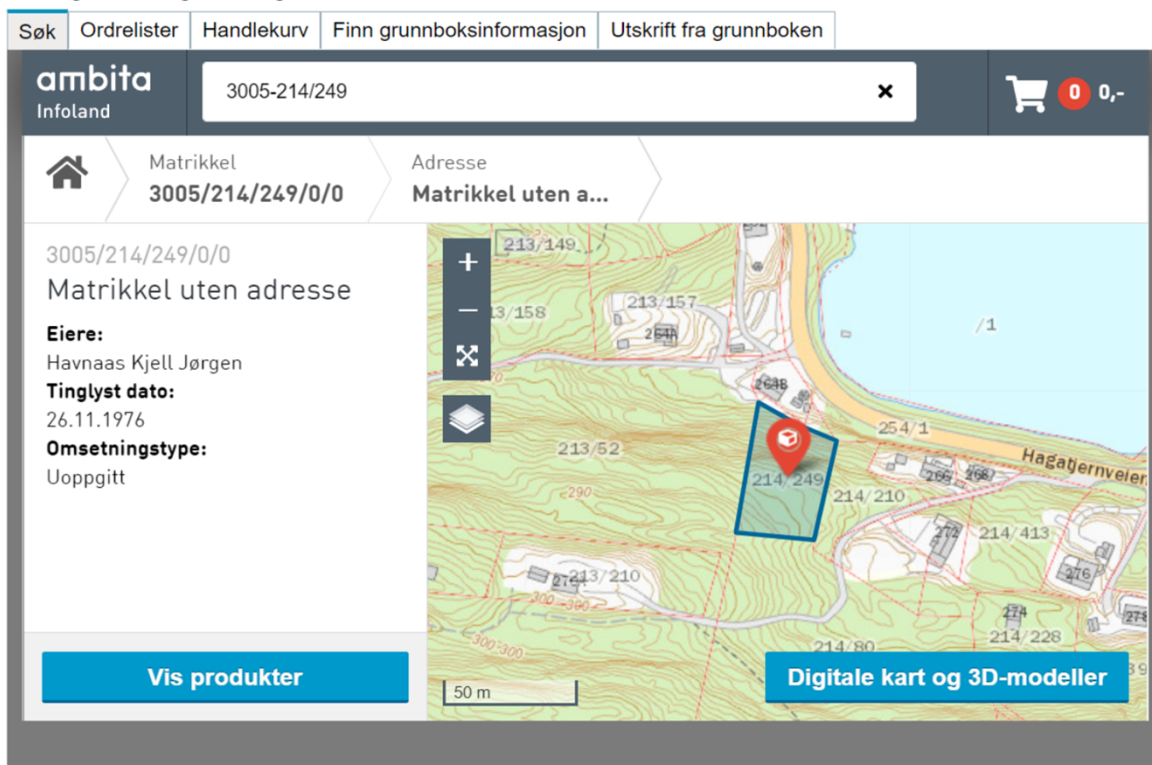
(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	x
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

(f.eks. gårds- og bruksnummer, adresse, stedsnavn, kommunedel, hele kommunen. Legg gjerne med et kartutsnitt som viser området.)

Eiendommen 3005-214/249, Knausen på Hagatjern



4. Skriv ditt innspill her:

Denne eiendommen kjøpte min bestefar Einar Brandvold under krigen for å ha et sted å gjemme seg unna tyskerne hvis det skulle bli nødvendig, noe det ikke ble.

Tomten ble registrert på min mor Kari Brandvold. Da hun døde i 1976 ble eiendommen overført til min far Kjell Havnaas, og da han døde i 2012 arvet jeg den.

Eiendommen er oppført som formål landbruk, natur og friluftsmål (Inf) i kommuneplanen. Ifølge grunnboka er tomten 1820 kvadratmeter.

Tomten er ubebygget, men ligger inntil et hyttefelt og på oversiden av Hagatjernsveien slik at den ikke vil hindre tilgangen til vannet. Av kommuneplanen ser jeg at flere ubebygde nabotomter er godkjent som fremtidige områder for spredt fritidsbebyggelse.

Jeg ønsker derfor å undersøke mulighetene for å få godkjent også min tomt som hyttetomt.

https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/gjeldende-kommuneplaner/nedre-eiker/plankart_1_hele_kommunen.pdf

Håper på positivt svar.

Mvh Torun Havnaas

Sak 20/47156-92: 1 Mjøndalen mfl.

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold	5
4. Dagens arealbruk.....	5
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel.....	5
6. Prinsipper for vern.....	5
7. Områdets beliggenhet.....	6
8. Fareområder.....	7
9. Spesielle miljøforhold.....	7
10. Bebyggelse og utnyttelse.....	7
11. Trafikk og adkomst	8
12. Terreng	8
13. Tidsperspektiv	8
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen	8

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Eker Næringspark as

Kontaktperson: Bernt Solstad-Nielsen

Adresse: Ringveien 26, 3050 Mjøndalen

Telefon: 91631930

E-post: bernt3050@outlook.com

Fagkyndig plankonsulent:

Firma:

Kontaktperson: Sivilarkitekt Jan Øyvind Berntzen

Adresse: Konnerudgata 21, 3045 Drammen

Telefon: 90046003

E-post: oberntze@online.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

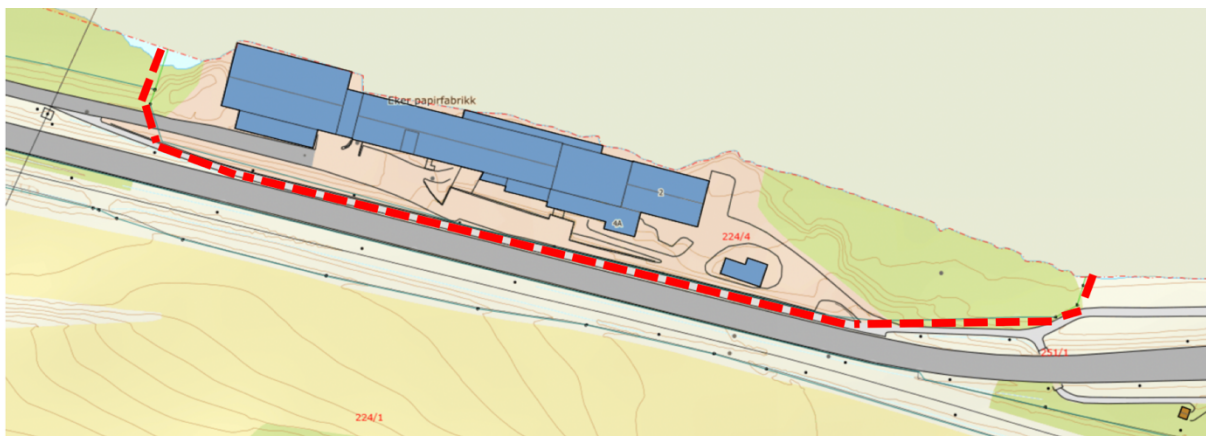
Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspeilet

Bakgrunnen for innspillet er vurdering av bebyggelsen på området og gjeldende reguleringsformål. Sistnevnte er definert som «Område for industri» og bebyggelsen er lite egnet for de fleste aktuelle brukere innenfor kategorien. Bygningsmassen har dimensjoner og konstruksjonsprinsipper som gjør oppgradering nærmest umulig. Dette arealinnspeilet foreslår derfor å endre arealbruken av den aktuelle eiendom i arealdelen slik at området senere kan reguleres til sentrumsformål med muligheter for boliger, kontorer, ikke arealkrevende forretninger samt offentlige funksjoner.

2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal er på **15.091 kvm**. Avgrensningen er på kommunens nettkart under trukket opp med rød stiplet linje mot øst, syd og vest. Mot nord er grensen bevisst ikke trukket sterkere opp enn det kartet viser. Dette fordi det foreligger en jordskiftedom på at grensen mot elva ikke kan defineres helt konkret.



Kartutsnitt fra kommunens kartløsning. Områdets avgrensning

Områdets lokalisering mellom Steinberg og Mjøndalen sentrum er vist på kartutsnitt under. Her er også gang- og sykkelvei på strekningen vist.



Områdets plassering mellom Steinbergveien og Mjøndalen sentrum

Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:

3. Eiendoms- og eierforhold

Eierne er gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
3005/224/4	Steinbergveien 2. 3053 Steinberg	Eker Næringspark as Org.nr. 977348005

4. Dagens arealbruk

Bygningene er leid ut til forskjellige virksomheter. Blant annet lager, industri, kontorer og hobbyvirksomhet. Den ikke bebygde tomten brukes til kjøreareal for leietagerne.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Utvikling av området vil gjøre en lang del av strekningen mellom Steinberg og Mjøndalen langt triveligere og bidra til å gjøre førstnevnte nærmere knyttet til sentrum. Det er observert at det i planbeskrivelsen er benyttet betegnelsen «tettere bebyggelse ned mot Drammenselva» og en mener at tiltaket kan bli et godt eksempel på dette.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
4.1 D3	Det eksisterer skole/gangvei fra Mjøndalen til Steinberg
4.2 A1 + A2	Legger til rette for bruk av gangvei/kollektivtrafikk. Fortetting av sentrum
A.3	Mulig å utnytte vannbåren varme fra elva
D.4	Nåværende gangvei langs E134 kan legges inn på området.
4.4 B.1 / 3 / 4	Tilrettelegger for bruk av elva/elvebredden for allmenheten. Gang/sykkelvei – grønn korridor

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser

Kulturminner/kulturmiljøer	-	-	Ikke nevnt i kommuneplan for kulturminner 2016-2027
Naturmangfold	-	-	Uaktuelt tema idag, utvikling av området kan endre forholdet positivt.
Vassdrag	Drammenselva	0 meter	-
Marka	-	-	Uaktuell problemstilling
Strandsonen	Drammenselva	Avstand 0 Lengde 345 meter	Tiltaket kan påvirke verneinteresser ved at strandsonen åpnes og at det åpnes for ferdsel gjennom eiendommen.
Matjord	-	-	Uaktuell problemstilling.
Friluftsområder	Grøntområde mot øst Gangvei langs hele eiendommen	På eiendommen	Tiltaket kan skape forbindelse mellom grønne arealer på øst- og vestsiden.

7. Områdets beliggenhet

Forslagsstillers oppfatning er at en utvikling av området vil være positivt spesielt i forhold til utvikling rundt knutepunkt Mjøndalen. Samtidig vil en utbygging av arealet bety en gjenbruk av arealet og ikke konkurrere om annet areal; f eks dyrket mark. En utvikling her vil ventelig ikke få andre ringvirkninger for områdene rundt enn en ren forskjønnelse.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Gangavstand til Mjøndalen jernbane- og busstasjon er cirka 1000 meter. Det er belyst gang- og sykkelvei helt fram til Mjøndalen sentrum; kryssing i undergang under E134.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Eiendommen grenser til eksisterende elvepromenade i begge retninger	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	0 meter	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1.700 meter til Steinberg barneskole og 1.800 meter til Mjøndalen barneskole. Begge trygge.	

Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1.300 meter til Veiavangen ungdomsskole	
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	--

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Områdekartet viser feil	Eksisterende bygg står på fjell. Kan påvises ved befarings
Kvikkleire	Områdekartet viser feil	Som ovenfor
Løsmasser	Områdekartet viser feil	Som ovenfor
Overvann/flom		Eksisterende bygg er utsatt for flom. Nye bygg må oppføres i i henhold til dagens krav.
Radon	Moderat til lav fare	Ingen påvirkning-
Vannkraft	-	-
Nedbørsfelt	-	-
Ligger området under marin grense?	<i>(ja/nei)</i>	<i>ja</i>

9. Spesielle miljøforhold

Området grenser mot E134 mot syd og parallelt med denne og på sydsiden ligger jernbanen. Nødvendig støydempende tiltak vil bli utført av utbygger. Ny bebyggelse på området vil ikke medføre økt støy eller luftforurensning

10. Bebyggelse og utnyttelse

Eiendommen ønskes utviklet til sentrumsformål som f.eks. boliger, kontorer og eventuelt mindre næringsvirksomheter, dog ikke varehus eller annen handelsvirksomhet. En ser også muligheten for at lokaliseringen kan være interessant for offentlige funksjoner.

Det forventes en utnyttelsesgrad som for tilsvarende eiendommer i sentrumsområdet i Mjøndalen og som nord for elva; Sandstranda Boligsameie. Forslagsstiller forventer at en på området bør kunne oppnå en utnyttelsesgrad på iallfall 50%; mao et fotavtrykk for bygningsmassen på cirka 7500 m². Dersom en tar høyde for en varierende byggehøyde, med et gjennomsnittlig etasjeantall på 5, bør en kunne forvente et bygningsvolum på 35 – 40.000 m². For at dette skal kunne utvikles til et levende bygningsmiljø gjennom døgnet, vil en tilstrebe en blanding av funksjoner som passer sammen. boliger og næringsfunksjoner som passer sammen med forannevnte.

Bebyggelsen vil bli planlagt på bakgrunn av beliggenheten mellom veien og elva. Dette gjelder tekniske og planmessige tiltak i forhold til støy. En mener imidlertid at tiltaket også vil føre til en

forskjønnelse for området. Bebyggelsen kan gi allmennheten kontakt, både visuelt og fysisk, med elvelandskapet. I enda større grad gjelder dette selvsagt beboere og brukere av nye bygninger. Ny bebyggelse vil bli planlagt slik at den ikke fremstår som en barriere langs elva slik tilfellet er idag.

11. Trafikk og adkomst

Det trengs ikke etablering av ny adkomst da det eksisterer adkomst for kjørende, syklende og gående. Dagens adkomst er fra rundkjøring på E134, rett vest for eiendommen.

Pr. i dag er det en god del trafikk av større kjøretøyer til og fra eiendommen. Etter den omregulering en tar sikte på, med boliger, kontorer og eventuelt mindre virksomheter, vil kjøretøyene bli mindre og kjøringen antagelig noe annerledes fordelt over døgnet. En forventer ikke at tiltaket vil kreve andre trafikkløsninger.

12. Terreng

Eksisterende bygningsmasse ble bygget ut først på 1900-tallet og har uten særlige problemer utnyttet det lille terrengfallet mellom adkomstveien på sydsiden og vannspeilet i elva. Det vil være naturlig å følge dette prinsippet. Det vil kanskje bli nødvendig heve terrenget noe for å unngå vårflo.

13. Tidsperspektiv

Omregulering av området vil bli igangsatt umiddelbart etter at innspillet eventuelt er innarbeidet i arealdelen. Vi er kjent med at byggeavstand til vei og jernbane er et vanskelig tema som er behandlet tidligere og som forventes bli tema også i denne planrevidering. Dersom dette avklares nå, ser forslagsstiller ingen særlige hindre for det videre arbeid med eiendommen.

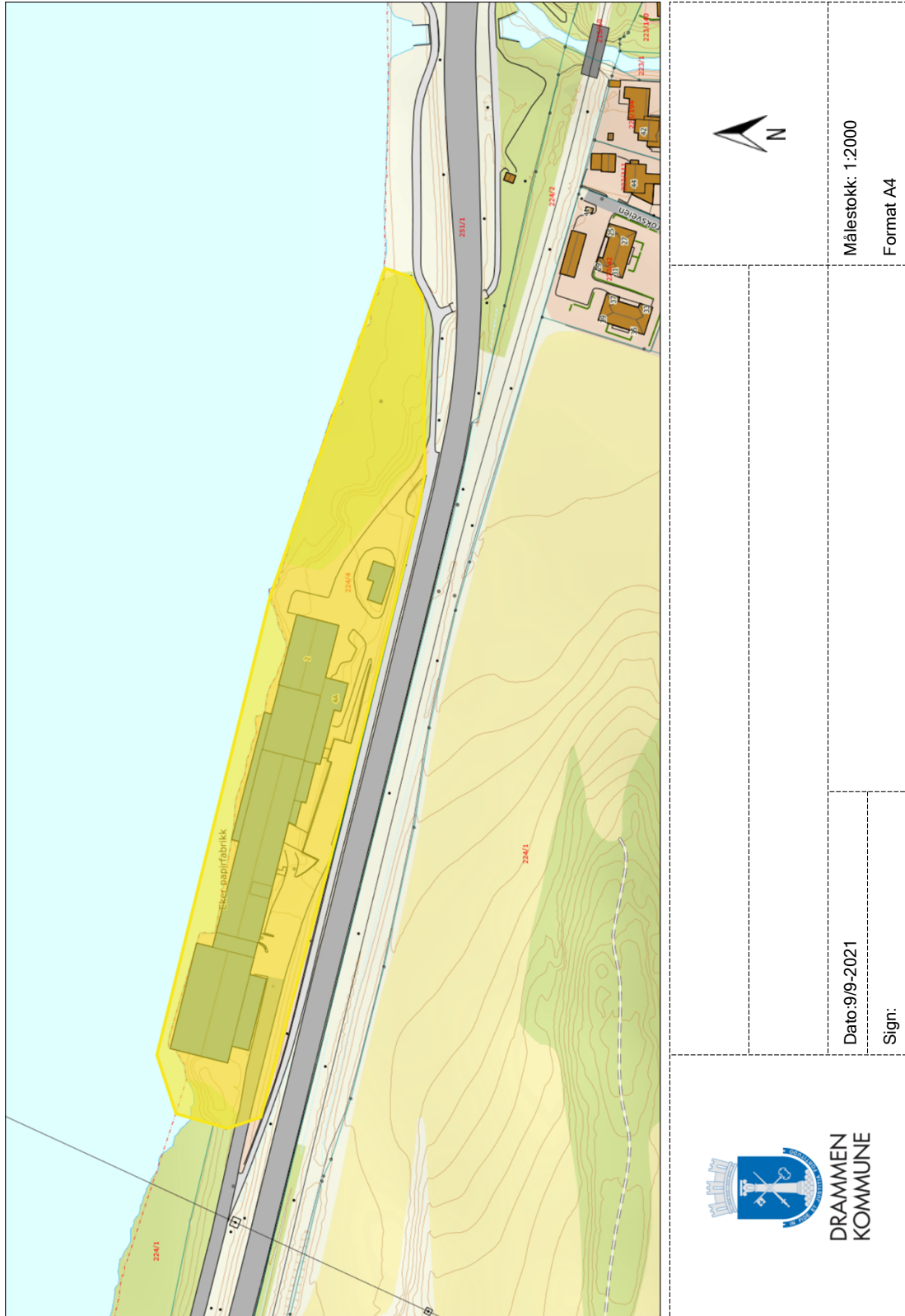
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er vanskelig å se at tiltaket vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Eiendommen er dekket med teknisk infrastruktur og vei.

Oppsummering

Innspillet gjelder endret arealbruk av eiendommen Steinbergvn 2, tidligere Eker Papirfabrikk. Eiendommen, som er på 15.091kvm, søkes avsatt til sentrumsformål. Riving av fabrikk og oppføring av ny bygningsmasse vil etter forslagsstillerens mening føre til en forskjønnning av området. Variasjon i byggehøyder og rikelig med grøntområder, samt tilgang til elvebredden og gangvei for allmennheten gjennom området, vil kunne bli et spenstig og tiltalende innslag langs Drammenselva. Den korte avstanden til Mjøndalen sentrum og Steinberg vil gjøre det enkelt for brukere av eiendommen å benytte kollektive løsninger.

Vedlegg A, forslag til endret arealbruk markert på kartutsnitt i mål 1:2000



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Vedlegg B1 Foto fra sørøst



Vedlegg B2 Foto fra nordøst



Sak 20/47156-147: 1 Mjøndalen

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra beboere i Nerseterveien, Holeveien, Kroken og Steinbergveien på Steinberg

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Tom Helmer Christoffersen på vegne av beboere som har signert innspillet.

Adresse: Kroken 2

Telefon: 91152544

E-post: thc-fup@ebnett.no

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	X
Næring	X
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

Området nord for Steinberg stasjon. Se vedlagte utklipp fra eksisterende kommuneplan for området.

4. Skriv ditt innspill her:

Ut i fra hva vi kjenner til ble arealet vi sender innspill på regulert om fra boligformål til sentrumsformål under siste revisjon av kommuneplanen i Nedre Eiker kommune i 2016. Dette ble gjort uten at beboerne i området hadde fanget opp det nye forslaget, og derfor heller ikke hadde kommet med innsigelser rundt dette.

Nå er det tydeligvis en ny runde med utarbeiding av kommuneplan i den sammenslåtte nye Drammen kommune. Vi ønsker derfor å komme med følgende forslag til ny regulering av det berørte området:

Arealet innenfor den røde markeringen gjøres om fra sentrumsformål til boligformål (fra Y til A), og vil da ha samme formål som det blå feltet som det naturlig hører sammen med.

Det resterende arealet, som i dag er definert som sentrumsformål, må reguleres på en sånn måte at eventuelt nye bygg miljømessig må passe inn i eksisterende boligbebyggelse, som primært er eneboliger. Ved å gjøre det på denne måten vil en kunne utvikle det som i dag er næring og industriområder på en positiv måte uten at kvaliteten på eksisterende boligarealer svekkes og verdien på boligene forringes.

(Dersom denne type innspill ikke skal inn i den høringen som har frist 13. september ber vi om en tilbakemelding på det med informasjon om når vi eventuelt skal sende dette inn på nytt)

Steinberg 13. september 2021.

Med vennlig hilsen

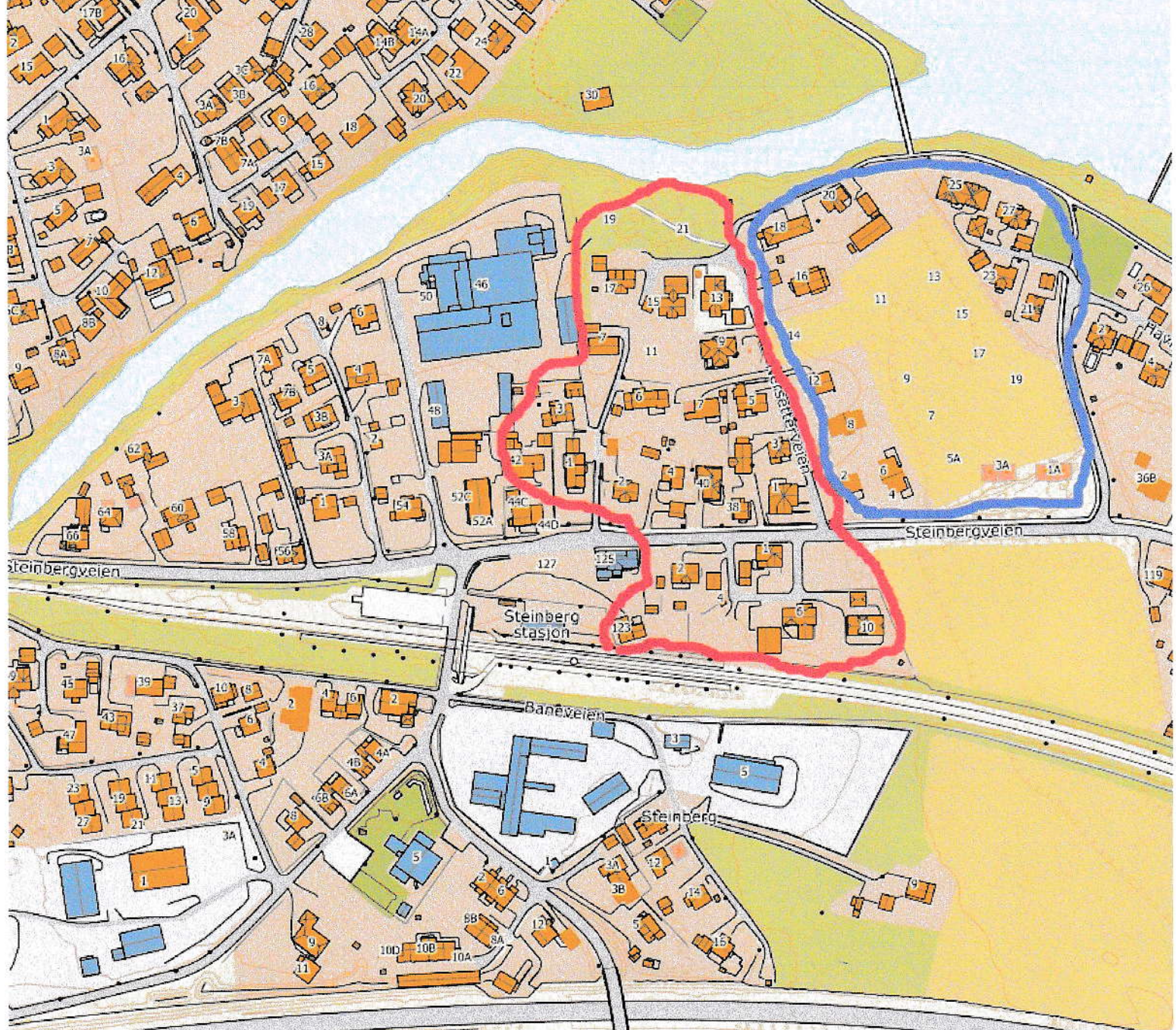
(Se neste 2 sider)

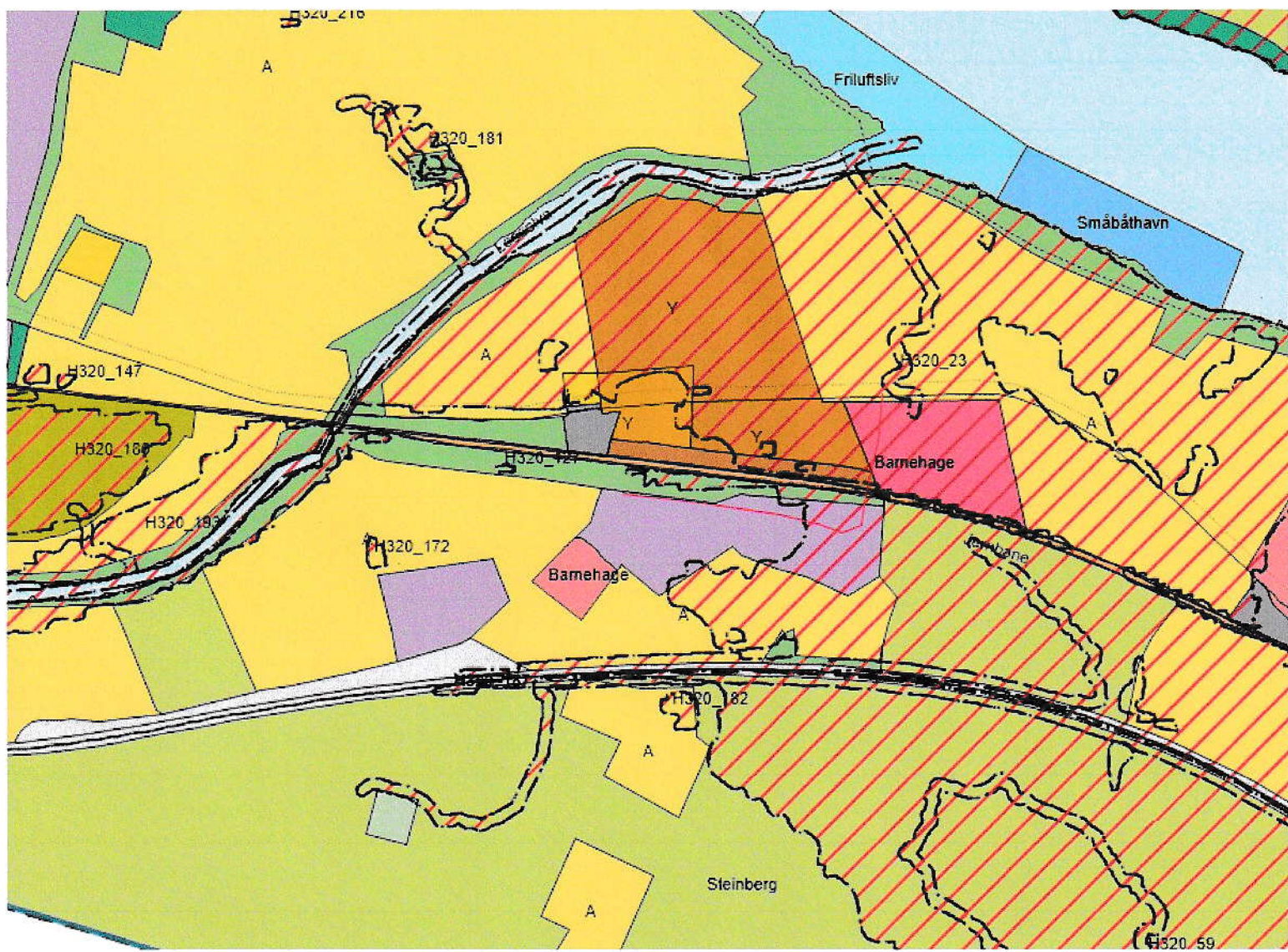
Navn:	Per Larsen	Navn:	Lars Harald Haupe
Adresse:	Steinbergveien 38	Adresse:	Nersetterveien 15
Signatur:	Per Larsen	Signatur:	Lars Harald Haupe
Navn:	Lena Kristin Nedberg	Navn:	Nathalie Eiksen
Adresse:	Nersetterveien 9	Adresse:	Nersetterveien 17
Signatur:	Lena Kristin Nedberg	Signatur:	Nathalie A. Eiksen
Navn:	Kjell-Lune Nedberg	Navn:	Ivan Furudrang
Adresse:	Nersetterveien 8	Adresse:	Holeveien 7
Signatur:	Kjell-Lune Nedberg	Signatur:	
Navn:	Thomas Killingstad	Navn:	TERJE HELGERUD
Adresse:	Nersetterveien 13	Adresse:	HOLEVEIEN 6
Signatur:	Thomas K	Signatur:	Terje Helgerud
Navn:	Camilla Brautøen	Navn:	Janne Kleren
Adresse:	Nersetterveien 13	Adresse:	Holeveien 3
Signatur:	Camilla Brautøen	Signatur:	Janne Kleren.

Navn:	Per-Christin Olsen	Navn:	Jeanette Aaknes
Adresse:	Holeveien 2	Adresse:	Kroken 10
Signatur:	Per-Christin Olsen	Signatur:	Jeanette Aaknes
Navn:	Mymy Chutney Huynh	Navn:	Reida Rasmussen
Adresse:	Holeveien 1	Adresse:	Holeveien 4.
Signatur:	MCA	Signatur:	Reida Rasmussen
Navn:	Morten Wilberg	Navn:	Johnny Strand
Adresse:	Steinbergvn. 40	Adresse:	Nisse Heren 3
Signatur:	Morten Wilberg Gitte Wilberg	Signatur:	J. Strand
Navn:	Stein Gamm	Navn:	Anne Mari Nedberg
Adresse:	Nisse Heren 1	Adresse:	Kroken 1
Signatur:	Stein Gamm	Signatur:	Anne Mari Nedberg
Navn:	Roger Nedberg	Navn:	Trine Eriksen
Adresse:	Kroken 6, Steinberg	Adresse:	Nisse Heren 5
Signatur:	Roger Nedberg	Signatur:	Trine Eriksen

Tom Christoffersen
Kroken 2

Tom Christoffersen





Zogens arealplan (2016)

Sak 20/47156-47: 1 Mjøndalen mfl.

Planavdelingen i Nedre Eiker Kommune
Rådhusgata 2
30050 Mjøndalen

Att.: Planansvarlig Richard Sletten Nilsen

Nedre Eiker kommune	
Mjøndalen 17/2-2019. Arkivert	
18 FEB 2019	
Saksnr:	Løpernr:

Vedr. Arealplan for Åsen og eiendommen Harvik gnr. 18 bnr. 117.

Jeg viser til vårt møte 31/1-19 hvor jeg tok opp spørsmål i vedrørende vår eiendom i Åsen i forhold til kommunal -og reguleringsplaner for området Åsen.

I sitt møte den 30/4-2013 vedtok Utvalg for Sentraladministrasjonen og Tekniske Tjenester å gi «dispensasjon fra regulert adkomst vist i reguleringsplan for Åsen (MJ 11) i forbindelse med planlagt byggetiltak på eiendommen gbnr. 18/117».

Det er senere vedtatt ny kommuneplan, men adkomsten som opprinnelig var lagt inn i planene til kommunen i 1978, eksisterer fortsatt i reguleringsplanen for Åsen og i kommunens kart.

Det nevnte utvalget sa i møtet den 30/4-2013 at denne adkomstveien ikke lenger var aktuell og ga oss derfor dispensasjon.

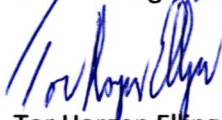
I kommunens kart, er det også tegnet inn et grøntområde rundt stien i østkanten av tomta vår. Slik jeg har forstått det, ønsker kommunen et grønt belte rundt stien i østkanten av tomta vår.

Jeg forutsetter da at grøntbeltet er planlagt å gå fra senter av stien og 2,5 meter på hver side.

Jeg ber om at i neste kommuneplan, reguleringsplaner og kartverk rettes slik at adkomstveien, som ikke er aktuell lenger, fjernes og at grøntarealet tegnes inn slik at det danner et 5 m belte fra senter av stien.

Imøteser gjerne en bekreftelse på at saken er mottatt og vil bli fulgt opp i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen



Tor Horgen Ellingsen

Sak 20/47156-133: 2 Krokstadelva mfl.

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune Innspill masseinntak tidligere Eiker pukkverk G/bnr 237/11 og 239/1

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	6
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	9
8. Fareområder.....	10
9. Spesielle miljøforhold.....	11
10. Bebyggelse og utnyttelse	11
11. Trafikk og adkomst	11
12. Terreng	12
13. Tidsperspektiv	12
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	12
Vedlegg.....	12

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Veidekke Industri AS

Kontaktperson: Tommy Brøndbo Duklaet

Adresse: Postboks 508 Skøyen, 0214 Oslo

Telefon: 21 05 50 00

E-post: tommy.duklaet@veidekke.no

Grunneiere:

237/11 - Ole Peder Døvik

239/1 - Ole Johan Eknæs

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: In Situ AS

Kontaktperson: Daniella Wennberg

Adresse: Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss

Telefon: 69 20 60 10 / 93 05 53 90

E-post: dw@insitu.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Sak 20/47156-133: 2 Krokstadelva mfl.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Veidekke Industri AS ønsker å gjennomføre en masseoppfylling i et tidligere steinuttak på Steinkleiv ved Krokstadelva. Steinuttaket er ikke lenger i drift, og står i dag som et åpent brudd i landskapet. Dagens bruddkant er ca. 30m på det høyeste, og det er behov for å tilføre masser for å tildekke steinbruddet og gjøre terrenget mer sikkert.

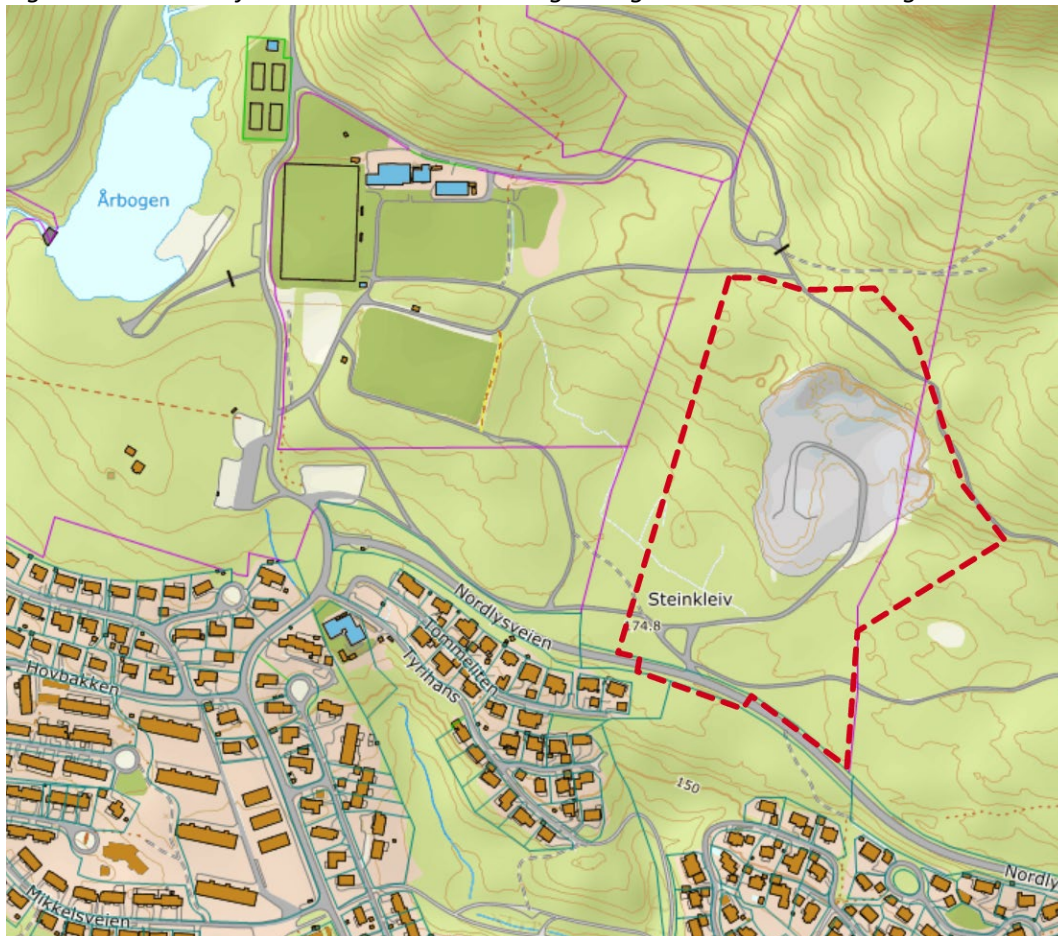
Steinbruddet ligger omkranset av friluftsområde med turveier, og områdene benyttes mye til friluftsmål. Ved å tilføre masser vil landskapet istandsettes, slik at arealet ved steinbruddet også kan benyttes som friluftsområde. Arealet ligger i et viktig rekreasjonsområde, og en istandsetting vil være positivt for nærmiljøet og landskapsbildet. Ved ferdigstilling vil terrengoppfyllingen opparbeides slik at det legges til rette for ny skogvekst. Det skal legges til rette for en fotrute ved bearbeiding av terrenget, og denne skal knyttes sammen med eksisterende turveier rundt dagens steinbrudd. Håndtering av overflatevann skal planlegges og ivaretas ved gjennomføring av tiltaket.

2. Beliggenhet og størrelse

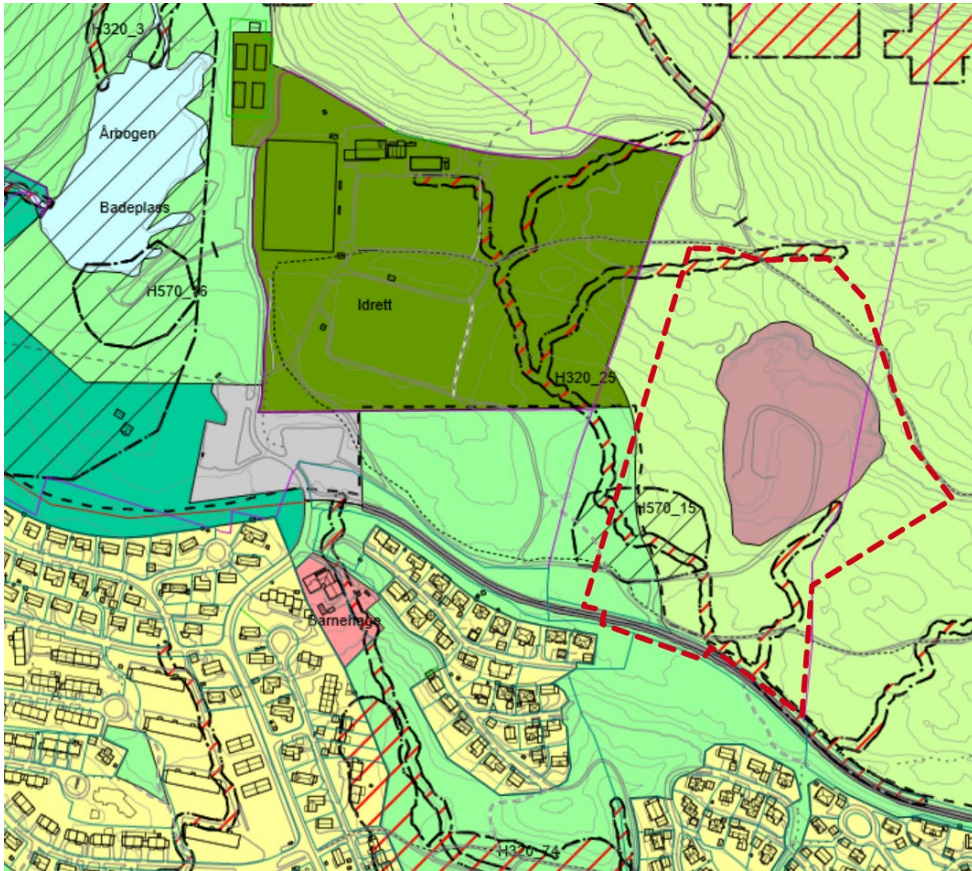
Områdets areal er på ca 100daa.

SOSI-fil legges ved.

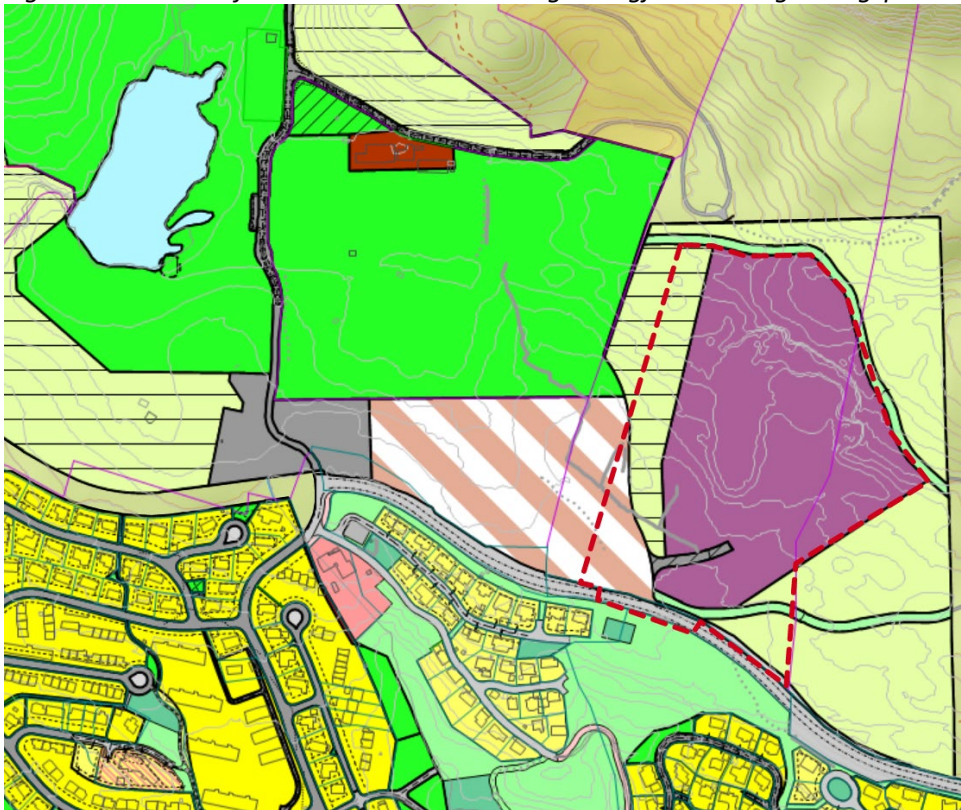
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
237/11	Lampetjern 4	Ole Peder Døvik
239/1	Eknesdalen 1	Ole Johan Eknæs

Veidekke Industri AS har inngått avtaler med grunneierne.

4. Dagens arealbruk

Arealet har i dagens kommuneplan arealformål råstoffutvinning og LNF. Området består av et nedlagt steinbrudd omkranset av skogsterreng. Arealet har ikke noe spesiell bruk utover dette.

Området er ikke egnet for ferdsel eller at barn og unge bruker det. Dette fordi det er høye bruddkanter med fallfare, og det er fare for steinsprang inne i bruddområdet. Bruddkanten er sikret med gjerde.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Klima og miljø	
et klima- og miljøvennlig samfunn handler både om å redusere utslipp av klimagasser, håndtere et klima i endring, ivareta naturmangfoldet og bevare og bruke naturressursene på en mer bærekraftig måte. legge til rette for sirkulær økonomi	Tiltaket kan beskrives som et nærmiljøtiltak ved at man istandsetter landskapet ved å gjenbruke overskuddsmasser fra bygge- og anleggsvirksomhet i regionen. Det er også i gjeldende reguleringsplan stilt krav om at steinbruddet skal tildekkes etter avslutning av masseuttaket. For å kunne fylle dagens steinbrudd kreves en del tilkjørte masser. For å oppnå gode terrengoverganger til omkringliggende terreng samtidig som helning på ny oppfylling ikke blir for bratt, er det hensiktsmessig å la ny oppfylling gå litt utenfor bruddkanten til hver side i øst og vest.
A3 Redusere klimagassutslipp ved å legge til rette for mer bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet	Klimagassutslipp kan begrenses ved å legge til rette for lokale massemtak som gir kortere transportavstander når man må håndtere overskuddsmasser. Det er mangel på arealer for å ta imot overskuddsmasser.
C Sirkulær økonomi – C1 Legge til rette for økt kildesortering og resirkulering.	Tiltaket kan legge til rette for lokal gjenbruk av overskuddsmasser i Drammensregionen. Tiltaket kan defineres som gjenbruk siden det er krav om tildekking av fjellskjæringen.
D ivareta naturmangfold, ren luft, jord og rene vassdrag	Ved ferdigstilling har tiltaket ingen konsekvenser for støybildet på stedet, men i anleggsfasen vil anleggsvirksomhet og massetransport medføre støy.

D1 Reduserer støy-, vann- og luftforurensing.	Tiltaket vil bidra til bedre håndtering av overvannet, siden mer vann vil fordrøyes og infiltreres i grunnen. I dag er det et åpent steinbrudd med lite jordsmonn til å holde igjen vannet. Avrenning vil reduseres ved å gjennomføre tiltaket.
D2 Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord.	Det er stort behov for arealer for å gjøre av overskuddsmasser. Steinbruddet må uansett tildekkes, og det er en fordel å benytte dette arealet til massemttak fremfor å ta i bruk nye uberørte områder. Ved å legge til rette for lokale massemttak kan man redusere transport knyttet til deponering av overskuddsmasser.
D4 Oppretter og videreutvikler grønne korridorer mellom elva og marka.	Dagens steinbrudd ligger mellom boligområder og marka. Tiltaket legger til rette for å styrke friluftslivsmulighetene i området, ved å etablere nye fotruter og gjøre området mer egnet for ferdsel. Arealet vil legges til rette for ny skogvekst.
Drammen er et næringsentrum	
A1 Arealstrategien legger til rette for variert næringsvirksomhet.	Legge til rette for næring knyttet til gjenbruk av overskuddsmasser.
Attraktive byer og tettsteder	
C3 Skaper trygge trafikale forhold i boområdene.	Det er eksisterende sammenhengende løsninger for gående og syklende i form av gang- og sykkelvei og fortau langs tilførsels-veiene til området. Massetransport i anleggsperioden vil kunne påvirke boområdene, og avbøtende tiltak bør vurderes.
Arealpolitiske strategier og prinsipper	
Næringsutvikling og næringsarealer: Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer.	Det er underskudd på egnede arealer for å håndtere overskuddsmasser fra bygge- og anleggsvirksomhet. Steinbruddet er spesielt egnet siden det fra før er krav om igjennfyllingen av bruddområdet. Foreslått terrengoppfylling går utenfor tidligere regulerte arealer, og foreslås utenfor bruddkanten sideveis, for å få til god terrengtilpasning med slakere helning på nytt terreng.
Grøntarealer og natur: Sikre tilgang til, og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer.	Ved avslutning av massemttaket vil arealet etableres som tur- og friluftsområde mellom boligområdene og marka, og arealet revegeteres.

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Synlig automatisk fredet kulturminne ved Årbogen , ID 87947. Minnet består av rydningsrøyser, tufter og dyrkingsflater	Ca 40m	Det skal ikke gjøres tiltak som berører kulturminnet eller sikringssonen. Adkomst vil planlegges med sikte på å få større avstand mellom adkomstveien og kulturminnet enn i dagens situasjon.
Naturmangfold	Sårbare arter: jordbærkantarell og ask nær truet art: bakkesøte	I nærområdet til tiltaket	Vil i liten grad / ikke direkte påvirkes av terrengoppfylling, siden største del av arealene for terrengoppfylling i dag består av et steinuttak uten jordsmonn og vegetasjon. Arealer med intakt naturterreng som blir berørt bør undersøkes.
	To naturtyper: Grankildeskog med moderat kvalitet og Lågurtfuruskog med lav kvalitet	Ca 30m, de ligger mellom Nordlysveien og steinuttaket	Ligger utenfor oppfyllingsområdet, og vil ikke berøres. Arealene er i dag delvis hogstflater.
Vassdrag	Grøfter / bekker sør for steinuttaket	Ca 30m	Det må etableres sedimentasjonsbasseng for å motvirke partikkelavrenning til vassdraget. Tildekking av det åpne steinuttaket med rene masser, vil være positivt siden overvannet da i større grad vil fordrøyes og infiltreres før det når vassdraget.
Marka	Drammen Nordmark	Markagrensa er lagt til kote høyde +200moh, og øverste del av bruddkanten	Det er nødvendig å fylle opp over kote 200 for å sikre og tildekke bruddkanten. Bruddkanten er her nesten loddrett, og det er derfor kun mindre arealer som vil ligge innenfor «markagrensa»/over kote 200. Utover dette vil ikke tiltaket berøre marka. Tildekking og sikring av bruddkanten vil ikke

		ligger over kote 200.	være i strid med intensjonen i verneplanen for Drammen Nordmark, siden det skal tilrettelegges for friluftsliv.
Strandsonen	Nei		
Matjord	Nei		
Friluftsområder	Drammen Nordmark	De deler av bruddkanten som ligger over kote +200.	En 33m høy bruddkant vil tildekkes. Tiltaket vil etter ferdigstilling ikke ha noen negativ påvirkning på området bruk som friluftsområde, siden arealene vil bli mer tilgjengelige for ferdsel enn i dag. I anleggsfasen vil det være ulemper knyttet til støv og støv.

7. Områdets beliggenhet

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Steinbruddet har eksisterende adkomst fra Nordlysveien. Det er sammenhengende gang- og sykkelvei/fortau som er adskilt fra kjøreveien på hele strekningen fra Krokstadelva frem til steinbruddet, og det er flere underganger på strekningen. Gang- og sykkelveinettet er knyttet opp til kollektivholdeplassene.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Det er store friluftsområder tett opp til boligområdene ved Nordlysveien. Tiltaket er ikke til hinder for adkomst til friluftsområdene.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		Ikke relevant
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Det er opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelveier på strekningen. Det er planskilte underganger under Nordlysveien for gående og syklende.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Det er opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelveier på strekningen. Det er planskilte underganger under Nordlysveien for gående og syklende.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Tiltaket ligger i en bratt li over Krokstadelva, hvor det er fare for steinsprang og jordskred.	Det planlegges ikke for ny bebyggelse. Planlagt arealbruk gir ikke økt risiko for skader. Tiltaket vil kunne avbøte fare for steinsprang ved at fjellveggen tildekkes og slakes ut. Oppfylling kan planlegges slik at man lager rasvoller som kan bidra til å redusere jordskredfare. Det er krav om geoteknikk prosjektering for tiltaket, og det kan bidra til å redusere eksisterende risiko. Tiltaket kan altså være positivt ift skredfare.
Kvikkleire	Det er ikke registrert kvikkleire i området, og det er mye fjell i dagen.	
Løsmasser	I forbindelse med tidligere flom, er det deponert flommasser i en tipp ved steinbruddet. Denne tippet har en bratt helning.	Tippet må bearbeides i forbindelse med videre terrengoppfylling for å stabiliseres. Det kreves geoteknikk prosjektering. Oppfylling iht geoteknikk prosjektering vil kunne forbedre stabiliteten.
Overvann/flom	Det er eksisterende grøfter/bekker ved steinbruddet, hvor kommunekartet viser flomfare.	Tiltaket må planlegges og gjennomføres slik at vassdrag ivaretas og flomfare kan reduseres. Løsning for overvannshåndtering og avbøtende tiltak mot flom vil naturlig inngå i planlegging og prosjektering av tiltaket.
Radon		Det planlegges ikke ny bebyggelse.
Vannkraft		Ikke relevant
Nedbørsfelt	Til Drammenselva, Avstand ca. 1,5km	Ikke drikkevann

Ligger området under marin grense?	Ja	Mye fjell i dagen
------------------------------------	----	-------------------

9. Spesielle miljøforhold

Mye av arealet er i dag regulert til råstoffutvinning/steinbrudd. Planlagt arealbruk som er masseuttak med tilhørende massetransport, vil gi noe støy og luftforurensing til omgivelsene, men langt mindre enn dagens regulerte arealbruk som er råstoffutvinning/steinbrudd. Ulemper kan begrenses ved å regulere innkjøringstakt og driftstider, driftsrutiner for å begrense støvflukt, og ved å planlegge oppfylling som gir mest mulig avskjerming i de forskjellige anleggsfasene. Ved gjennomføring skal man forholde seg til gjeldende støyretningslinjer.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Terrengoppfyllingen skal tilpasses landskapet på stedet, med gode overganger til naturterrenget, og samtidig planlegges med akseptable helningsforhold.

11. Trafikk og adkomst

Det er eksisterende anleggsvei inn i steinbruddet, og det er opparbeidet avkjørsel fra Nordlysveien. Vei og kryss er dimensjonert for formålet.

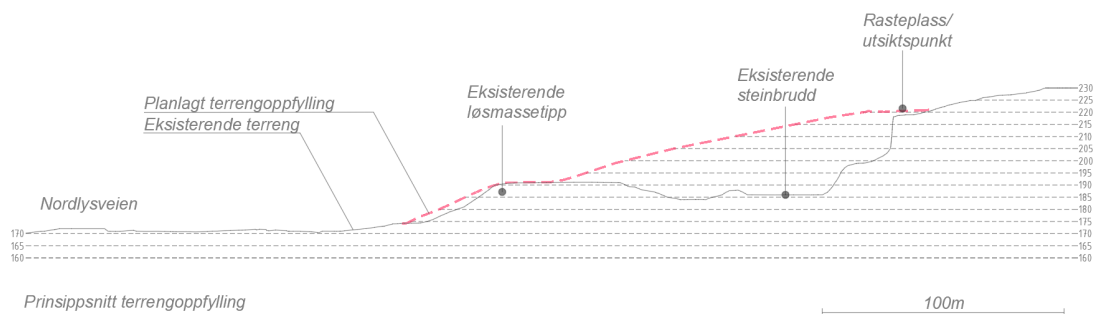
Avkjørsel skal vurderes med tanke på gående og syklende og i forhold til automatisk fredet kulturminne. Det er god plass til å få til hensiktsmessige løsninger, og Nordlysveien er rett og oversiktlig på den aktuelle strekningen ved dagens avkjørsel.



Tiltaket vil ikke gi store endringer i trafikksituasjonen. Det er etablert avkjørsel og anleggsvei og det er et godt utbygd gang- og sykkelveinett i området. Det forventes en moderat trafikkøkning som følge av massemtaket, dette kan styres gjennom å regulere oppfyllingstakten, og tiltaket forventes da å gi liten ekstra påvirkning på nærmiljøet. Veisystemet i dag har en standard med god separasjon av ulike trafikantgrupper.

12. Terreng

Det planlegges terrengoppfylling, se vedlegg for større utsnitt:



13. Tidsperspektiv

Fremdrift styres av tilgang på overskuddsmasser. Tidsperspektiv skal fastsettes i driftsplan.

Estimert/ønsket fremdrift og ferdigstillelse for et massemtak er 5-7år fra det er gitt tillatelse til tiltaket.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Arealbruken skal ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:2000
2. Prinsippssnitt terrengoppfylling 1 : 2000.
3. SOSI-fil avgrensning areal

Sak 20/47156-137: 2 Krokstadelva mfl.

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	5
2. Beliggenhet og størrelse.....	5



3. Eiendoms- og eierforhold	6
4. Dagens arealbruk.....	7
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel.....	7
6. Prinsipper for vern.....	8
7. Områdets beliggenhet.....	8

8. Fareområder.....	9
9. Spesielle miljøforhold.....	9
10. Bebyggelse og utnyttelse.....	10
11. Trafikk og adkomst.....	10
12. Terreng.....	11
13. Tidsperspektiv.....	11
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	11
Vedlegg.....	11

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Krokstad Eiendomsutvikling AS
Kontaktperson: Knut Inge Anvik Johansen
Adresse: PB 11 Fritzøe Brygge 3285 Larvik
Telefon: 91597222
E-post: ki@brunlaneseiendom.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Make Arkitekter AS
Kontaktperson: Hans Biserød
Adresse: Maridalsveien 10, 0178 Oslo
Telefon: 41337410
E-post: hans@make.no

Arealinnspillet

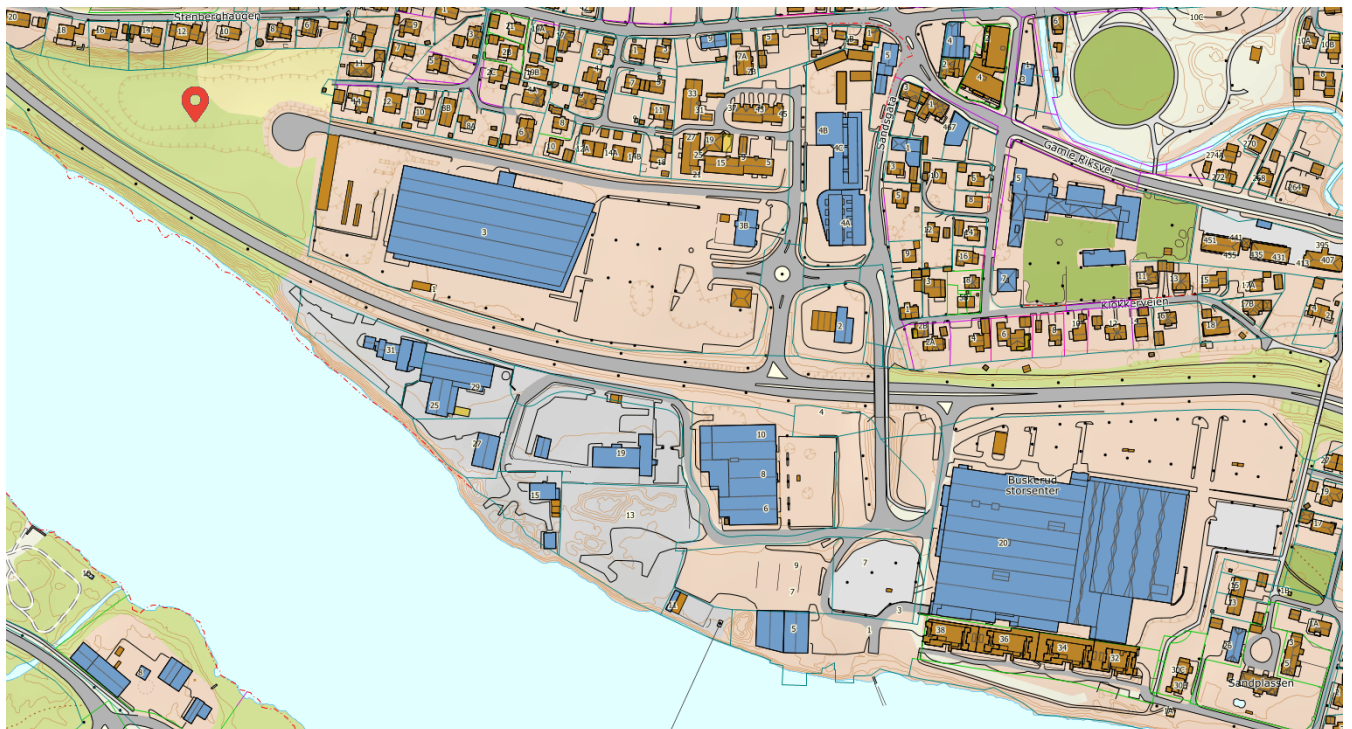
Stenberg Krokstad

G.nr 236/ B.nr 185

Skråbilde av dagens situasjon/ råtomt/ spredt mindre vegetasjon og busker.



Eiendommens plassering sentralt i Krokstad med nær beliggenhet mot Drammenselva.



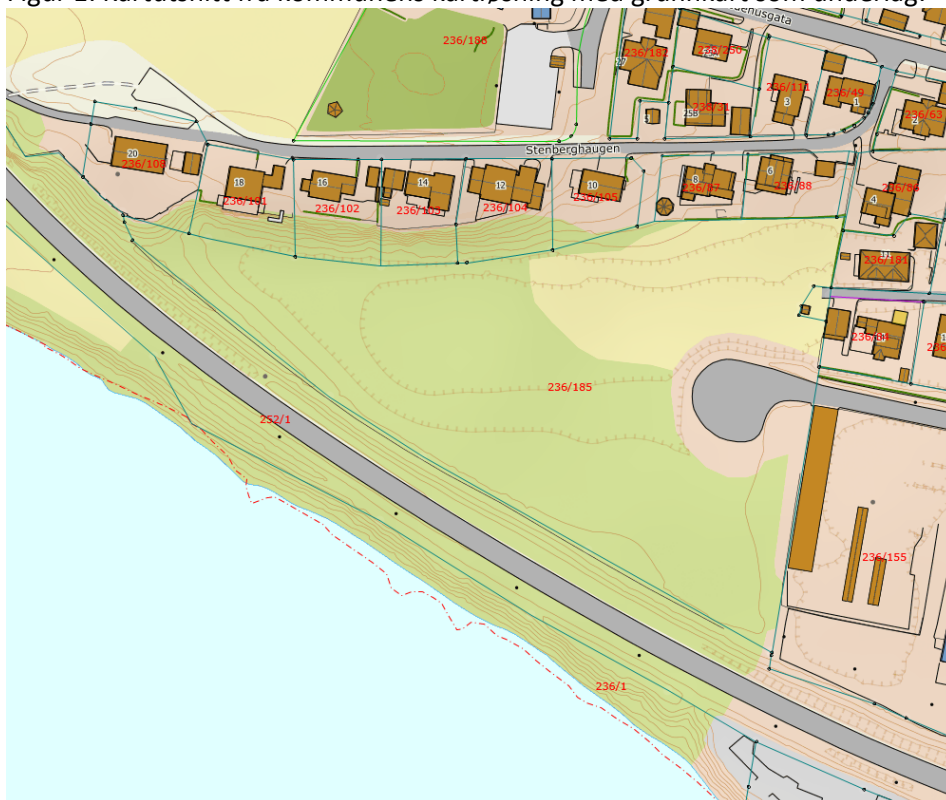
1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Dagens eier ønsker gjennom en senere reguleringsprosess å synliggjøre at eiendommen er mer egnet til boligformål enn dagens næringsformål/ lagerbebyggelse. En omgjøring av arealplanen i kommuneplanen til boligformål vil kunne åpne opp for oppstart reguleringsarbeide.

2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: 18,8 daa.

Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Eierne fremmer selv forslaget

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
236/ 185	Stenberg/ adresse ikke gitt.	Krokstad Eiendomsutvikling AS

4. Dagens arealbruk

Råtomt/ ligger brakk. Mindre vegetasjon/ busker. Ingen kjent forhold av dagens bruk/ ubrukt.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinns spill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer	Området ligger sentralt til i Krokstad med direkte tilgang til eksisterende infrastruktur.
Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur.	Området ligger sentralt til i Krokstad med direkte tilgang til eksisterende infrastruktur.
Sikre lokal variert boligsammensetning.	Eier ønsker å bebygge eiendommen med både rekkehus og blokkbebyggelse med variert leilighets sammensetning. Det er også tenkt at deler av prosjektet skal kunne rettes mot førstegangskjøpere.
Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer.	Området ligger sentralt til i Krokstad med direkte tilgang til eksisterende infrastruktur med en utforming som retter seg mot alle samfunns lag og ulik alderssammensetning.
Prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad og sikre utvikling i Mjøndalen/ Krokstadelva og Svelvik som mindre by- og sentrumsområder.	Beliggende sentralt i Krokstad.
Sikre utvikling i eksisterende tettsteds- og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter.	Området ligger sentralt til i Krokstad med direkte tilgang til eksisterende infrastruktur.

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer			Ikke relevant.
Naturmangfold			Vurdert i gjeldende plan
Vassdrag	Henssynsone #320 128 Flom		
Marka			Ikke relevant
Strandsonen/ Drammenselva	Byggegrense	Ca. 50 m	Byggegrense som definert i gjeldende plan, avstand til Drammenselva. (Mrk. senter F. vei til byggegrense = 30 m.)
Matjord			Vurdert i gjeldende plan. Ikke relevant
Friluftsområder			Vurdert i gjeldende plan. Ikke relevant

7. Områdets beliggenhet

Området ligger i nedre del av den sydvendte hellingen mot Drammensfjorden i senterområde Krokstad. Fylkesveien ligger mellom Drammenselva og eiendommen. Eiendommen har tilnærmet optimale solforhold med sol gjennom hele dagens gang. Høyreliggende del av eiendommen i nord får fin utsikt over Drammenselva. Det er høy vegetasjon mellom Fylkesveien og nedre del av eiendommen. Nedre del av eiendommen ligger noe høyere enn Fylkesveien og et boligprosjekt må utformes slik at gjeldende føringer angående støy ivaretas. Området har meget sentral beliggenhet med kort vei til alle kommunale funksjoner og kollektivtrafikk.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca. 500 m.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca. 500 m til nærmeste park.	

Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Over Fylkesvei/ 50 meter luftlinje	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Ca. 550 m . Delvis opparbeidet	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Ca 1000 m. Delvis opparbeidet.	

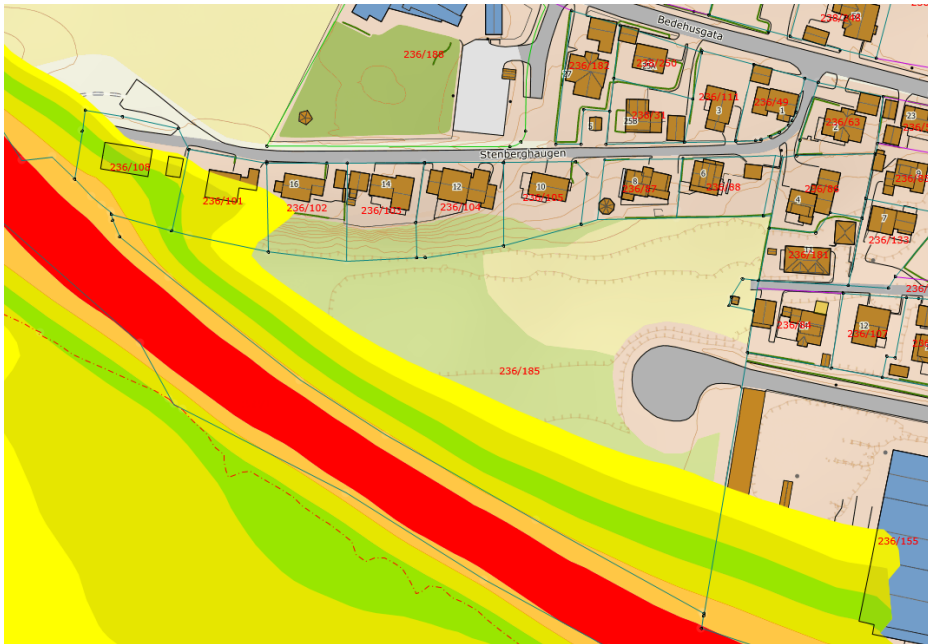
8. Fareområder

Sjekk området opp mot temakart med faresoner i kommunens kartløsning og fyll ut skjemaet.

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare		Ikke angitt i kommunes kartløsning
Kvikkleire		Ikke angitt i kommunes kartløsning
Løsmasser		Ikke angitt i kommunes kartløsning
Overvann/flom	Ligger innenfor området	Kan trolig ikke bebygges
Radon		Ikke angitt i kommunes kartløsning
Vannkraft		Ikke relevant
Nedbørsfelt		Ikke angitt i kommunes kartløsning
Ligger området under marin grense?	Nei	

9. Spesielle miljøforhold

Ivaretagelse av samfunnssikkerhet, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet må utredes, men som boligfelt må spesielt barn og unges interesser vurderes og støy/ forurensing fra vei samt sikker GSV løsning/ tilgjengelighet til nærområdet/ senteret.



Dagens støysone uten tiltak.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Det vises til vedlagte tegninger.

Blokkbebyggelse på underliggende parkeringskjeller vil definere en rekke av bebyggelse mot vei som vil forhindre bakenforliggende dagens småhus i åssidens nedre del sin frie utsikt til elva og dalen. Dette er ikke tenkt som en tett rekke men som en sekvens av bygningsvolumer med utsikt mellom lamellstrukturen. Ved å etablere et lavere småhus/ konsentrert småhusbebyggelse i området på innsiden mot dagens småhusbebyggelse vil disse kunne se over disse da de ligger høyere i det stedlige landskapet. Dagens småhusbebyggelse har liten utsikt til vannet i dagens situasjon grunnet høy vegetasjon på dagens tomt mot veien/ på området. Uteområdet/ felles uteareal mellom leilighetsbyggene og tenkte rekkehus vil ligge med god skjerming mot Fylkesveien som et sentralt og lett tilgjengelig område for alle fremtidige brukere. Det vises til vedlagte illustrasjoner og snitt.

Overordnet så ser man for seg en utvikling med ca. 25 rekkehus og ca. 100 leiligheter

Hvordan vil utbyggingsområdet tilpasses det bebygde landskapet og naturlandskapet det blir en del av?

11. Trafikk og adkomst

Trafikk, parkering, trafiksikkerhet, kollektiv tilgjengelighet mv.

Må utredes i kommende plan forslag men området er i direkte kontakt med de sentrale områdene på Krokstad. Det må utredes at man kan omlegge trafikk til boligene fra nord og om dette er samfunnsmessig en bedre løsning enn dagens regulerte adkomst på nordsiden av lagerbygning i øst. Det blir naturlig å se på en gangforbindelse på tvers over planområdet for å sikre GSV over området og på en naturlig måte koble dette opp mot planlagte og eventuelt fremtidige gang og sykkelforbindelser i området rundt planområdet.

Det er god mulighet for etablering av sikker skolevei fra området til barne- og ungdomsskole. Litt avhengig av hvor man ønsker å lede gående og syklende men i hovedsak så er det allerede etablert fortau langs Bedehusgata og Gamle Riksvei. Kun et mindre strekke fra området til Bedehusgata må opparbeides til GSV.

12. Terreng

Området er jevnt fallende mot syd. En utbygging vil ikke kreve store terrenginngrep hvor man heller vil søke å utnytte dagens fall for å få utsikt eller muliggjøre spennende utearealer.

Det vises til snitt. Det kan være ønskelig å bruke bebyggelsen mot Fylkesveien med underliggende parkering for å få hevet opp bakenforliggende utearealet slik at arealene blir skjermet for støy og oppnå forbedret solforhold.

13. Tidsperspektiv

Dagens eiere ønsker å fremme et reguleringsforslag så snart som mulig.

Vurdering av avklaringer/utredninger som blir avgjørende for kommende planarbeid vil være rettet mot Statens vegvesen og deres eventuelle planer om en ny bro/ gangbro over Drammenselva.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Medfører endret arealbruk økonomiske konsekvenser for kommunen, i så fall på hvilken måte?

Skole/ barnehage dekning, GSV langs Drammenselva med en eventuell kobling via denne eiendommen og opp til Bedehusgata.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Annen relevant dokumentasjon, som f.eks. eventuelle utredninger,

Sak 20/47156-63: 3 Solbergmoen

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Boligutbygging på Bjørkelund



Innhold

Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet	4
2. Beliggenhet og størrelse	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel.....	6
6. Prinsipper for vern	8
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	9
9. Spesielle miljøforhold.....	10
10. Bebyggelse og utnyttelse	10
11. Trafikk og adkomst	11
12. Terreng	11
13. Tidsperspektiv	12
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen	12
Vedlegg.....	13

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Kontaktperson: Tetyana og Svein Hartwig Djaerff

Adresse: Åserudgata 27, 3057 Solbergelva

Telefon: Svein +380 687 340 385 / +380 688 998 354, Tanja +380 674 588 652

E-post: s.h.djaerff@gmail.com, tdjaerff@gmail.com

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Solli Arkitekter AS

Kontaktperson: Nina Engebakken Duesund

Adresse: Bragernes torg 1

Telefon: 32 83 0780

E-post: nina@arkitektsolli.no

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

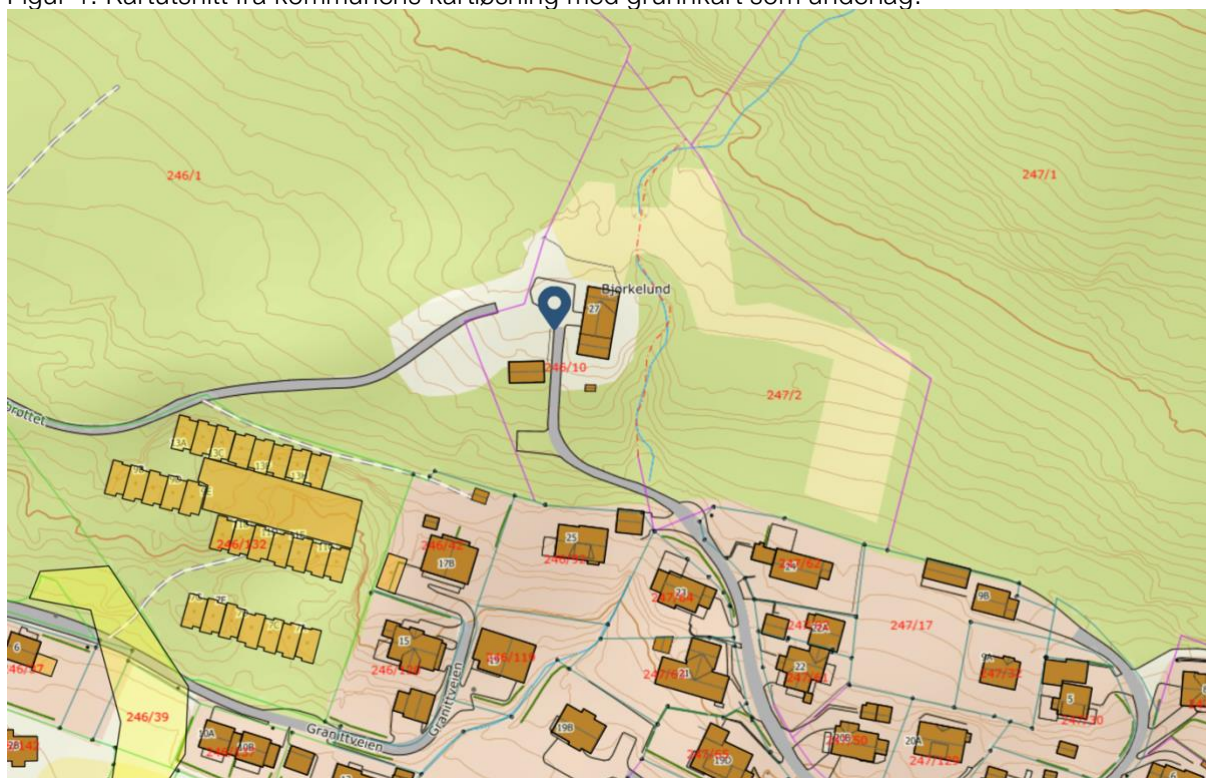
Hensikten med arealinnspillet er å få avsatt to parseller med gnr.246/bnr.10 og gnr.247/bnr.2 på Bjørkelund til boligformål i ny kommuneplan. Det er tenkt tilrettelagt rundt 34-40 nye boenheter i form av rekkehus på eiendommene.

For lesbarheten skyld vil området/parsellen som foreslås benyttet til boligformål videre omtales som Bjørkelund.

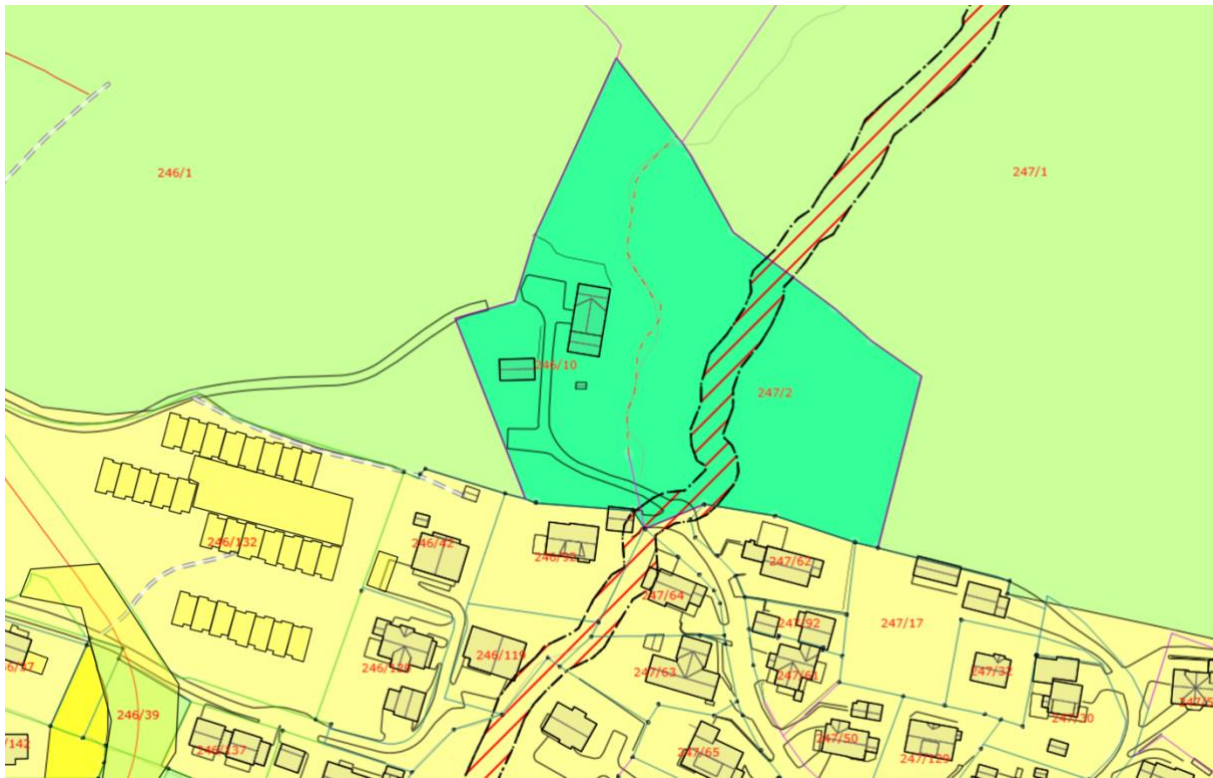
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca. 11,7 daa

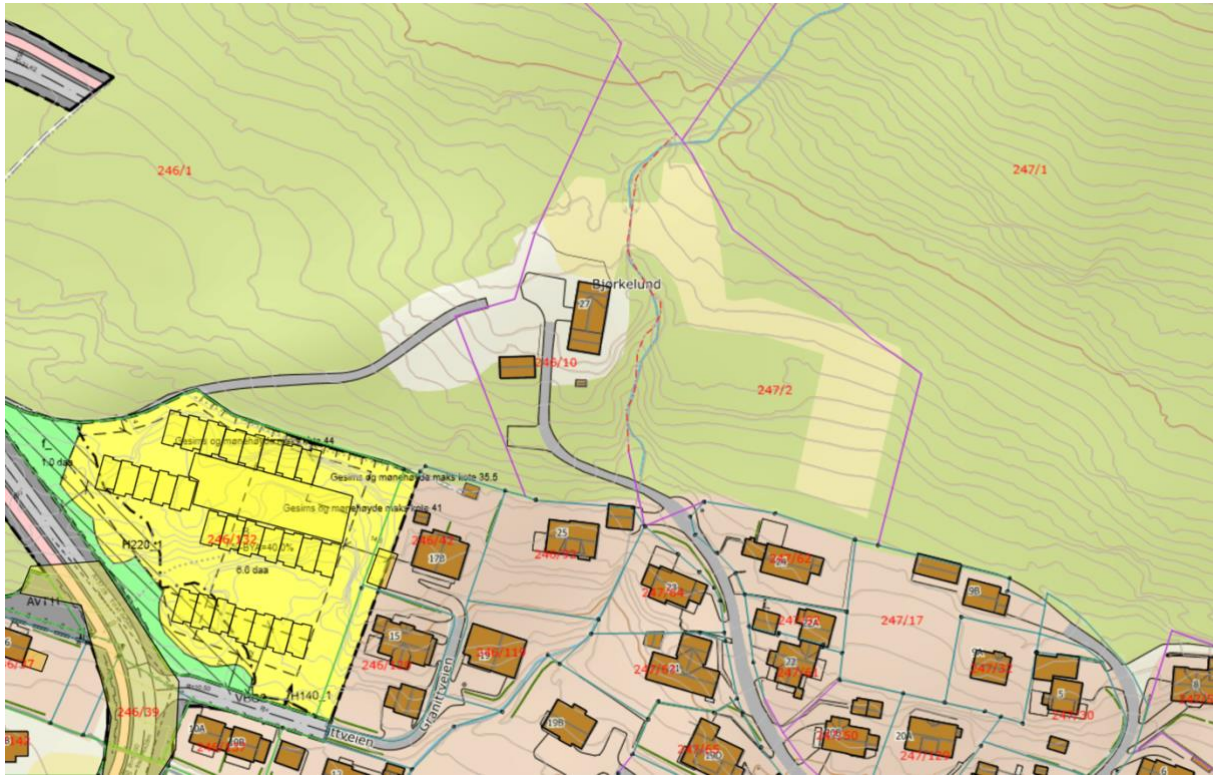
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag: Eiendommene er i dag avsatt til: 5210:Spredt boligbebyggelse



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag: Eiendommen er uregulert men det ligger en reguleringsplan på naboeiendommen.



3. Eiendoms- og eierforhold

Eiere av eiendommen har selv bestilt oppdraget og er derfor kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
gnr.246/bnr.10	Åserudgata 27, 3057 Solbergelva	Tetyana Djaerff
gnr.247/bnr.2	Åserudgata 27, 3057 Solbergelva	Tetyana Djaerff

4. Dagens arealbruk

Parsell med gnr.246/bnr.10 benyttes i dag som bolig for utleie og er bebygd med to tømmerhus på hhv. 180 kvm og 50 kvm, byggeår 2000. På gnr.247/bnr.2 bor det ingen og eiendommen er ubebygd med unntak av et lite uthus.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Samordnet areal - og transportplanlegging og samferdsel: <i>Drammen har som ambisjon å bli et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig transportformer</i>	Foreslåtte boligfelt tilpasser seg i stor grad ved at det ligger i kort avstand til et mindre tettsted med kollektivtransport og en barneskole og ungdomsskole. Det er allerede regulert inn og avsatt areal til et fortau langs veien i forbindelse med utvikling av nabofeltet Granittlia. Dette vil sikre trygg skolevei for barn også for dette forslaget og ikke minst gjøre det enkelt å velge miljøvennlig transport til og fra området.
Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler: <i>Drammen har som ambisjon å være attraktiv som by og ha attraktive tettsteder</i>	Området vil ha en god sammenheng til eksisterende typologi og høyder i området. Ved å tilrettelegge for rekkehus og eneboliger i området styrkes området karakter som familievennlig og skaper et trygt og stabilt område å vokse opp i. Det planlegges for boliger med en god størrelse 120-140kvm bra, som i større grad sikrer at folk kan bo der over tid og gir muligheter for at småbarnsfamilier kan etablere seg.

	<p>Det legges opp i hovedsak for rekkehustypologi i området som gir området en helhetlig karakter samtidig som at det kobler seg på planlagt bebyggelse på naboeiendommen og det underordner seg småhustypologien som fremstår som den særegne karakteren i nærområdet.</p> <p>Flere boliger på Bjørkelund vil bidra til å skape et attraktivt tettsted ved å skape lokal stedsutvikling og utvikling av det særegne lokale og samtidig som man styrker lokaldemokratiet.</p>
<p>Bolig og boligbygging: <i>Drammen har som ambisjon skape gode rom for en god oppvekst med gode muligheter gjennom et langt liv.</i></p>	<p>Bjørkelund består av både noe flatt og skrånende sydvendt terreng. Dette som gir gode solforhold, utsikt og gode areal for uteoppholdsareal til sunne boliger. Bjørkelund ligger i kort avstand fra marka og til skole, begge tilgjengelig som fotgjenger. Dette er faktorer som kan være helsefremmende for potensielle beboere i området. Bjørkelund med sin beliggenhet, har potensiale til å tilrettelegge for et godt bomiljø med flere bokvaliteter. Kvaliteten på bomiljøet reflekterer forskjellige parametere, som for eksempel tilhørighet, trygghet, demografi og brukbarhet. Ved og vektlegge grønne verdier og tilpasse arkitekturen til kulturlandskapet svarer Bjørkelund godt på Drammens visjoner for fremtiden.</p>
<p>Næringsutvikling og næringsarealer: <i>Drammen har som ambisjon å bli et næringsssentrum</i></p>	<p>Ikke relevant, da dette handler om boliger.</p>
<p>Grøntarealer og natur: <i>Drammen har som ambisjon å bli Norges Grønneste kommune hvor det er lett og velge miljøvennlig.</i></p>	<p>Drammen har som mål å åpne bekkeløp. I planområdet er det i kartet markert et bekkeløp gjennom eiendommen. Det opplyses om at det for noen år siden ble gravd en glitrevannledning lengre opp i åsen som resulterte i at det i dag ikke lenger er vannføring i elven. Det sees derfor på muligheter for å bebygge hele eiendommen slik den ligger i dag.</p> <p>Området ligger i grensen til marka. Skogen er blir svært lett tilgjengelig for beboere i området.</p>

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/ kulturmiljøer	Annet SEFRAK bygg	På tiliggende naboeiendommer Gbnr.246/92 og 247/17	Kulturminne er i form av eksisterende bygg som ligger på naboeiendom lavere i terrenget. Tiltaket vil ikke påvirke verneinteresser
Naturmangfold			Det er ikke registret noe form for verneinteresse i forhold til naturmangfold verken på eiendommene eller i nærheten.
Vassdrag	Åserudbekken	Delte eiendommene tidligere i 2.	Åserudbekken som tidligere delte eiendommen i to, har i dag ikke lenger vannføring. Selv under kraftige regnskyll, fordi det noen hundre meter opp i terrenget fra eiendommene for endel år siden ble sprengt en dyp grøft til Glitre vannledningen langs hele åsen bort til slalåmbakken. Dette resulterte i at alt vann som tidligere kom rennende ned svabergene fra toppen av åsen bak Bjørkelund er ledet bort fra bekken. Det skal derfor ikke være noen grunn til å beskjære eiendommen med flomsone langs bekken, det eksisterer ingen flomfare i det hele tatt. Bekken er forøvrig dels lagt i rør i nederkant av tomten og ned til sletten.
Marka	Ikke relevant		Påvirkes ikke
Strandsonen	Ikke relevant		Påvirkes ikke
Matjord	Det er registret litt dyrkbar mark på ca. tilsammen 1500 m ²	På gnr.247/bnr. 2	Det ikke registrert noe jord med god jordkvalitet. Hele tomten består av en beskjedne tykkelse jordsmonn på toppen av rene granittsvaberg. Det planlegges og bygge boliger på hele eiendommen. Jord som er registret som dyrkbar jord kan behandles og ivaretas gjennom en matjordplan.
Friluftsområder			Påvirkes ikke

7. Områdets beliggenhet

Bjørkelund ligger innenfor nye Drammens kommunedel nr. 3 Solbergelva, Solbergmoen og Åssiden. Området ligger tett på både et etablert boligfelt med eneboliger men også tett på et nytt regulert boligfelt med rekkehus. Begge feltene plassert rett nedenfor Bjørkelund i åsen. Ellers er eiendommen omgitt av grønne skog og friområder. Eiendommen har adkomst fra to veier i dag Åserudgata og Jonsebrøttet. Det vil bli behov for å oppgradere vei med fortau for å sikre trygg skolevei. Det ligger et nylig regulert område sydvest for Bjørkelunden med navn Detaljregulering for Granittlia vedtatt 26-09/2018. Her er det allerede godkjent 3 byggetiltak. Det er derfor svært sannsynlig at nødvendig vann og avløp er lagt opp til dette området som og dette prosjektet kan koble seg på. I forbindelse med Granittlia- planen er det også regulert ny vei med fortau som trekkes ned til Gamle Ringreiksvei hvor det i dag er fullt opparbeidet med gang og sykkelvei. Det vil være naturlig å koble seg på dette veisystemet for å sikre trygg skolevei fra Bjørkelund.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Det går buss langs Gamle Ringriksvei. Det ligger en regulert gang og sykkelvei for deler av veien til området. I dag er det ca.464m i gangavstand fra Bjørkelund.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	0 meter, <i>eiendommen er omgitt av grønne skog og friområder</i>	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Ikke relevant	Ikke relevant
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Til Solberg skole i dag fra Bjørkelund ca. 1200meter gangavstand, med planlagt opparbeidet vei ca. 924meter i gangavstand.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Killingrud ungdomsskole ligger rett ved siden av Solberg barneskole. Avstanden er derfor ca. den samme.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
------	------------------------	-------------------------------------------------

Ras- og skredfare	Over 1 km unna området.	Område med registret fare for ras og skred ligger langt fra området
Kvikkleire	Ca. 290 meter fra området	Arealbruken vil ikke påvirkes av fareområde for kvikkleire.
Løsmasser	Eiendommen ligger innfor område hvor det er registret bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke	
Overvann/flo	Er ikke registret noe flomfare, men det er lagt inn en hensynsone rundt bekken på eiendom 247/2 i kommuneplanen.	Blir ikke vesentlig påvirket , Det må sikres gode løsninger for at nedbør og overvann kan løses på egen grunn. Er ikke vannføring i bekken i dag, hensynsone kan fjernes.
Radon	Det er registret radon aktsomhet- Høy på hele eiendommen	Det gjøres tiltak mot radon i tråd med forskriftskrav til boligbygg ved oppføring av bygg.
Vannkraft	Ikke relevant	Ikke relevant
Nedbørsfelt	Nedbørsfelt-til hav:012Z	Blir ikke vesentlig påvirket , Det må sikres gode løsninger for at nedbør og overvann kan løses på egen grunn.
Ligger området under marin grense?	ja	

9. Spesielle miljøforhold

Det er registrert noe naturstein på eiendommen. Dette er svært lite og kan lett hensyntas i en videre planprosess. Området er ikke støyutsatt. Det ligger ikke noe høyspentlinje i direkte nærhet til eiendommen. Det er verken registrert forurenset luft eller grunn i området. Forslaget vil ikke medføre økt støy eller luftforurensing.

10. Bebyggelse og utnyttelse

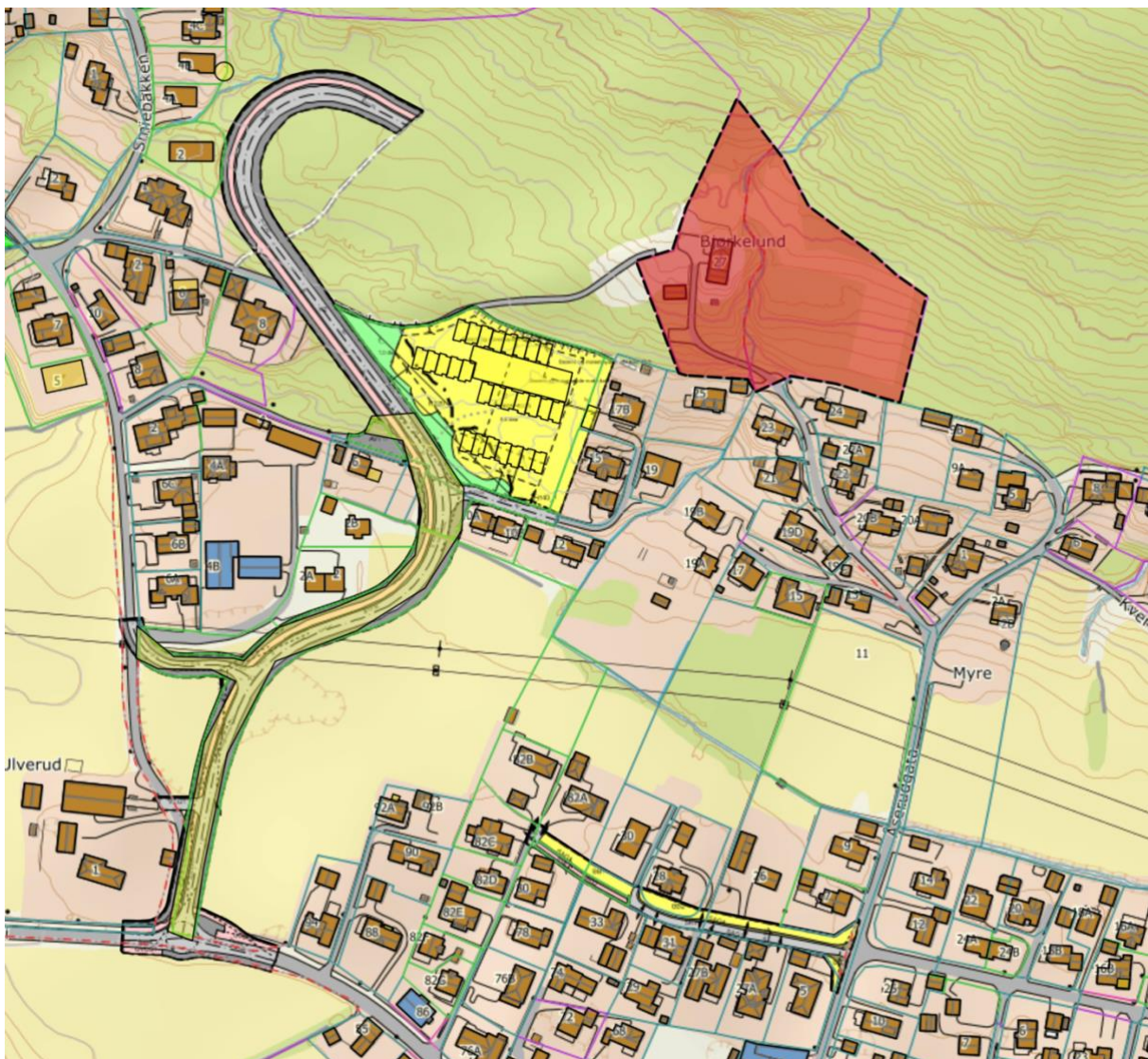
Det er forventet en mulig utnyttelse på ca. 34-40 nye boenheter i form av rekkehus.

Det nye tiltaket skal på en harmonisk måte opprettholde nærområdets bygningsmessige og planmessige karakter. Det nye boligområdet skal ha kvalitet i sin utforming og gjennom plassering, volum og utforming respektere og videreføre kvaliteter man ser i området i dag samtidig som boligområdet skal ha høye krav til egenkvalitet også i forhold til seg selv. Det er her naturlig og se på

boligbebyggelsen på Granittlia-feltet og det etablerte boligmassen som preger området rundt Bjørkelund i dag.

11. Trafikk og adkomst

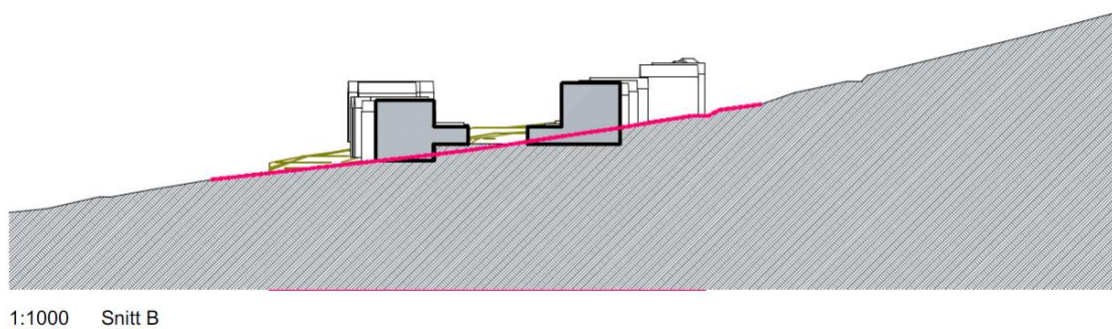
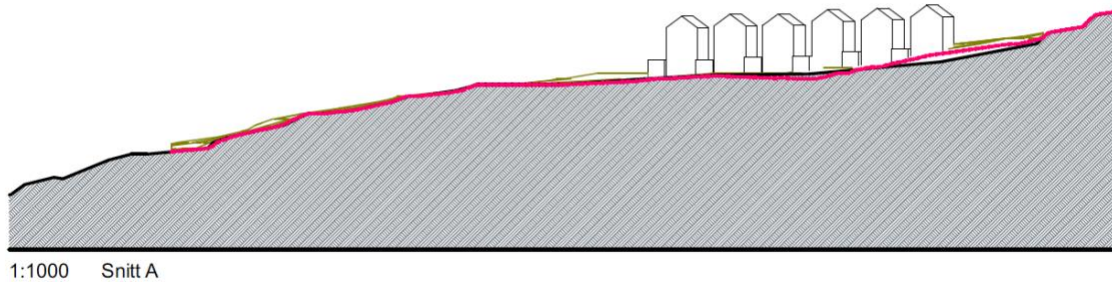
Eiendommen har i dag adkomst fra Åserudgata og veien Jonsebrøttet. Ny adkomst tenkes løst fra hovedsakelig Jonsebrøttet da den lettere kan opparbeides med fotgjengerfelt og kan kobles på regulert vei tilknyttet Granittlia-feltet. På denne måten vil det sikres trygg skolevei fra området med fortau helt ned til skolen og kollektivtrafikk.



Figur som viser regulert vei til Granittlia-feltet.

12. Terreng

Utbyggingen vil ikke medføre noen vesentlige terrenginngrep. Eiendommen skråner noe nedover mot syd og det er tenkt at boligene følger terrenget.



13. Tidsperspektiv

Det er ønskelig å realisere planen så fort som mulig. Reguleringsarbeider av en detaljplan vil igangsettes så fort man har forutsigbarhet i en vedtatt kommuneplan. Det er ikke kjent noen utfordringer som kan hindre ønsket fremdrift i området.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslaget har ikke nødvendigvis noen økonomiske konsekvenser for kommunen. Den endret arealbruken må nødvendigvis gjennom en reguleringsprosess og her også utarbeide en utbyggingsavtale med kommunen for opparbeidelse av gang og sykkelvei langs Jonsebrøttet.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000

Sak 20/47156-140: 3 Solbergmoen

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige Solbergelva øst



Innhold

Arealinnspillet.....	3
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	5
2. Beliggenhet og størrelse.....	6
3. Eiendoms- og eierforhold.....	8
4. Dagens arealbruk.....	9
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	12
6. Prinsipper for vern.....	13
7. Områdets beliggenhet.....	15
8. Fareområder.....	16
9. Spesielle miljøforhold.....	18
10. Bebyggelse og utnyttelse	19
11. Trafikk og adkomst	22
12. Terreng	25
13. Tidsperspektiv	25
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	26
Vedlegg.....	26

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Grunneierne i området i samarbeid med Kniveåsen AS og Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO)

Kontaktperson: Knut Langeteig

Adresse: Svelvikveien 260, 3037 Drammen

Telefon: 911 42 723

E-post: knut@knive.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Rambøll Norge AS

Kontaktperson: Anders Johansen

Adresse: Erik Børresens allé 7, 3015 Drammen

Telefon: 416 17 421

E-post: anders.johansen@ramboll.no

Arealinnspillet

Tilrettelegging for videreutvikling av Solbergelva og fortetting av eksisterende boliger

Arealinnspillet legger opp til videreutvikling av gode bo- og oppvekstmiljø i Solbergelva, hvor Solberg skole, Killingsrud ungdomsskole og Aronsløkka skole vil være naturlige samlingspunkter.

Solbergelva er nært knyttet til sentrum gjennom gode forbindelser for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Solbergelva ligger nær Drammen og kollektivaksen på nordsida av elva og grunnet et godt kollektivtilbud gjør Solbergelva til et område med stor potensialet for videreutvikling. Området ligger med kort avstand til både urbane og landlige områder, som gjør området til et attraktivt sted å bo.

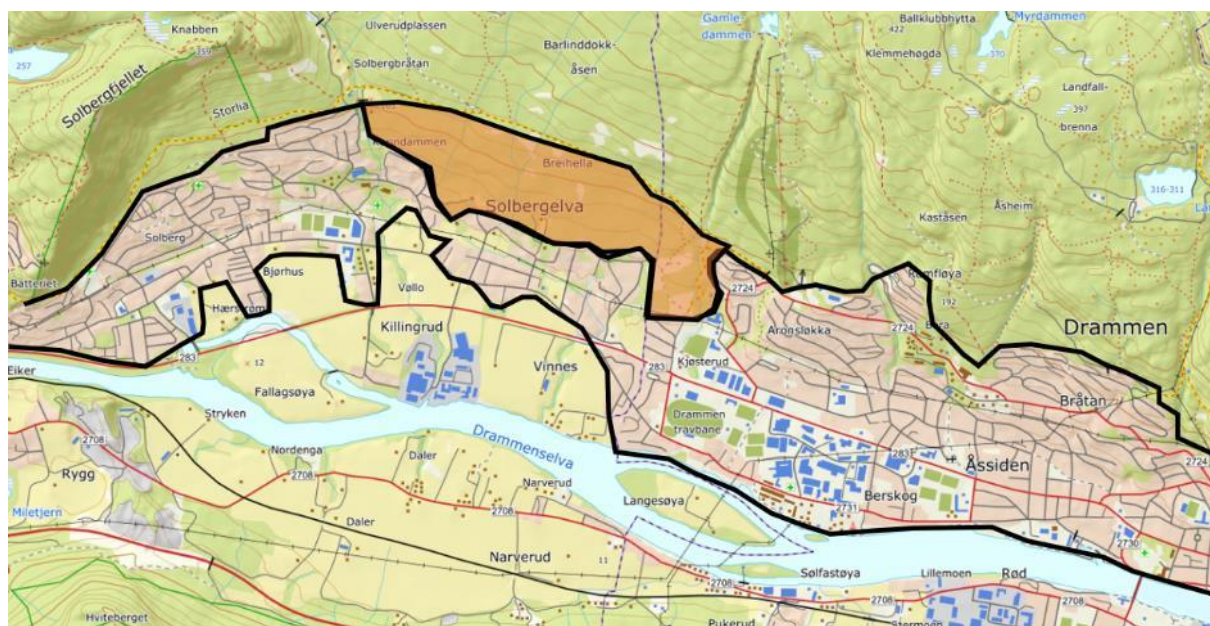
Ved å konsentrere arealutviklingen av tettsteder vil det kunne gi bedre forutsetninger for et godt lokalt miljø, mindre personbiltrafikk, innby til trivsel og bærekraftige løsninger. Utviklingen vil legge til rette for etablering og oppgradering av gode møterom, lekeplasser og styrke kollektivtilbudene.

Naturlig område for boligbygging

I hele dalbunnen er det svært god dyrka mark, så man må opp i dalsiden for å finne aktuelle områder, og her ligger det til rette for gode tomteområder. Området ligger sentralt i kommunedel 3 (Solbergelva-Åssiden). Dette prosjektet vil styrke denne delen av den nye kommunen og viser at det også satses på «gamle Nedre Eiker». Og dette vil være med på å utvikle denne kommunedelen og knytter sammen Åssiden og Solbergelva. Dette er en bra sak for den nye kommunen, som vil sikre en god kobling mellom gamle Drammen og gamle Nedre Eiker kommuner.

Her er det også bedre grunnforhold enn nede i dalen, noe som rammer flere av de områdene som allerede er avsatt til boligbebyggelse, og som det viser seg tar svært lang tid å realisere. Her er det klart til bygging etter at planvedtak er fattet.

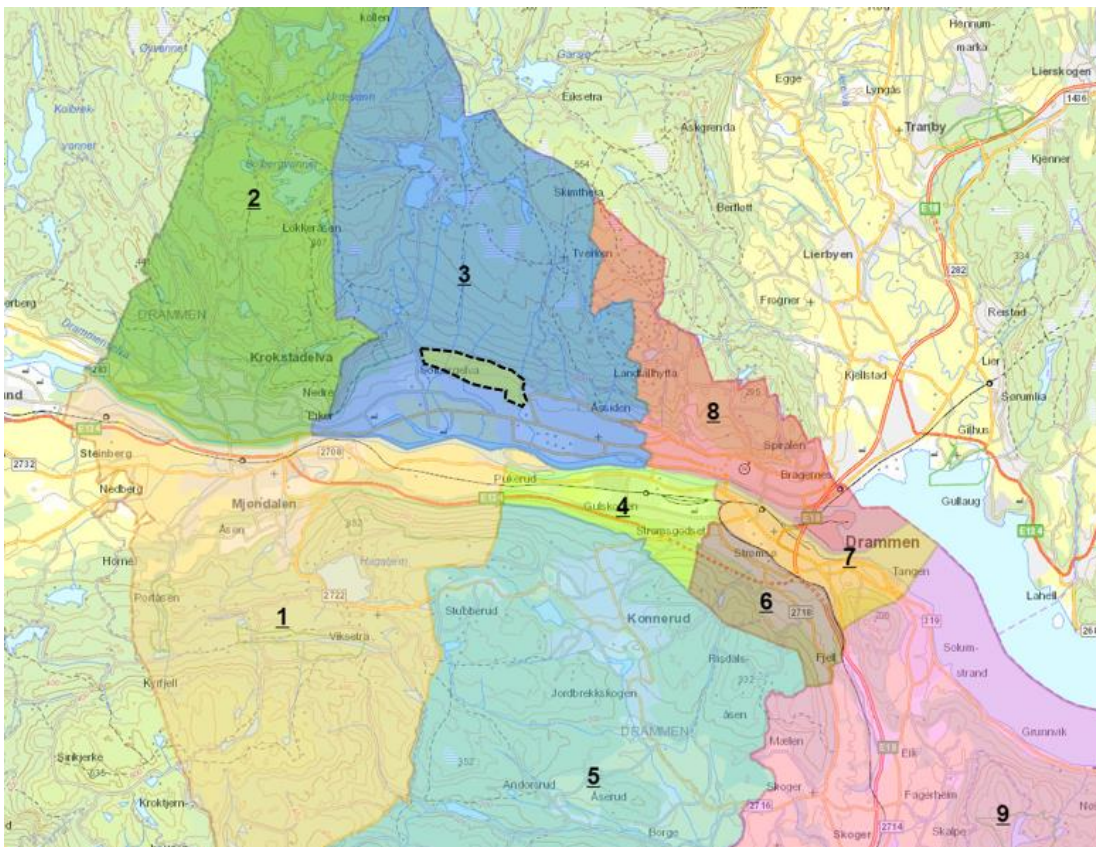
Dette blir en naturlig utvikling av bybåndet i Drammensdalen. Uten å gå inn i marka og uten å ta dyrka mark.



Naturlig utvikling av bybåndet i Drammensdalen



Naturlig utvikling av bybåndet i Drammensdalen



Området ligger sentralt i kommunedel 3 (Solbergelva-Åssiden)

Attraktive boliger

Ved å legge opp til et mangfoldig boligtilbud som er tilpasset kvalitetene til området, vil en kunne tiltrekke seg familier med og uten barn, førstegangskjøpere og andre grupper. Området ligger i nærheten av Solberg skole, Killingsrud ungdomsskole og Aronsløkka skole, og ligger i tett tilknytting til rekreasjonsområder. Kvalitetene i området gjør stedet attraktivt for mennesker som ønsker mer plass enn en leilighet/bolig midt i sentrum.

Tilrettelegging for friluftsliv

Drammensmarka er et velkjent turområde som mange er glade i. Solbergfjellet, Kjøsterudjuvet, og Aron er bare noen kvaliteter i nærheten av området. Grunneierne vil garantere i det videre planarbeidet at tilbudet om friluftaktiviteter skal styrkes og utvikles. Stisykling, gode turveier og langrennsløype er eksempler på dette. I nærområdet skal du også finne sikre akebakker, tilrettelagte områder for skilek og lekeplasser med høy kvalitet.

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Dette arealinnspillet er et samarbeid mellom grunneierne i området, Kniveåsen AS og boligbyggelaget som sammen ønsker å skape et godt bomiljø som styrker lokalsamfunnet ved å koble Solbergelva og Åssiden tettere sammen.

Mesteparten av dette området er allerede vurdert tidligere av Nedre Eiker kommune og har påskriften Mulig framtidig boligområde.

Dette vil bli en fin link mellom Solbergelva og Åssiden. Området blir liggende ca. på samme høydedrag som eksisterende boliger og bygge videre på den strukturen. Område vil være en naturlig utvikling av Bybåndet i Drammensdalen. Og støtte opp under den strukturen, og uten å berøre dyrkamark.

Vi ser for oss at det kan bygges varierte boligtyper, inkludert en stor andel rimelig boliger. Og vi ønsker å teste ut og legge til rette for moderne boformer som mikrohus og fellesskapsløsninger.

Med en ny hverdag, som vi ser er på veg, vil flere jobbe mer hjemmefra og reise mindre. Da vil en bolig nær naturen og attraktivt friluftsområde bli både miljøvennlig og attraktivt. Her vil det kunne tilbys boliger nær skogen som blir kombinert bolig og fritidsbolig i ett.

Området ligger tett på en sterk kollektivakse (fra Drammen og vestover).

Området ligger fint til med svært gode solforhold og utsikt utover Drammensdalen. Det kan få en variert bebyggelse i pakt med naturen rundt i dette fine området. Sammen med en bærekraftig utbygging, kan det gjøre området til et fremtidsrettet prosjekt som både beboere og kommunen kan glede seg over i fremtiden.

Dette er et flott område med kort vei til alt man trenger. Dette blir et attraktivt boligområde og gir rom for etterspurte boliger for barnefamilier og andre.

Og ved utbygging her kan vi også få til god tilrettelegging for friluftsliv.

Det er naturlig med flere korridorer med grøntstruktur fra dagens bebyggelse og helt opp til 800-meteren, gjerne i kombinasjon med overvannshåndtering og dagens bekkeløp. I hver ende er det naturlig med et bredt belte med grøntstruktur langs Solbergelva og langs Kjøsterudbekken.

2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca 1000 daa.

Avgrensningen følger turveien («800-meteren») mot nord. Og avgrenses av Solbergelva i vest og Åssiden i øst. Og går den til eksisterende boligbebyggelse i området. I sør går området ned til det som allerede er avsatt til boligbebyggelse (stor sett ferdig utbygget)

Vi ser for oss en romslig buffer/grøntstruktur langs Kjøsterudbekken og Solbergelva i hver ende. Dette grepet bør sikres (bestemmelse) i planen.

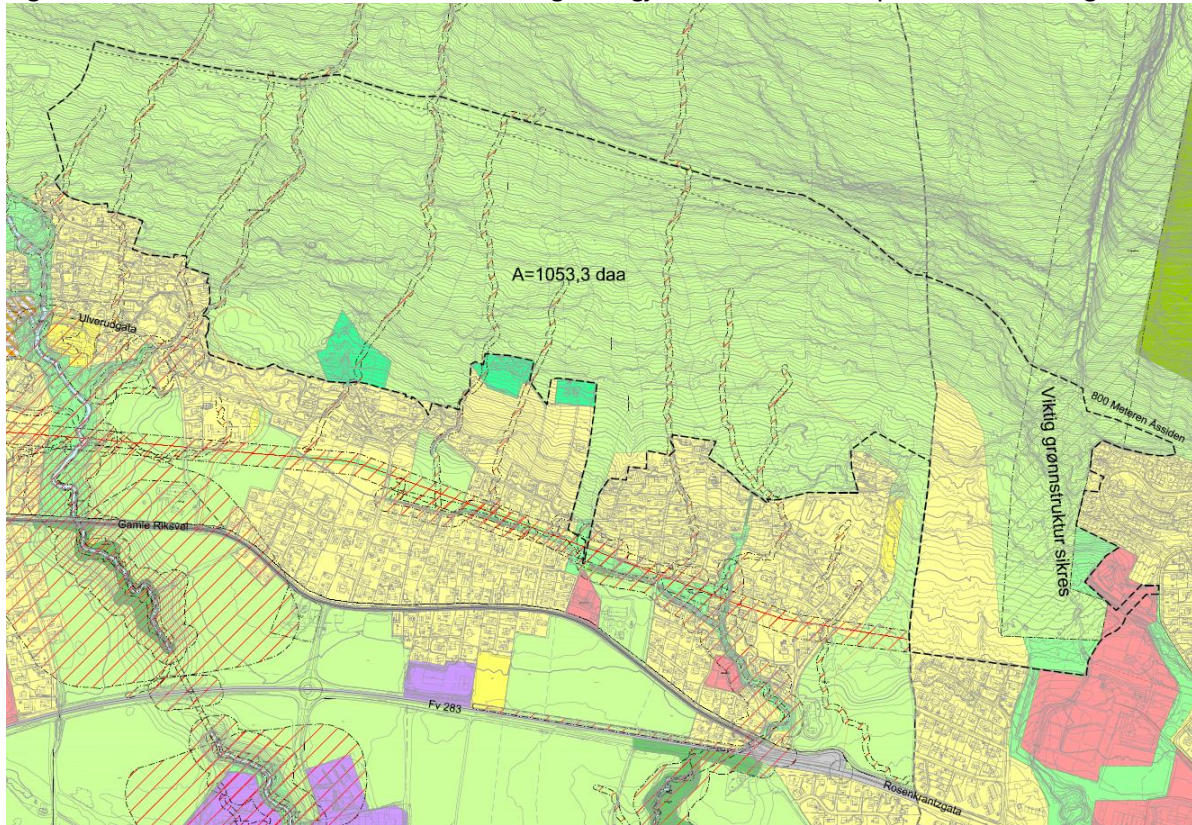
Avgrensningen er tilsvarende som areal avsatt (merket mulig framtidig boligområde) i tidligere Nedre Eiker kommune. Gamle Nedre Eiker hadde tre områder/kommunedeler for videre utvikling (Mjøndalen, Korgstadelva og Solbergelva). Området som nå foreslå er de arealene som ble pekt på om framtidig utvikling for Solbergelva.

Utvikling her er forutsigbart for folk i området. Det forventes at det på sikt kommer et boligområde i lia her.

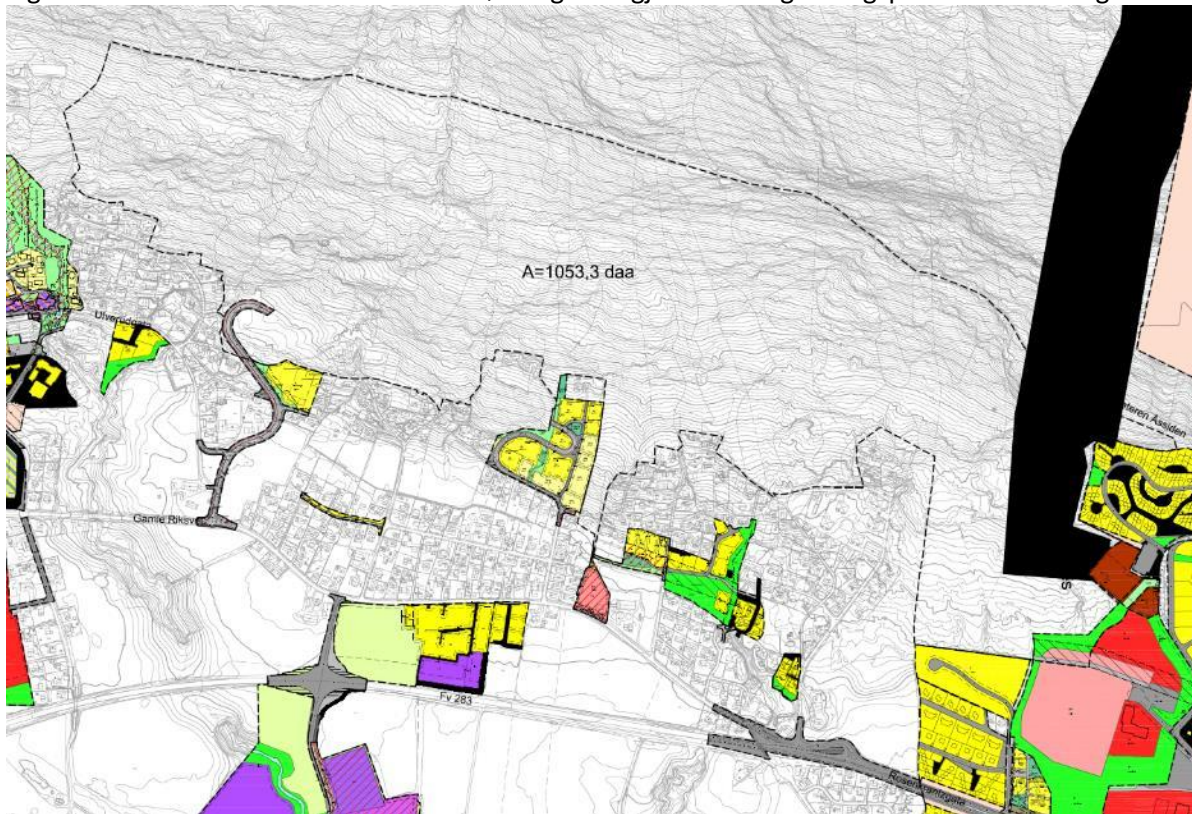
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Alle eierne er gjort kjent med arealinnspillet og det er inngått en avtale mellom de fleste av disse.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
117/502	Buskerudveien 217D, 3027 Drammen Postboks 98, 3551 Gol Underlia 2, 3021 Drammen Postboks 35, 3301 Hokksund	Thorrud Berit Bråten Anne Marie Thorrud Anders Magne Ristvedt Lina Kristine
117/510	Solveien 49, 1177 Oslo	Grann Hans Fredrik
117/512	Høyangveien 25, 3084 Holmestrand Sjøgata 2, 3263 Larvik 6. Bera Terrasse 11f, 3026 Drammen	Narverud Hans Narverud Nina Narverud Mette
117/513	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
117/525	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
117/526	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
117/531	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
117/535	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
117/828	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
245/1	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
245/141	Solbergveien 64, 3057 Solbergelva Solbergveien 64, 3057 Solbergelva Ringveien 6, 3302 Hokksund	Hoffmann Linda Knudsen Anne Cecilie Hoffmann Philip Andre
246/1	Ulverudgata 1, 3057 Solbergelva Ulverudgata 1, 3057 Solbergelva	Haugaasen Anne T Haga Haugaasen Ole-Bjørn Bugge
246/2	Vebergveien 19, 3074 Sande I Vestfold Vebergveien 19, 3074 Sande I Vestfold	Østby Heidi Østby Bjørn Arild
246/10	Inwenerna 17/30, Mykolaiv, Ukraina	Djærff Tetyana (Utvandret)
246/18	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
246/23	Odden 1 A, 1397 Nesøya	Falck-Pedersen Christian
246/44	Smiebakken 28, 3057 Solbergelva	Eriksen Bernt
246/45	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
246/52	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune

246/56	Solbergveien 48, 3057 Solbergelva	Karlsen Tatjana A
246/89	Solbergveien 46, 3057 Solbergelva	Midtskogen Kenneth
246/141	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
247/1	Fridtjof Nansens Gate 6a, 3048 Drammen	Langen Ester Marie
247/2	Inwenerna 17/30, Mykolaiv, Ukraina	Djærff Tetyana (Utvandret)
248/4	Gamle Riksvei 22, 3057 Solbergelva	Smørgrav Knut Asbjørn G
248/68	Drammensveien 213a, 3050 Mjøndalen	Westby Svein Ivar
248/87	Kirkegata 4, 3016 Drammen	Skarra Tom Arne
249/3	Gamle Riksvei 22, 3057 Solbergelva	Smørgrav Knut Asbjørn G
249/7	Porfyrveien 21, 3140 Nøtterøy	Anderson Bjarke
249/10	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
249/51	Fjordsvingen 7, 3427 Gullaug Sagaveien 16, 3050 Mjøndalen C/O Bnr 650. G113, Tomtegata 10b, 3015 Drammen Grønland 43b, 3045 Drammen	Worm-Müller Wenche E Bardalen Odd Thielemann Brit Julie Fredriksen Tove Kari
249/58	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune
250/1	Vinnesgata 2, 3057 Solbergelva	Fyrand Truls Arild
250/3	Åserveien 71, 1860 Trøgstad	Raknerud Ellen B Vinnes
250/151	Postboks 7500, 3008 Drammen	Drammen kommune

Drammen kommune er også grunneier i området. Og kommunen som grunneier er informert om innspillet (kommuneledelsen, Drammen eiendom KF og Drammen kommune eiendomsutvikling AS).

4. Dagens arealbruk

Området består for en stor del av vanlig produksjonsskog av med lav til middels bonitet, som drives på vanlig måte med hogst, nyplanting og tynning. Det er flere enkle traktorveier for framføring av maskiner og utstyr til drift av skogen og uttak av tømmer. Skogen er for det meste veldrevet med store arealer som er tynnet og flere områder som er avvirket og plantet til. Traktorsporene etter skogsdriften som stadig pågår gir gode stier for allmennheten.



Området består av barskog i et variert terreng, med en del hogstflater.

Området ligger ikke i umiddelbar nærhet til dyrka mark, unntatt for et område sørøst i området hvor det ligger et par mindre småbruk inntil området, og bidrar ikke til nedbygging av dyrka mark og/eller verdifull matjord.

Skal man unngå dyrkamark i Drammensdalen og Eikerbygdene må man opp i dalsiden. Her er det derfor et område som eger seg godt.

Det er heller ikke registret dyrkbar jord innenfor dette området. Dyrkbar jord er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Datasettet er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det blir årlig oppdatert med informasjonen fra arealressurskartet AR5.

Området er også i brukt til friluftsliv, særlig for folk i nærområdet. Både barn og voksne. Mange bruker også området for å lufte hund. Og i nord går 800-meteren (turvei), som er populær både sommer og vinter.

Friluftslivsaktiviteter og fine områder må kartlegges grundig ved regulering, og blir en viktig del av en stedsanalyse. Disse attraktive friluftsområder må sikres og tilrettelegges som en del av grønnsstrukturen i området.



Området avgrenses av turveien 800-meteren i nord

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Hovedmål: Drammen skal være det foretrukne regionsenteret nasjonalt	
Delmål A – Drammen skal være næringslivets førstevalg.	Attraktive boligområder er viktig for næringslivet i regionene. Drammen trenger flere attraktive boliger for barnefamilier og andre i arbeidsfør alder.
Delmål B – Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen.	<p>Det å bygge boliger i området og samtidig bevare viktige grønne områder/friluftsområder vil kunne gi beboerne i disse området kort vei til naturen.</p> <p>Dette er et område for både voksne og barn i alle aldre. En utbygging i dette området vil gi folka umiddelbar nærhet til naturen.</p>
Delmål C – Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer.	<p>En boligutbygging på Solbergelva vil kunne tilrettelegge for trygge og gode nærmiljø og oppvekstområder som skaper identitet og tilhørighet. Foreslått området ligger i gå- og sykkelavstand fra hovedkollektivaksen i Drammen, samtidig som området ligger i tett tilknytting til rekreasjonsområder. Området er sentrumsnært og innehar kvaliteter som nærhet til offentlig og private tjenestetilbud, rekreasjonsområder av høy kvalitet En utbygging her vil bidra til et godt bomiljø, med gode møteplasser.</p> <p>En utbygging her vil føre til gode og trygge bomiljøer da det er ingen registrerte farer knyttet til området. Det er verken kvikkleire eller andre type farer som kan føre til utrygge bomiljøer.</p> <p>Da området ligger et stykke unna større veitraseer, oppleves området trygg og uten så mye trafikk og støy.</p> <p>Det går heller ingen høyspentlinje gjennom planområdet</p>
Delmål D: Det skal være et levende kultur- og aktivitetstilbud i hele Drammen.	<p>Området som foreslås til bolig er i og i nærheten, og grenser mot velkjent turområde som mange er glad i. En utvikling av området vil kunne bidra til enda mer tilrettelegging for rekreasjon og aktivitetstilbud i nærområdet, samtidig med interne lekeplasser og aktivitetsområder, som vil kunne betjene hele nærområdet og supplere dagens tilbud.</p> <p>Eksempelvis vil området kunne tilrettelegge for flere lekeplasser, både for store og småbarn, skilek og akebakker med høy kvalitet. Tilrettelegging av rekreasjon og utendørs trening/idrett bidrar til økt aktivitetstilbud.</p>

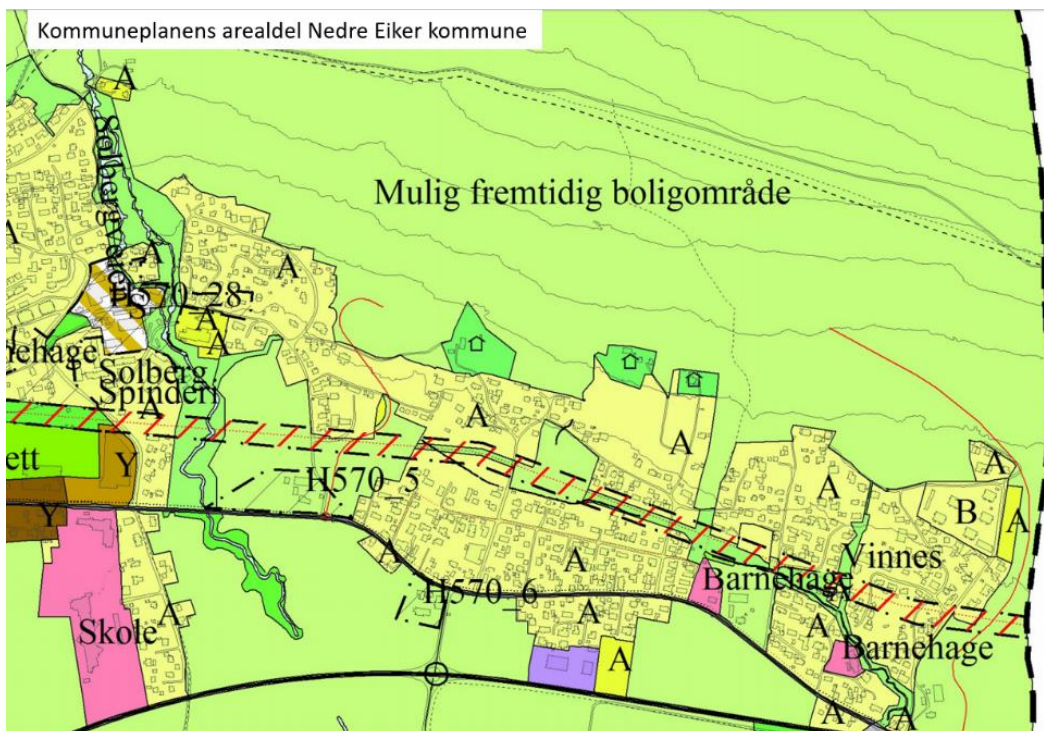
	Området ligger tett på Solbergelva Spinneri og i kort avstand til sentrumsfunksjoner både på Solbergelva og Åssiden.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Ingen registrerte kulturminner i området. Det er registrert noen få bygninger (SEFRAK) fra før 1900-tallet i og rundt planområdet.	I og utenfor planområdet	Arealinnspillet berører ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer.
Naturmangfold	Det er registrert noen få arter i området. Det er registrert Slettsnok, (storvier, småsmelle), taigasædgås. Det er også registrert fremmede arter som vinterkarse, kanadagullris og kjempebjørnekjeks i planområdet.	I planområdet	Arealinnspillet vil trolig ikke påvirke rødlisteartene Slettsnok (NT) og taigasædgås (VU). Hensynet til registrerte arter vil bli i varetatt som følge av tiltaket.
Vassdrag	Planområdet ligger rett sør for verneplan for vassdrag 011/1 Drammen Nordmark. Vernet innebærer de deler av nedbørsfeltene som ligger over kote 200. Planområdet ligger under kote 200. Det ligger mindre elver/bekker som renner gjennom planområdet. I KPA er det lagt inn flere faresoner for flomfare i området.	Gjennom planområdet	Bekkene vil bli brukt til overvannshåndtering og som flomveier. Hensyntas i videre arbeid.
Marka	Store områder nord for planområdet	Rett nord for planområdet	Store markaområder nord for planområdet. Tiltaket vil ikke ha noe innvirkning på marka

			nord for planområdet, men forbindelser sikres.
Strandsonen	Ingen strandsoner i nærheten		Ingen påvirkning
Matjord	Ingen matjord vil bli berørt.		Ingen påvirkning
Friluftsområder	Solbergfjellet Kjøsterudjuvet Drammensmarka	I og rundt planområdet	Det vil legges stor vekt på å bevare turstiene så godt det lar seg å gjøre. Disse friluftsområdene og rekreasjonsområdene vil være en viktig del av et nytt og framtidig boligområde.

Området er allerede pekt på som framtidig boligområde i Nedre Eiker kommune, og er da også vurdert som bra bebyggbart med hensyn til ulike interesser.



7. Områdets beliggenhet

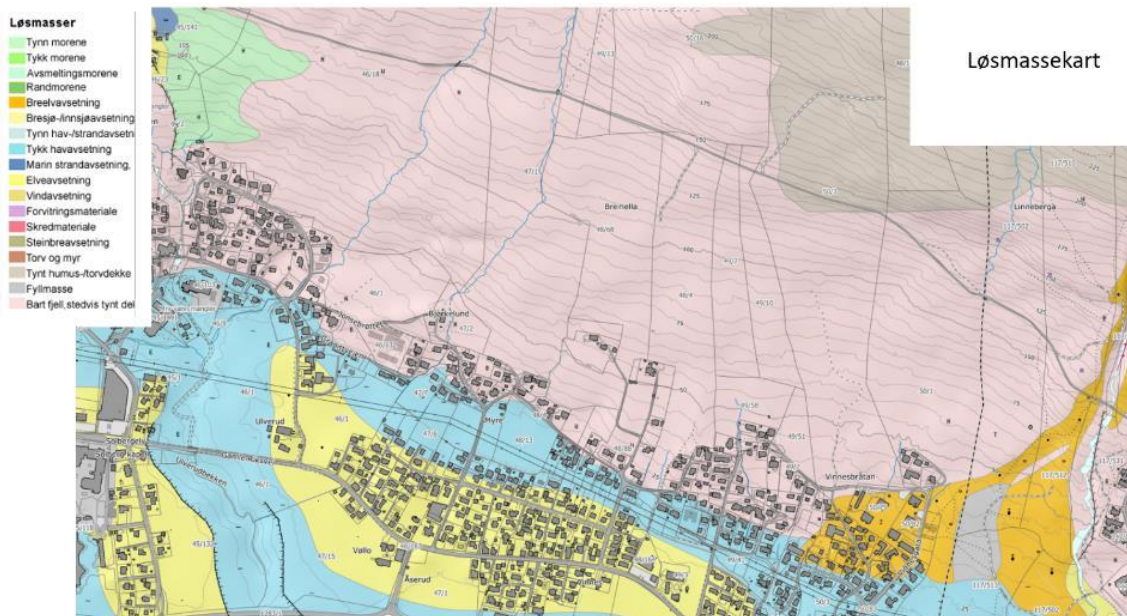
Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	<p>Det varierer hvor langt det er til nærmeste kollektivknutepunkt/bussholdeplass i planområdet. Det finnes i dag flere bussholdeplasser langs Gamle Riksvei, sør for planområdet. Det er ca. 200-400 meter fra sørlig grense av planområdet og ca. 1000 meter fra nordlig grense av planområdet til bussholdeplassene. Det er også bussholdeplasser langs Kristian Brenners vei som planområdet grenser mot i øst. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei eller fortau på interne veier etter Gamle riksvei på sørsiden av planområdet. Det er i midlertidig opparbeidet gang- og sykkelvei fra Solbergveien, videre langs Skanseveien, og videre langs Fjellenglia, Myrabakken og Bergåsveien vest for planområdet.</p> <p>Området er stort nok til at bussruten kan forlenges innover i området og gi svært god dekning på buss.</p>	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Grøntområde/friluftsområde ligger i og i tilknytning til selve tiltaksområdet. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei, men det går en vei (800-metern) rett nord for området, samt noen interne stier i området.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Det er cirka 800-1,6 km ned til Drammenselva, ca. 1,2 til Gamledammen, ca. 2km til Svarttjern og 2,7 km til Landfalltjern.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<p>Det er cirka 900 møter fra øst i planområdet til Aronsløkka skole. Det er opparbeidet gangvei langs Kristian Brenners vei og frem til Drammen skisenter (Aron), hvor det videre er opparbeidet gang- og sykkelvei frem til skolen.</p> <p>Fra sørvest i planområdet er det ca. 550 meter til Solberg skole. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs boligveier sør for planområdet, men det er opparbeidet gang- og sykkelveier vest for planområdet.</p> <p>Reguleringsplanen SO59; Hovedadkomst Øvre Solbergelva vest (062520080001), har regulert gang- og sykkelvei som kobler seg til eksisterende</p>	

	gang- og sykkelvei langs Gamle Riksvei og videre frem til skolen.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<p>Fra sørvest i planområdet er det ca. 600 meter til Killingrud ungdomsskole. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs boligveier sør for planområdet, men det er opparbeidet gang- og sykkelveier vest for planområdet.</p> <p>Reguleringsplanen SO59; Hovedadkomst Øvre Solbergelva vest (062520080001), har regulert gang- og sykkelvei som kobler seg til eksisterende gang- og sykkelvei langs Gamle Riksvei og videre frem til skolen.</p>	

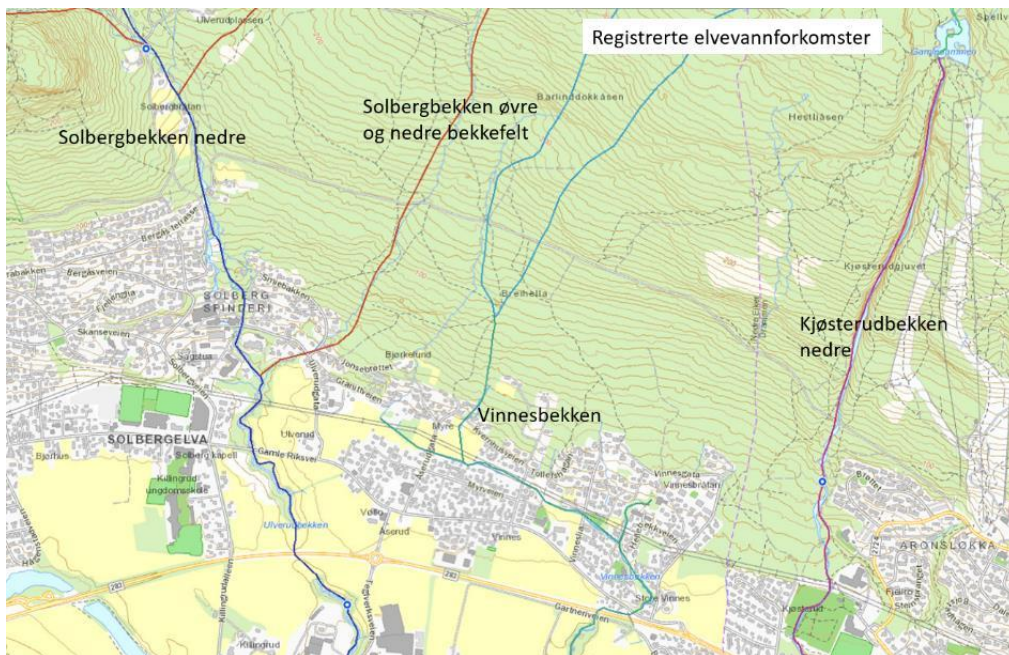
8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Det er ikke registrert tidligere skredhendelser i området. Det er heller ikke registrert steinsprang eller snøskred i området. Helt øst i planområdet ved Kjøsterudjuvet er det registrert et aktsomhetsområde med potensielt fare for jord- og flomskred.	Alle aktsomhetsområder vil bli kartlagt nærmere og kan inngå i hensynssone/faresone i en reguleringsplan. Utbyggingsområder vil være sikret mot slike fareområder.
Kvikkleire	Det er ikke registrert kvikkleire i området. Rett sørvest for området ved Solberg skole og Killingrud ungdomsskole er det kartlagt et mulig kvikkleireområde «Ulverud», med risikoklasse 3, ifølge NVE sine karttjenester.	Geoteknisk vurdering av området skal utføres i reguleringsplan. Områdestabiliteten må være tilfredsstillende før utbyggingen.
Løsmasser	Planområdet består i hovedsak av bart fjell, med mindre innslag av Morenemateriale helt i vest og breelavsetning i øst. Det er også lite innslag av fyllmasse og hav- og fjordavsetning helt øst i planområdet.	Geoteknisk vurdering av området skjer i reguleringsplan.
Overvann/flo	Ifølge NVE sine karttjenester er det registrert aktsomhetsområder for flom både helt øst og helt vest i planområdet. Det er også registrert to aktsomhetsområder gjennomplanområdet i den vestlige	Det er noen små bekker i området som kan brukes for å håndtere overvann/flo. Overvann skal håndteres slik at det

	<p>delen, samt sørøst i planområdet ved Vinnes.</p> <p>I gjeldende kommuneplan er det lagt inn flere faresoner for flomfare i området.</p>	ikke skaper problemer for området.
Radon	Aktsomhetskartet for radon viser at største delen av området er oppgitt til å høy aktsomhet for radon. Det er også innslag av moderat til lav og usikker aktsomhetsgrad i området.	Største delen av området har høy aktsomhetsgrad for radon. Ved utbygging av området til bolig, må det gjøres tiltak for å redusere radon nivået.
Vannkraft	Ifølge NVE ligger vannmagasinet Vasshella ca. 1 km fra nordvestlige hjørnet av planområdet og har formålet rekreasjons dam.. <i>Nerdammen ligger ca. 3 km nord for planområdet og har som formål vannforsynings dam.</i>	Utbygging blir ikke påvirket.
Nedbørsfelt	Drammenvassdrag/Drammensfjorden vest	Vil ikke påvirkes noe særlig
Ligger området under marin grense?	Ja	



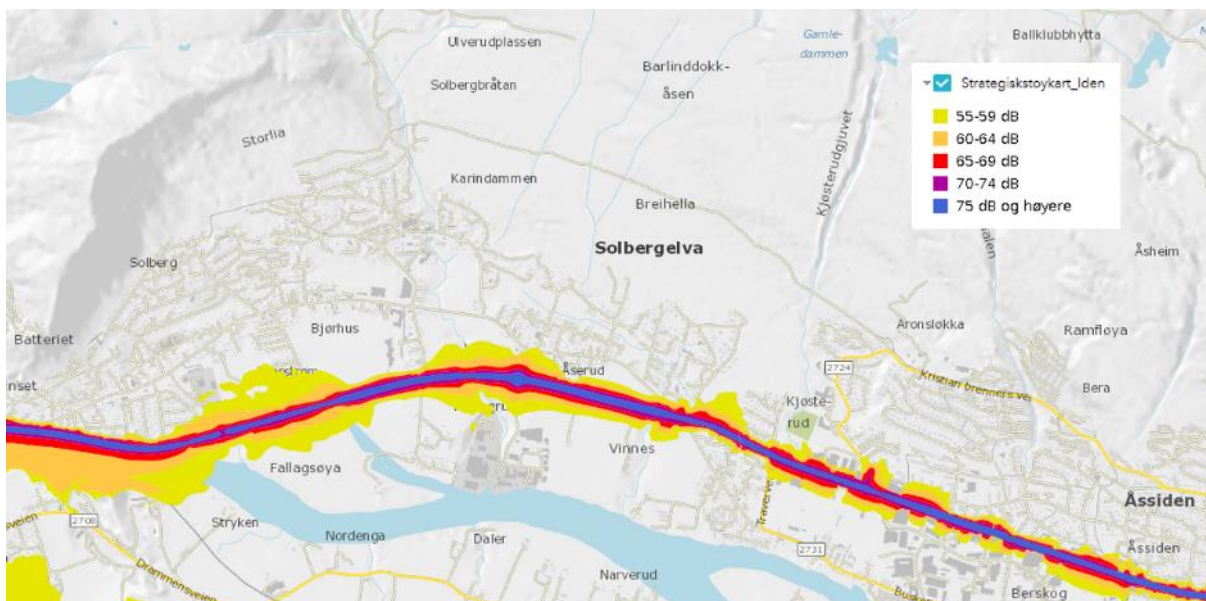
Løsmassekart



Registrerte elvevannforkomster

9. Spesielle miljøforhold

Området er i dag ikke støyutsatt.



Området er i dag ikke støyutsatt

Som alle andre utbyggingsområder vil endret arealbruk i dette området medføre trafikk som igjen vil medføre til økt støynivå i området.

Det er registrert høyspentlinje sør for planområdet, som også går gjennom en liten del av planområdet i sørøst.

Her er svært gode solforhold, både for boliger, lekeplasser og uteoppholdsarealer. Hele området er sørvendt.

800-meteren virker som en avskjærende grøft som går over hele området. Denne kan optimaliseres med grøfting og plassering av stikkrenner. Dette gjør overvannshåndteringen oversiktlig og mulig å styre der det er mest formålstjenlig



800-meteren virker som en avskjærende grøft



Eksisterende stikkrenne under 800-meteren

10. Bebyggelse og utnyttelse

Hensikten er å bygge området med småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger, kjedet enebolig og kanskje noen lave leilighetsbygg som kan passe inn i landskapet. Det er stor etterspørsel etter slike boligtyper da det bygges veldig mange leiligheter i sentrumsområder, som i Krokstadelva, Mjøndalen og Drammen sentrum.

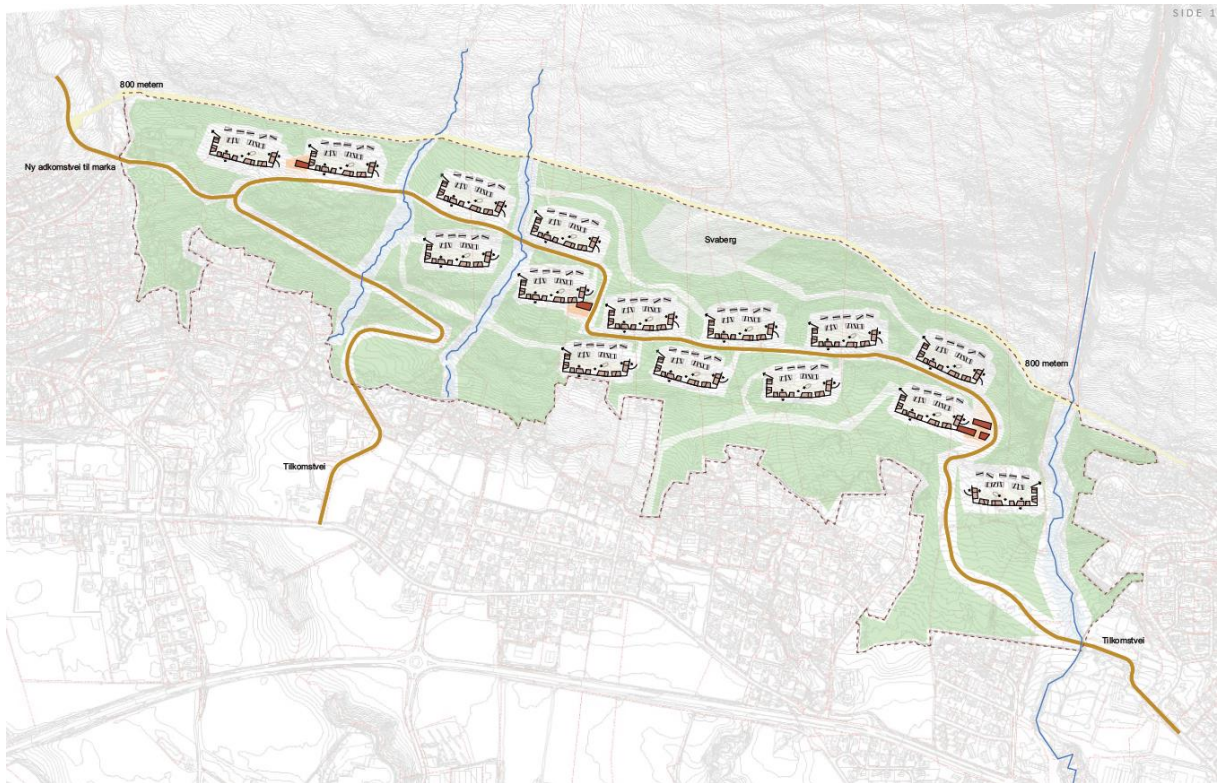
Området er grønt i dag med nærhet til viktige friluftsområder og turmål. Dette er noe som vil være viktig for barnefamilier som vil bosette seg her. Det er også naturlig å diskutere bolig-sammensetning i samarbeid med Drammen kommune og kunne tilby den boligsammensetningen som kommunen ønsker for området.

Her er det naturlig å bygge seg innover i området etter hvert som veg og annen infrastruktur bygges. Området egner seg godt for utvikling over tid. Det vil også være naturlig med sentrale møteplasser kombinert med arealer til barnehage og annen tjenesteyting.

Området vil være attraktivt for kommunens unge som skal etablere seg i egen bolig.

Utnyttelse av området eller hvor mange boliger det planlegges for er vanskelig å si på dette stadiet. Dette vil bli avklart nærmere i en reguleringsplan i samarbeid med kommunen.

Vi tenker at området kan supplere utbygging i sentrumsområdene og bygges ut i en passe takt i forhold til disse. Med en utvikling her kan vi få til gode løsninger og samarbeid om tilrettelegging for friluftsliv, kombinert med bevaring av natur og bruk av grøntstruktur til overvannshåndtering.



Mulig utvikling av Solbergelva øst



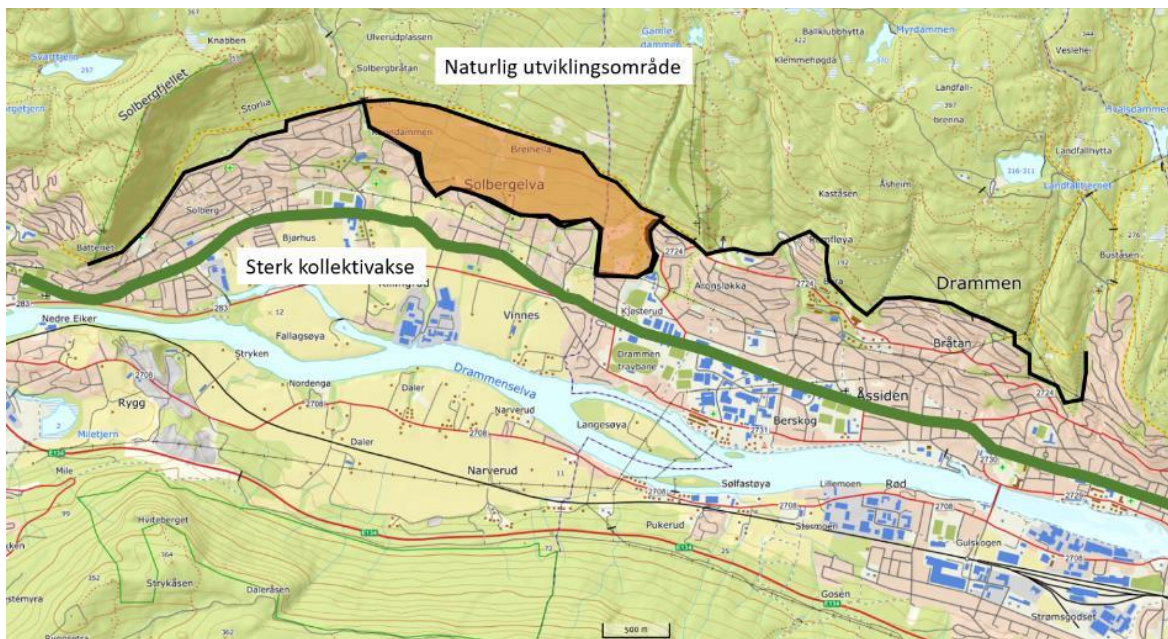
Mulig utvikling av Blåfjell, eksempel på delområde i fugleperspektiv



Typisk tun fra fugleperspektiv

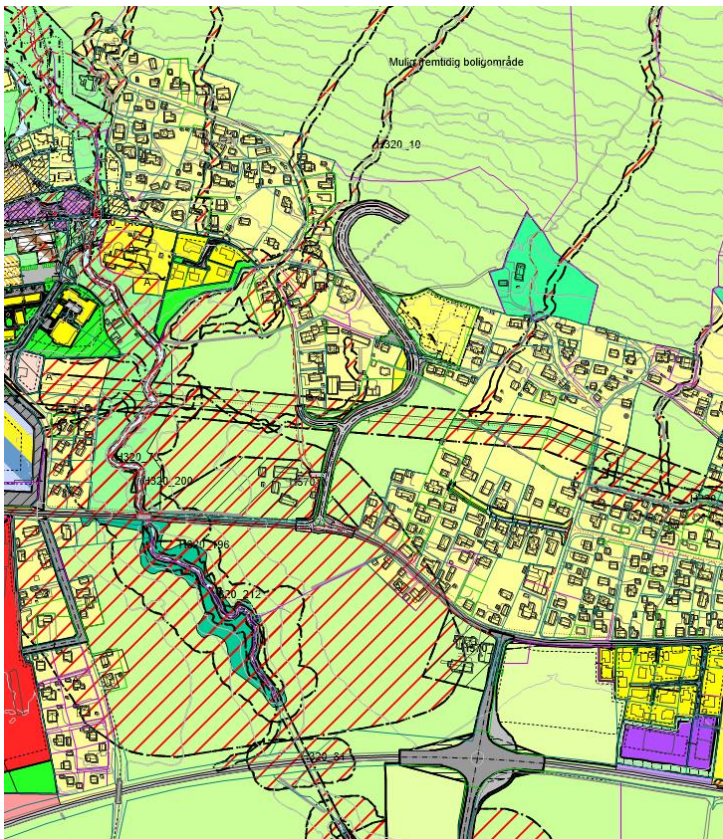
11. Trafikk og adkomst

Området ligger tett på kraftig kollektivakse. Det kan også ligge til rette for egen busslinje inn i området, via Åssiden.



Området ligger tett på kraftig kollektivakse

Det foreligger i dag en reguleringsplan for adkomstveien i vest, SO59; Hovedadkomst Øvre Solbergelva vest (062520080001), se figur under.

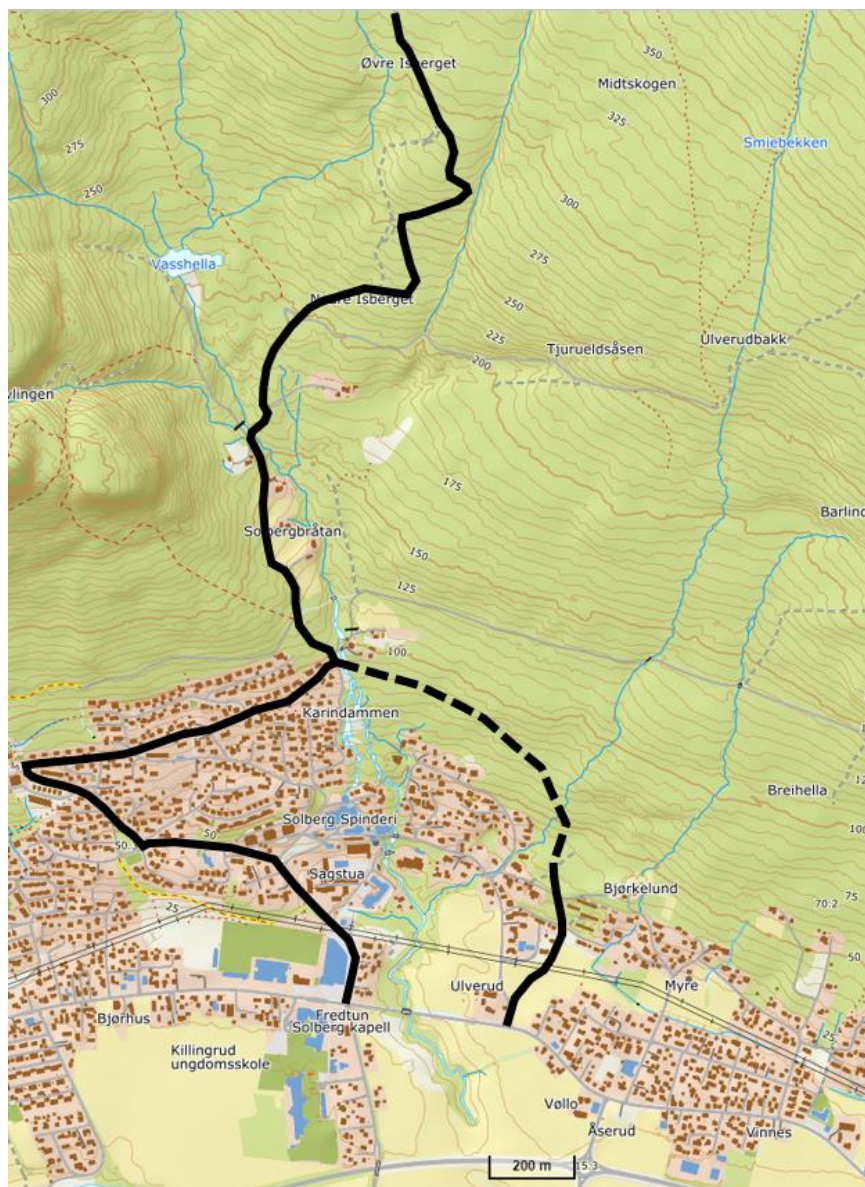


Reguleringsplan for hovedadkomst Øvre Solbergelva vest

Fra Åssiden vil det kunne være naturlig å forlenge bussrute som i dag snur ved Åssiden videregående skole.

Det vil også være naturlig med flere adkomster for gående og syklende ut og inn av området.

Utvikling av dette området kan gi mulighet for ny vei opp til Nerdammsveien. Slik at trafikken gjennom Solbergelva, på veier som ikke er dimensjonert for dette, kan unngås.



Utvikling av området gir mulighet for ny vei (stiplet linje) opp til Nerdammsveien

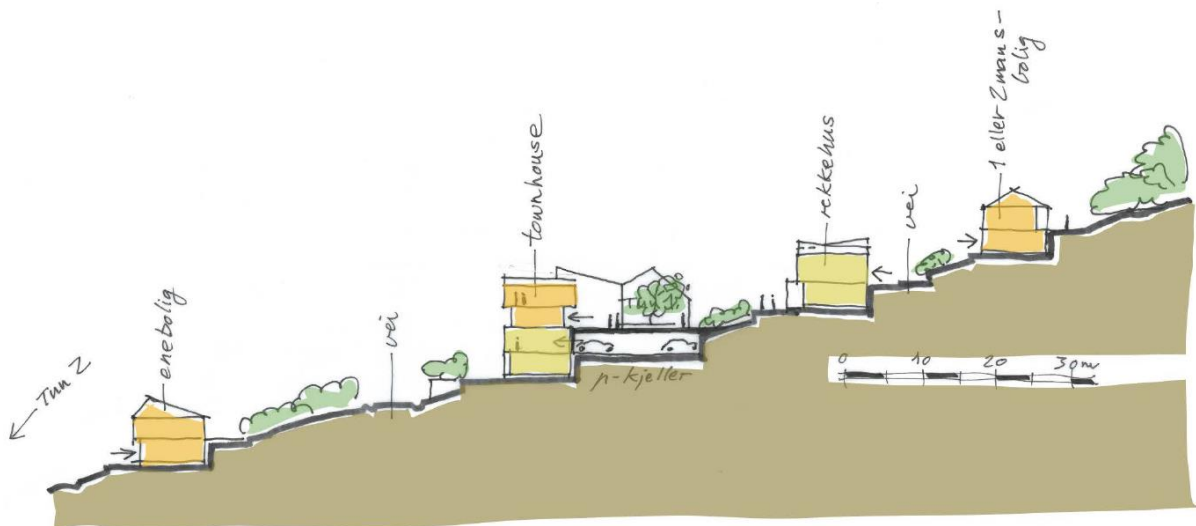
12. Terreng

Vi ser for oss en skånsom utbygging i tråd med stedets karakter. Det er fin topografi i området, med svakt skrående terreng sørover, noe som vil gi en utbygging med små terrenginngrep. Samtidig vil ikke en utbygging her bli særlig eksponert mot dalen. Og gli godt i inn i bybåndet som dalen.

Avgrensning er satt under turveien (800-meteren) og følger således den linjen som allerede er satt, både på Åssiden og i Solbergelva.

Her skal vi få inn sterke blå-grønne strukturer til glede for eksisterende og nye boliger i området. Vi skal vise eksisterende vannveger, også der vannet vil gå ved mye nedbør (forsenkninger i terrenget), som blir viktig del av en stedsanalyse. Og dette skal inngå i grønnstrukturen, slik at overvannshåndteringen vil bli et gode og ikke et problem.

Svakt skrående terreng gir gode utsiktsforhold for mange boliger. Samtidig som terrenget ikke vanskeliggjør veiframføring og tomteopparbeiding. Her kan det etablere boligområde med små terrenginngrep.



Snitt gjennom terreng

13. Tidsperspektiv

Området ligger klart og med grunneieravtaler på plass. Det er ingen fareområder og området er således klart for utbygging, inkludert utbygging av nødvendig infrastruktur (som vei, vann og avløp).

Men det er stort område og det er naturlig med utvikling over tid her

For å utvikle området på en best mulig måte og over et lengre tidsperspektiv, er det naturlig å dele området i flere deler/faser. Men følge en overordnet plan, gjerne en områderegulering.

Stort og robust område vil sikre tilgang på attraktive og gode boliger i mange år framover, og vil således ha et langsiktig perspektiv. Kan være aktuelt å utarbeide først en helhetsplan og en områderegulerings for så å utarbeide detaljreguleringer etter hvert som utbyggingen skrider frem.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Normalt vil en utbygger stå for opparbeidelse av all nødvendig teknisk infrastruktur. Som følge av boligbygging må kommunen sørge for sosial infrastruktur som barnehage- og skolekapasitet, som for alle andre utbyggingsområder.

Kommunen eier betydelig arealer innafor foreslått boligområde og vil således kunne få gode inntekter til kommunekassa som følge av en utbygging her.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:3000
2. Notat om friluftsliv
3. Hefte med illustrasjoner

Sak 20/47156-141: 3 Solbergmoen

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	6
3. Eiendoms- og eierforhold	8
4. Dagens arealbruk.....	8
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel.....	9
6. Prinsipper for vern.....	10
7. Områdets beliggenhet.....	11
8. Fareområder.....	12
9. Spesielle miljøforhold.....	12
10. Bebyggelse og utnyttelse.....	13
11. Trafikk og adkomst	14
13. Tidsperspektiv	16
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen	16

Kontaktinformasjon

Generell informasjon:

Dette innspillet består av tre eiendommer i Solbergelva.

Eiendommene har ulike eiere, men fagkyndig plankonsulent er den samme for alle eiendommene.

Det er valgt å sende inn et samlet innspill for alle eiendommene.

Kontaktinfo for de ulike eiendommene finnes nedenfor.

For Gnr/Bnr 245/141

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Privat eiendom
Kontaktperson: Linda Hoffmann
Adresse: Solbergveien 64
Telefon: 46652716
E-post: linda.h@live.com

For Gnr/Bnr 246/23

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: TICON Eiendom
Kontaktperson: Finn Hodt
Adresse: PB 2113, 3003 Drammen
Telefon: 91129110
E-post: finn@ticon.no

For Gnr/Bnr 246/2

Tiltakshaver/grunneier

Firma: Privat eiendom
Kontaktperson: Bjørn Arild Østby
Adresse: Vebergveien 19, 3074 Sande
Telefon: 928 67 706
E-post: post@ostbyas.no

For alle eiendommene:

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Arkitektkontoret Nils Tveit AS
Kontaktperson: Margit Klev
Adresse: Havnegata 2, 3040 Drammen
Telefon: 924 44 476
E-post: margit@nilstveit.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

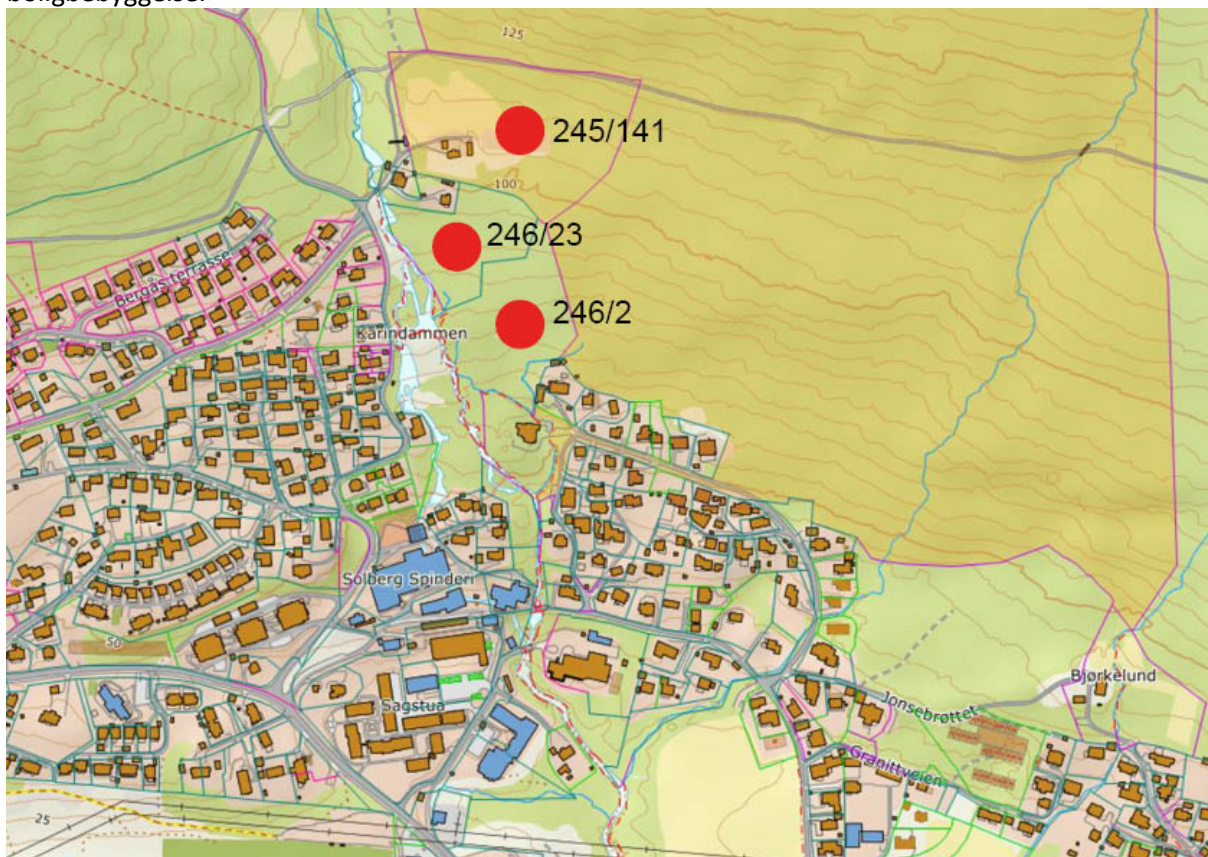
Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Dette innspillet inneholder tre eiendommer ovenfor Solberg Spinderi i Solbergelva, se kartutsnitt under her.

De tre eiendommene ligger i tilknytning til hverandre, og det anbefales at området sees under ett i ny kommuneplan. For alle tre eiendommene er det ønskelig at arealet blir avsatt til ny boligbebyggelse.



De tre eiendommene ligger i randsonen ved eksisterende boligbebyggelse. Ny boligbebyggelse i området kan derfor anses som en videreføring av eksisterende bebyggelse. Området er merket i eksisterende kommuneplan som «mulig fremtidig boligområde».

For Gnr/Bnr 245/141

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2015, avsatt til arealformål *LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*. Siden eiendommen ikke blir benyttet til landbruk eller annen gårdsdrift, og heller ikke egner seg for dette, egner den seg godt til boligbebyggelse.

Det er det ønskelig at eiendommen blir avsatt til boligbebyggelse i ny kommuneplan.

For Gnr/Bnr 246/23

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2015, avsatt til arealformål *LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*. Eiendommen benyttes i dag ikke til landbruk eller annen gårdsdrift.

Deler av eiendommen er Grønnstruktur, nåværende, i kommuneplanen.

Eiendommen er lett skrånende, og består av skog med lav bonitet. I tillegg er deler av eiendommen avsatt til hensynssone for flom.

Eiendommen egner seg godt til videreføring av eksisterende boligbebyggelse. Det er ønskelig at den blir avsatt til boligbebyggelse i ny kommuneplan.

For Gnr/Bnr 246/2

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2015, avsatt til arealformål *LNf-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*. Eiendommen benyttes i dag ikke til landbruk eller annen gårdsdrift.

Deler av eiendommen er Grønnstruktur, nåværende, i gjeldende kommuneplan for Nedre Eiker Kommune.

Eiendommen er lett skrånende, og består av skog med lav bonitet. Som for Gnr/Bnr 246/23 er deler av eiendommen avsatt hensynssone for flom.

Eiendommen egner seg godt til videreføring av eksisterende boligbebyggelse. Det er ønskelig at den blir avsatt til boligbebyggelse i ny kommuneplan.

Deler av eiendommen i tilknytning til bekken er avsatt til «Naturområde – grønnstruktur» i Detaljregulering for Solberg Spinderi Nord. Deler av arealer avsatt til naturområde foreslås ivaretatt i forbindelse med det videre planarbeid, slik at ikke naturområder utelukkende skal gjøres om til boligområder.

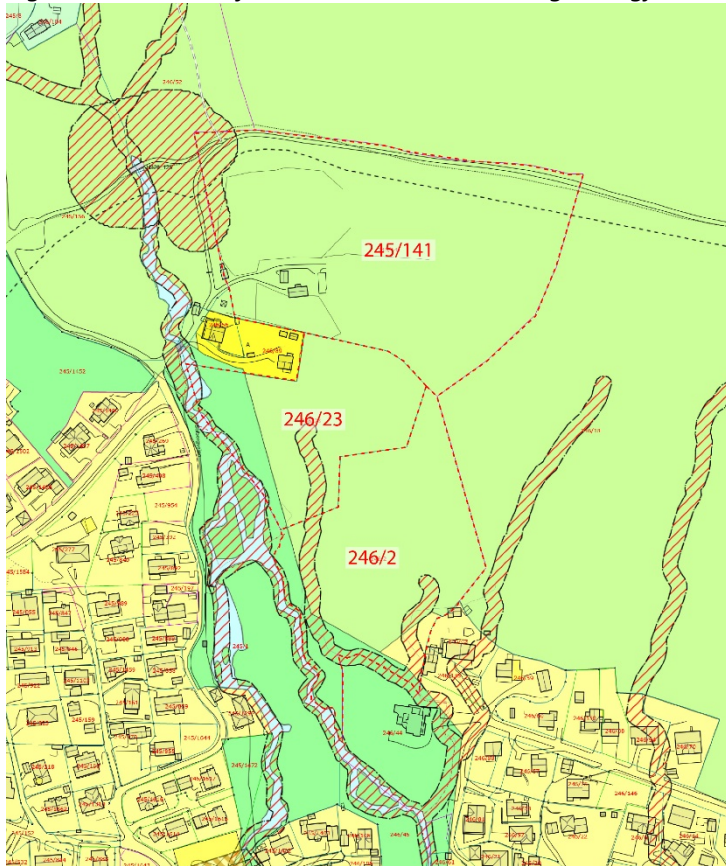
2. Beliggenhet og størrelse

<u>Gnr/Bnr 245/141</u>	Områdets areal: 28670.7 m ²
<u>Gnr/Bnr 246/23</u>	Områdets areal: 10702.9 m ²
<u>Gnr/Bnr 246/2</u>	Områdets areal: 15504.1 m ²

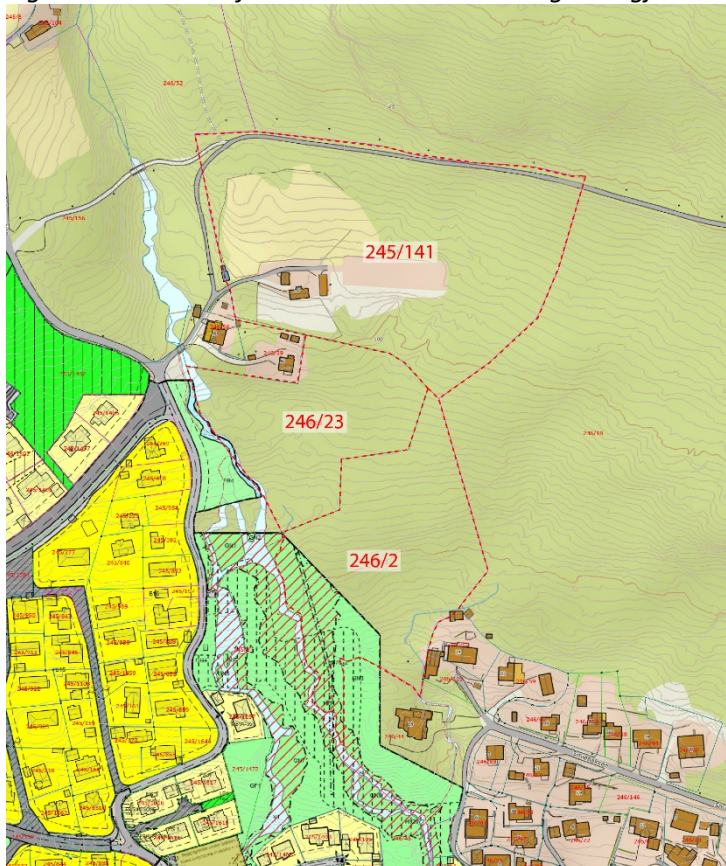
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
245/141	Solbergveien 50	Philip Hoffmann
245/141	Solbergveien 50	Anne Cecilie Knudsen
245/141	Solbergveien 50	Linda Hoffmann
246/23	Ulverud	Christian Falck-Pedersen
246/2	Ulverud	Bjørn Arild Østby

4. Dagens arealbruk

Felles for eiendommene:

Området/tomta fremstår i dag som et sammenhengende grøntområde som strekker seg fra lysløypa i nord, og avsluttes ved Smiebakken i sør. Deler av de to nedre eiendommene er avsatt til flomvoller i forbindelse med bekken som springer ut fra Karindammen.

For Gnr/Bnr 245/141

Eiendommen har frem til 2020 vært benyttet som småbruk med hestehold. Mot tomtegrensen i øst går det en sti opp til lysløypa. Denne blir brukt av allmenheten. Eiendommen bærer preg av forfall. Eiendommen er pr. i dag ikke bebodd, og er ikke beboelig på grunn av byggets tilstand.

For Gnr/Bnr 246/23

Eiendommen er ikke bebygd, og består av skog i lett skrånende terreng.

For Gnr/Bnr 246/2

Eiendommen er ikke bebygd, og består av skog i lett skrånende terreng.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Samferdsel og samordnet areal- og transportplanlegging	<ul style="list-style-type: none">• Eksisterende infrastruktur får økt utnyttelse• Infrastruktur for bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport er etablert.
Bolig og boligbygging	<ul style="list-style-type: none">• boligbyggingen nær kollektivtrase fortettes.• Kan bidra til noe mer variasjon i det eksisterende boligmiljøet.
Næringsutvikling og næringsarealer	Ikke relevant
Grøntarealer og natur	<ul style="list-style-type: none">• Sammenhengende grønntarealer brytes ikke. Grøntarealet langs den øvre tomten i nord-vest retning, i tilknytning til lysløypa, bevares og er åpent og tilgjengelig for almenheten.• Grøntarealet langs eiendommenes vestlige del, i tilknytning til Karindrammen og bekken, bevares og er åpent og tilgjengelig for almenheten.• Utvikling av tomten vil ikke redusere tilgangen til grønntarealer i området som ligger rundt tomten• Dyrka og dyrkbar jord blir ikke nedbygget.
Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler	Ikke relevant

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Våningshus og bryggerhus	-	<p>Eksisterende bebyggelse på gbnr. 245/141 er omfattet av <i>kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer</i> i gamle Nedre Eiker kommune, vedtatt 12.10.2016. Våningshuset er vurdert å ha høy verneverdi. Bryggerhuset er vurdert å ha lav verneverdi. Eiendommen ligger ikke innenfor et kulturmiljø og det er kun bebyggelsen som har verneverdier.</p> <p>Tiltaket vil ikke påvirke verneinteressene, da det planlegges å restaurere eksisterende bebyggelse i tråd med antikvariske retningslinjer og prinsipper. I den forbindelse er det opprettet dialog med en bygningsantikvar.</p>
Naturmangfold	Nei		
Vassdrag	Ja		Nærhet til Solbergbekken for alle tre eiendommer. I innspillet foreslås det at det blir avsatt et grønt belte mot bekken slik at tilgang for allmenheten ivaretas.
Marka	Nei		
Strandsonen	Nei		
Matjord	Ja		En mindre del av Gnr Bnr 245/141 er markert med dyrkbar mark. Dette arealet er så lite at det ikke er drivverdig. Det ligger i skrått terreng, i skrinn jord, og er ikke vedlikeholdt.
Friluftsområder	Ja		Tilknytning lysløype

7. Områdets beliggenhet

Området/ tomten ligger som et ubenyttet tomteareal, godt egnet for småhusbebyggelse nær områder som er preget av eneboligbebyggelse.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	1009 m Det er opparbeidet fortau langs Solbergveien. I forbindelse med utbyggingen av leiligheter ved Solberg Spinderei opparbeides det nå fortau forbi Spinderei, langs Ulverudgata og Bekkefaret. Bekkefaret egner seg godt som gang/sykkelvei, og har adkomst til eiendommene i dette innspillet.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	7 m Grøntstruktur vest for tomtene rundt Karindammen badeplass	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	24 m Karindammen badeplass ligger på utsiden av tomtene	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1009 m Det er opparbeidet fortau langs Solbergveien.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1196 m Det er opparbeidet fortau langs Solbergveien.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	<i>Nei</i>	
Kvikkleire	<i>Nei</i>	
Løsmasser	<i>Nei</i>	
Overvann/flom	<i>Ja</i>	<i>Hensynssone avsatt til flomfare i utkanten av innspillsområde. Bebyggelse og infrastruktur må plasseres i tilstrekkelig avstand. Flom- og overvannsveier utredes i forbindelse med reguleringsplan.</i>
Radon	<i>Nei</i>	
Vannkraft	<i>Nei</i>	
Nedbørsfelt	<i>Nei</i>	
Ligger området under marin grense?	<i>Nei</i>	

9. Spesielle miljøforhold

Området/eiendommene er ikke støyutsatt, utsatt for luftforurensning eller i nærheten av høystpentlinje.

Forurenset grunn:

For Gnr/Bnr 246/2

Eiendommen er markert med gult i kommunekartet for forurenset grunn. Gul farge indikerer «*Forurenset grunn – liten eller ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk*».

Dette betyr at det er bekreftet forurenset grunn på eiendommen, men at det med dagens areal/resipientbruk er et akseptabelt nivå på forurensningen. Dersom areal/resipientbruk endres er det viktig å vite at det er noe forurensning i grunnen, som man må ta hensyn til ved bruk og eventuelt gravearbeid. Tiltaksplan må utarbeides. Dette er dermed ikke i konflikt med ønsket om å opparbeide eiendommen til boligformål.

Notat: det at eiendommen er markert med gult virker som en feilvurdering, i og med at hele eiendommen er tatt under ett – gulmarkeringen følger eiendomsgrensen, noe som ikke virker å være reelt. Det er ikke sannsynlig at det er forurenset grunn innenfor eiendommen, da den ikke har vært i bruk på mange år.

Forslag til arealformål vil ikke medføre økt støy eller luftforurensning, pga lav utnyttelse.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Felles for eiendommene:

Området tomtene ligger i er dominert av eneboliger i nærmeste omgivelser. Det finnes også leilighetskomplekser i nærområdet, vest for Solbergbekken (Solberg Spinderi, Veveriet).

Alle tre eiendommer foreslått for, og er godt egnet for, ny boligbebyggelse. Dette vil kunne anses som en videreføring av eksisterende boligstrukturer i nærområdet. For tilliggende områder ligger en utnyttelse på 35% BYA til grunn, noe vi også foreslår vil bli lagt til grunn for de 3 eiendommene i dette innspillet.

Ny boligbebyggelse bør tilpasses terrenget og landskapsformen, og plasseres i landskapet slik at bebyggelsen følger landskapets form.

Deler av eksisterende grøntstruktur foreslås bevart, slik at landskapets karakter bevares med den nye utbyggingen. En kombinasjon av enebolig, tomannsboliger og mindre rekkehus vil være en god strategi for området, sammen med bevaring av deler av grøntområdet. Dette vil gi varierte boligområder med gode utomhusarealer, og man vil unngå en for høy utnyttelse som vil virke fremmed i nærmiljøet. Området vil egne seg godt for tradisjonelle familieboliger med hage.

Deler av de to nederste områdene er avsatt til flomvoller, og ny bebyggelse må legges med tilstrekkelig avstand til disse. Eventuell overflateparkering kan legges mot flomvollene som etableres i forbindelse med utbyggingen av leiligheter i Solberg Spinderi (del av detaljregulering).

Med den lave utnyttelsen som er foreslått, vil de tre eiendommene oppfattes som en naturlig videreføring av omkringliggende boligområder, med en naturlig avgrensning opp mot lysløypa og grøntområdet i nord.

Området er avsatt som «Mulig fremtidig boligområde» i kommuneplan for Nedre Eiker.

For Gnr/Bnr 245/141

Det er ønskelig at eiendommen blir avsatt til arealformål boligbebyggelse i ny kommuneplan. Det foreslås boligbebyggelse som beskrevet ovenfor.

Eksisterende våningshus og bryggerhus kan settes i stand og videreføre eiendommens historie. Eksisterende bygninger kan videreføres til boligformål, alternativt med støttefunksjoner som barnehage eller ulike fellesfunksjoner.

Eiendommen har nærhet til lysløypa nord for tomten, slik at det vil være naturlig å bevare et grønt belte i randsonen mellom lysløype og ny boligbebyggelse.

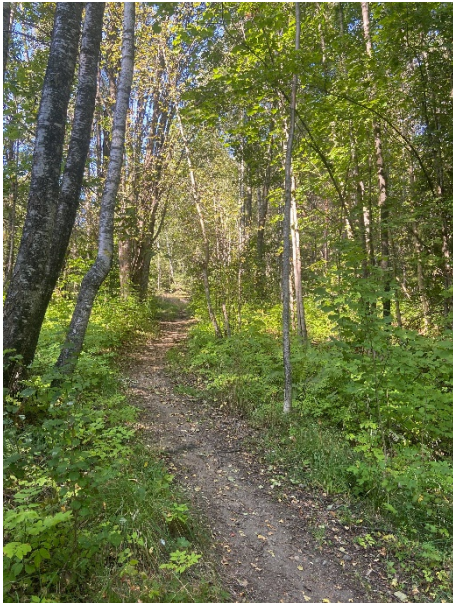
Det er spesielt den nord- og østlige delen av eiendommen som egner seg for nye boligtomter, samt området for den gamle ridebanen.



Eksisterende bygninger og landskap på 245/141

For Gnr/Bnr 246/23

Eiendommen er ikke bebygd, og består av skog i lett skrånende terreng. Det foreslås boligbebyggelse som beskrevet ovenfor.



Figur 1 Eksisterende landskap og lauvtreskog på 246/23 og 246/2

For Gnr/Bnr 246/2

Eiendommen er ikke bebygd, og består av skog i lett skrånende terreng. Det foreslås boligbebyggelse som beskrevet ovenfor.

11. Trafikk og adkomst

Felles for eiendommene:

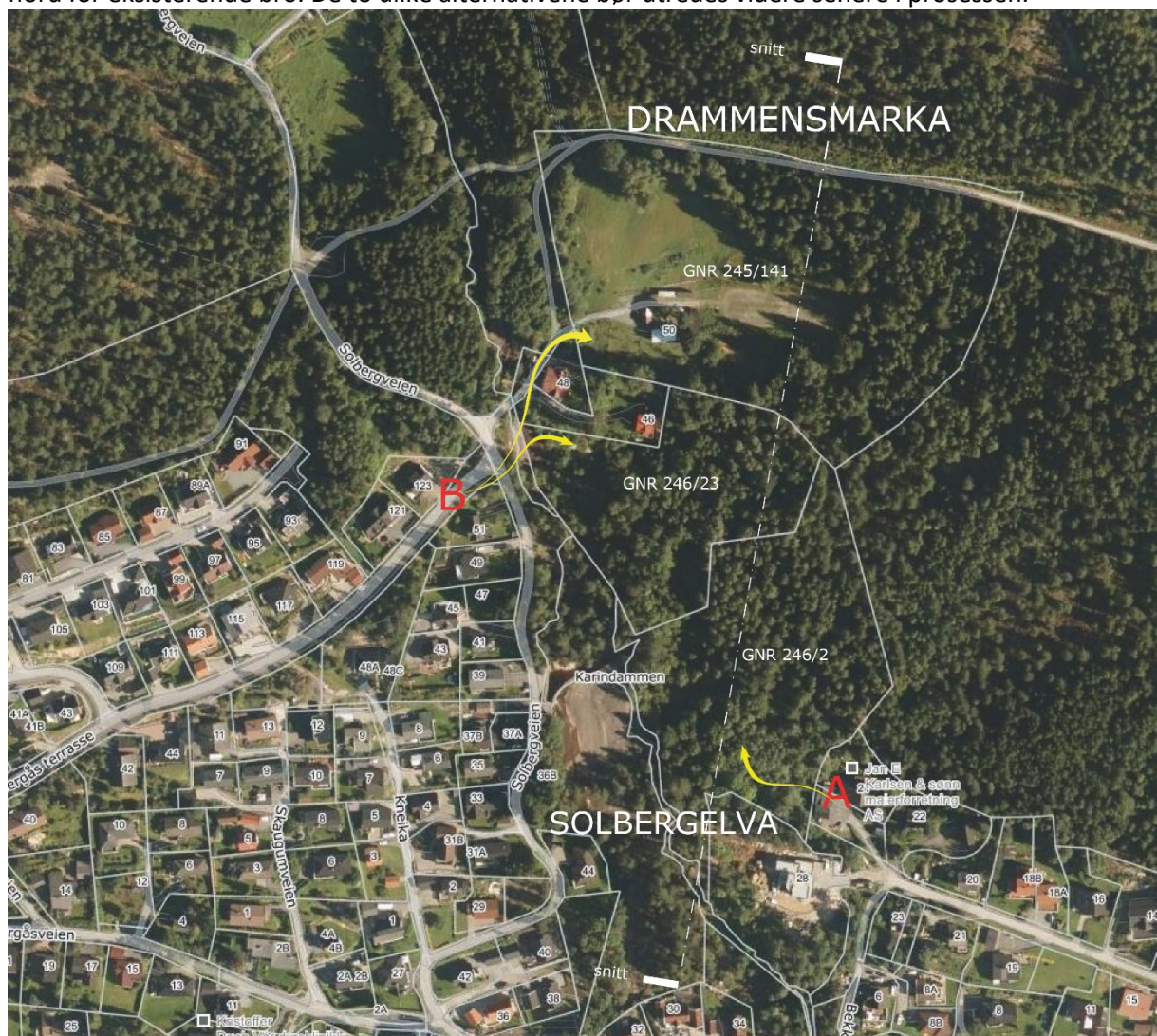
Eksisterende vegnett for omkringliggende eiendommer er godt utbygget, og fra nedre del av eiendommen fører Bekkefareet mot skole. Gang/sykelsti foreslås lagt langs Bekkefareet. Deler

Bekkefaret ligger som en del av Gnr Bnr 246/2, slik at etablering av gang/sykelsti dermed ikke vil være noe problem.

Ved etablering av nye boligområder vil det være flere muligheter for etablering av adkomst for kjørende, syklende og gående, illustrert med gule piler på bildet nedenfor. Det anbefales at begge adkomster opparbeides. På denne måten kan det etableres to separate «sløyfer» for biltrafikk: en for øvre del av tomtene, og en for nedre del av tomtene. Det bør i tillegg opparbeides et sammenhengende veinett av gang/sykelstier, som også forbinder de to «sløyfene» for biltrafikk.

Alt. A: Ny adkomst inn fra Smiebakken. I dette området skal det i alle tilfeller opparbeides tilgang slik at kommunen har tilgjengelighet til flomvollene. Den nye veiadkomsten til flomvollene etableres som en følge av rekkefølgebestemelsene for Solberg Spinderei, og er en permanent løsning med en veiforbindelse som skal asfalteres. Denne veiforbindelsen kan utvides, benyttes under byggetid – og senere etableres som en permanent adkomst for det nye boligområdet.

Alt. B: Adkomst fra Solbergveien. Eksisterende adkomstsituasjon, med bro over bekken, kan utvides slik at den kan håndtere en større mengde trafikk. Alternativt etableres det en ny adkomst lengre nord for eksisterende bro. De to ulike alternativene bør utredes videre senere i prosessen.



Figur 21: Gule piler angir mulig adkomst til eiendommene.

12. Terreng

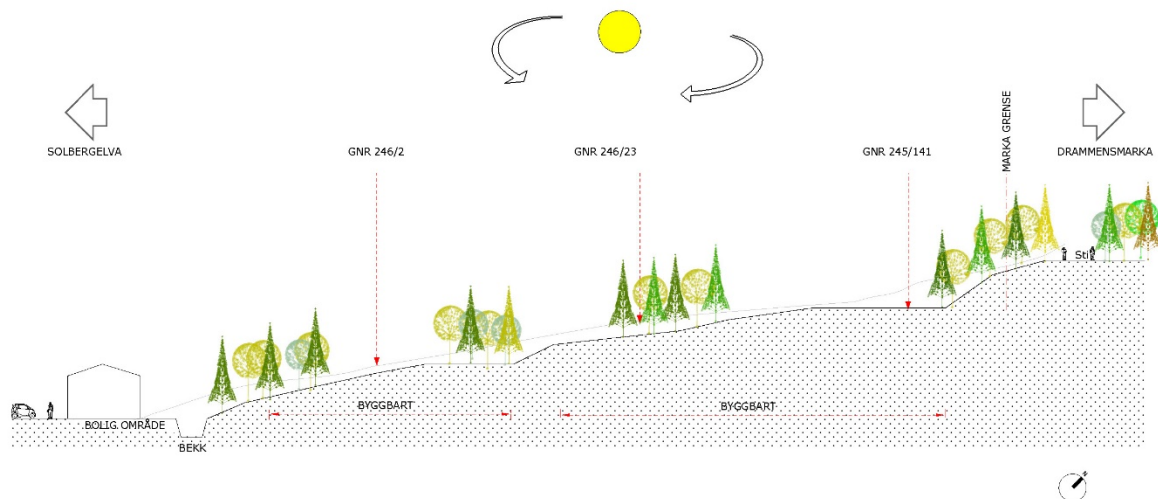
Felles for eiendommene:

Området tomtene ligger i er lett skrånende, og dominert av furu- og lauvtreskog. Øvre del, Gnr/Bnr 245/141, har et flatere terreng som avsluttes mot lysløypa i nord.

Det går flere mindre turstier gjennom området. På deler av tomten ligger det fjell opp i dagen.

Det vil være naturlig å legge adkomstveier slik at de ligger naturlig i terrenget, på denne måten vil terrenginngrepene heller ikke bli for store.

Som snittet viser, vil boligene kunne legges naturlig i terrenget slik at utsikt og solforhold ivaretas på en god måte. En mindre del av tomten egner seg ikke til bebyggelse pga skrått terreng. Dette ubebygde arealet vil fremstå som en naturlig grønn buffer mellom boligområdene.



Figur 12: Snitt gjennom terrenget.

13. Tidsperspektiv

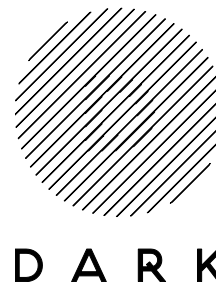
Det er ønskelig å utvikle området så snart som mulig.

Teknisk infrastruktur ligger fram til tomtegrense. Vann og kloakk ligger i veien ved Smiebakken.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen i og med at all infrastruktur ligger klart.

Til | Formannskapet og øvrige politiske utvalg i Drammen kommune



Dato | 16.11.2022

Arealinnspill til behandlingen av kommuneplanens arealdel – formålsendring mellom boligformål og grønnstruktur inne på gbnr. 245/149 i Storlie, Solbergelva.

På vegne av tiltakshaver OBOS Block Watne og grunneier Bjørn Østby, hasteinnsendes et arealinnspill for gbnr. 245/149 i Storlie i Solbergelva, til den politiske 1. gangsbehandlingen av kommuneplanens arealdel (KPA) den 29.11.2022.

Grunneier har i dag et areal avsatt til boligformål. Boligarealet innehar naturmangfoldsverdier som er ønsket å opprettholde. Det foreslås derfor å bytte om på nærliggende arealer med de henseende å skåne naturmangfoldet på stedet.

Dessverre er ikke dette spilt inn tidligere, da naturmangfoldet på eiendommen først ble kjent på sensommeren i år.

Bakgrunn

Tiltakshaver har igangsatt detaljregulering av konsentrert småhusbebyggelse i henhold til gjeldende kommuneplan på nedre del av eiendommen. Det ble holdt oppstartsmøte 23. november 2021, og planen ble varslet i perioden 11. januar-11. februar 2022. I arbeidet med planen er det blitt gjort funn av naturmangfold innenfor eiendommen og planområdet, deriblant den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone¹» samt flere rødlistede arter som planten «Bråstorkenebb».

Øvre del av gbnr.: 245/149 ligger som et større grønnstrukturformål i gjeldende kommuneplan. Innenfor dette formålet ligger et område for masseuttak/tidligere rigg- og anleggsområde. Masseuttaket er på ca. 5200 m² og har stått slik siden 2012.

Naturmangfoldsrapporter fra både Cowi² og Norconsult³ bekrefter registreringen av viktige naturtyper i området, og har kartlagt utbredelsen av disse. Registrering og funn av naturtypene «åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone» og planten «Bråstorkenebb», ligger på nedre del av eiendommen i sørøst, omtalt som «område 1» i rapportene.

Funn av «Bråstorkenebb» har tidligere vært registrert der masseuttaket ligger. Det konkluderes i rapportene med at masseuttaksområdet har forringet denne naturtypen og naturtypelokasjonen registreres som «tapt».

Arealinnspillet

Tiltakshaver og grunneier ber i sitt arealinnspill om å få bytte om på enkelte formålsflater inne på gbnr.: 245/149. Hensikten er skåne naturmangfoldet på stedet, sikre god tomtearrangering, fjerne et masseuttak i terrenget og tilrettelegge for videre fremdrift for planarbeidene på stedet.

¹ Utplukket som en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven §52.

² Cowi, Notat Storlie, Solbergelva – Bråtestorkenebb – økologi og anbefaling, datert 26.08.2022, versjon 01.

³ Norconsults, Notat – Detaljreguleringsplan Storlie boliger – vurdering naturmangfold, datert 20.09.2022, versjon J02

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva.

Området 1 registrert som naturtype «åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone» vil få stå uberørt ved å bytte om formålet fra boligformål til grønnstruktur. Arealet er på ca. 8000 m².

Området registrert med tapt naturtypelokasjon, i området for masseuttak (markert «X») i gjeldende grønnstrukturområde, blir byttet om fra grunnstruktur til boligformål. Arealet er på ca. 7000 m².



Figur 1 Arealinnspill – forslag til formålsbytte mellom bolig- og grønnstrukturformål.

Dagens boligformål på nedre del av eiendommen legges over området for masseuttaket og tapt naturverdi (markert i grått og «X»).



Figur 2 Arealinnspill – forslag til formålsbytte mellom grønnstruktur- og boligformål.

Dagens grønnstrukturformål på øvre deler av eiendommen legges til den nedre delen for å innlemme og skåne viktige naturmangfoldsværdier (område markert i rødt 1 og 2).

Med vennlig hilsen, og på vegne av OBOS Block Watne AS og grunneier,

Susanne I. B. Winge

SUSANNE I. BREMDAL WINGE

Arealplanlegger
susanne@dark.no
+47 95 88 90 86

DARK ARKITEKTER AS

Vedlegg | Illustrasjonsunderlag av innspillet, datert 16.11.2022

Kopi | Grunneier gbnr.: 245/149 Bjørn Østby, OBOS Block Watne, - Erik Holdhus, Drammen kommune, planavdeling – Richard Sletten Nielsen

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva.

Sak 20/47156-46: 4 Gulskogen mfl.

From: noreply@norconsult.com
Sent: onsdag 25. august 2021 13:08
To: Kommunepost Drammen
Subject: Takk for ditt innspill til kommuneplanens arealdel

Dette er en automatisk kvittering på ditt innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040.

Du har sendt inn følgende innspill:

Gang- og sykkelvei på alle relevante strekninger langs Konnerudgata, så man trygt kan komme seg fra busstopp og enten over eller langs gata til alle boligområder. Dette mangler flere steder.

Avsender:
Kristin Viko Gaupset
kristin.viko.gaupset@gmail.com
97525453

Eventuelle vedlegg er registrert sammen med ditt innspill.
Dette er en automatisk utsendelse som det ikke kan svares på.
Takk for ditt innspill!

Hilsen
Drammen kommune

Sak 20/47156-175: 4 Gulskogen

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

VINTERGATA 19 og 25
ARBOALLEEN 20

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen	3
Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet	4
2. Beliggenhet og størrelse	5
3. Eiendoms- og eierforhold	7
4. Dagens arealbruk	7
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	10
6. Prinsipper for vern	14
7. Områdets beliggenhet	14
8. Fareområder	18
9. Spesielle miljøforhold	20
10. Bebyggelse og utnyttelse	22
11. Trafikk og adkomst	23
12. Terreng	23
13. Tidsperspektiv	23
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen	23
Vedlegg	23

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Skanska Eiendomsutvikling
Kontaktperson: Karianne Nissen Ekeberg
Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslos
Telefon: 48 35 04 99
E-post: karianne.nissen.ekeberg@skanska.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Halvorsen & Reine AS
Kontaktperson: Aina Lian
Adresse: Hotvetallèen 11, 3018 Drammen
Telefon: 99 28 93 03
E-post: lian@heras.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Skanska Eiendomsutvikling ønsker å utvikle eiendommene gbnr. 13/64, 13/158, 13/14 og 13/197 (Vintergata 19 og 25/Arboalleen 20) på Gulskogen, med boligbebyggelse.

Det sees på en transformasjon av arealene fra næring til bolig, hvor det ønskes å legge til rette for et sentralt boligkvarter med store, felles utearealer. Etablering av boliger her, vil gi en fortetting av svært sentrale arealer, og bidra til en bærekraftig byutvikling på Gulskogen. Det sees på en utvikling av arealene med en kombinasjon av blokkbebyggelse, med mulighet for familieboliger, og konsentrert småhusbebyggelse/townhouses, eller som rekkehus.

Området er sentralt plassert på Gulskogen, med nærhet til Gulskogen stasjon, Gulskogen kjøpesenter, dagligvare og Gulskogen skole, og ligger således innenfor «**15-minutters-byen**», hvor alle sentrale funksjoner kan nås med sykkel innen 15 minutter. Transformasjon av det aktuelle kvartalet vil gi en utvikling i tråd med planene som foreligger for Gulskogen Nord, og videreføre føringer gitt i tilgrensende plan for Vintergata 11-15.

Utvikling av eiendommene krever at området reguleres til boligformål med tilhørende lekearealer/uteoppholdsarealer og parkering.

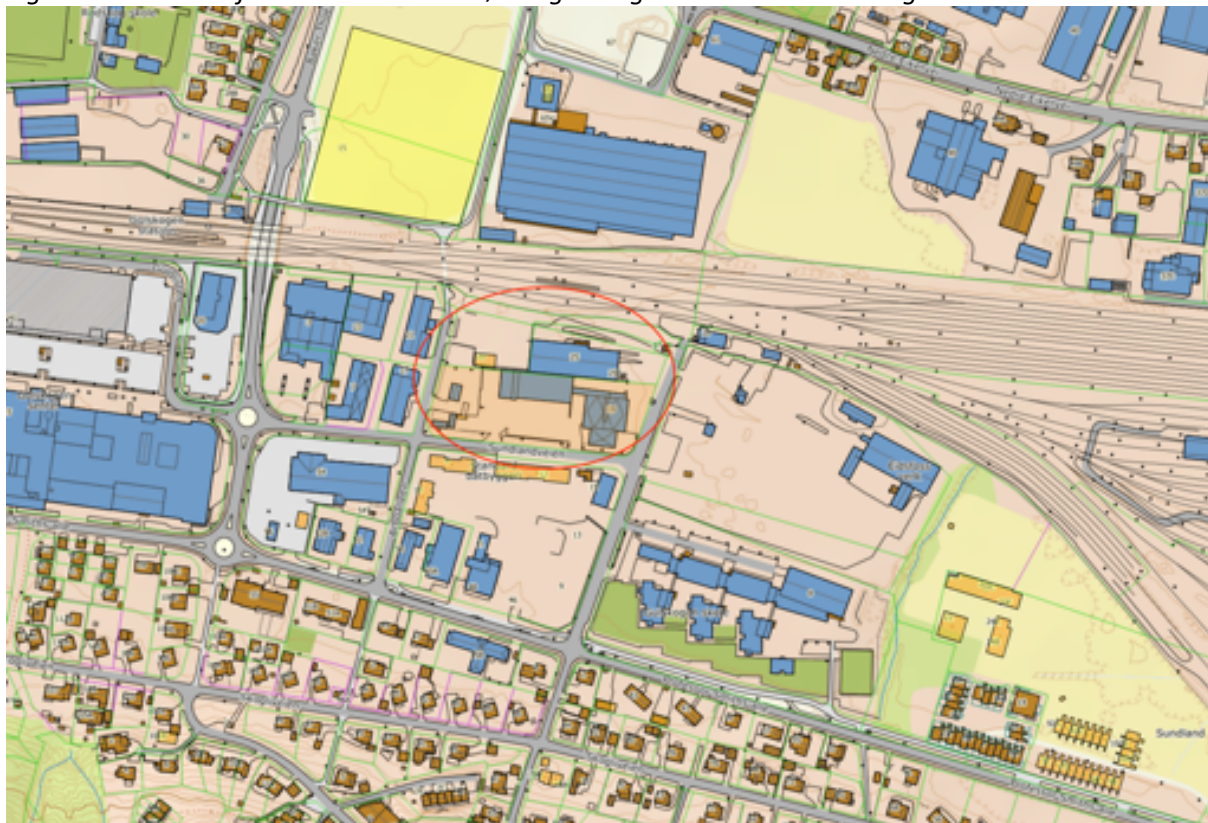


Flyfoto som viser planområdets beliggenhet, samt viktige funksjoner i nærområdet.

2. Beliggenhet og størrelse

De tre eiendommene, gbnr. 13/64, 13/158 og 13/14, utgjør ca. 15 daa.

Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Utsnitt fra Drammen kommunes kartløsning, grunnkart. Eiendommene ligger tett på Gulskogen skole, og kun 500 meter fra Gulskogen senter og Gulskogen stasjon.

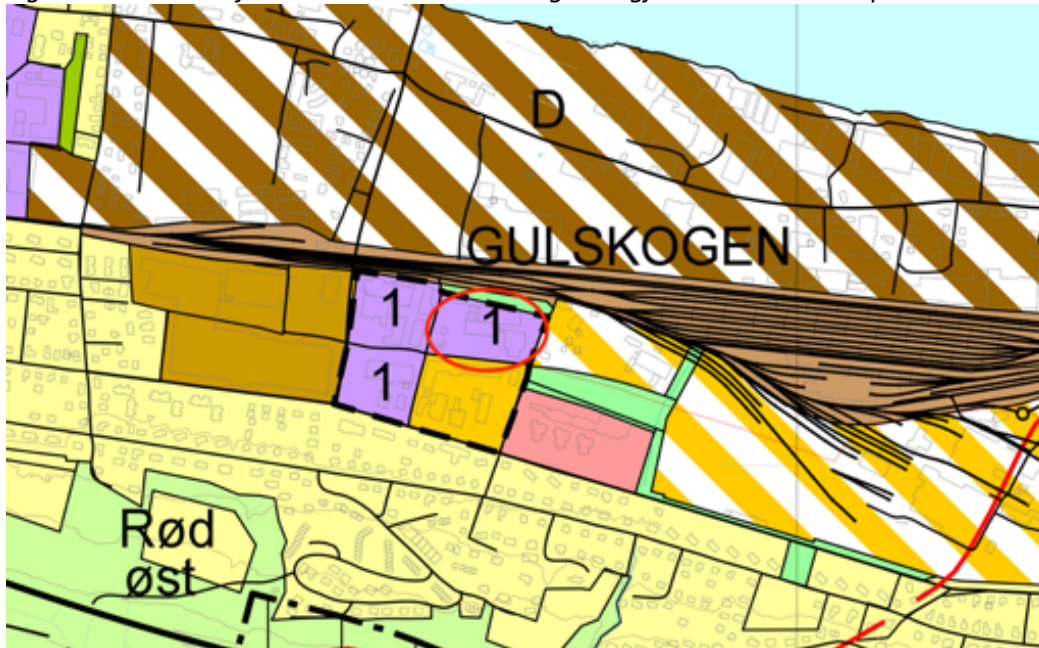
Eiendommene er i gjeldende kommuneplan, *Drammen kommune - Kommuneplanens arealdel 2014-2036*, avsatt til næringsbebyggelse.

Planområdet grenser inn mot transformasjonsområde for byutvikling på «Gulskogen Nord», og er direkte tilknyttet dette området gjennom planlagt undergang under jernbanen.

I Kommunedelplanen for Gulskogen Nord, jobbes det med en mer urban utvikling av hele området. Planen vil utnytte fortetningspotensialet rundt stasjonen, og området skal utvikles med en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål, med hovedvekt på bolig. Planen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området. Planen diskuterer nytt helseknutepunkt, utvikling av dagens skole og idrettsområder, samt behov og lokalisering for ny skole med idrettsanlegg. Videre vil planen styrke grøntområdene ved elven og kollektivtilbudet til Gulskogen stasjon med ny fremtidig kollektiv forbindelse på tvers av elven.

Det er antatt at planen skal opp til politisk behandling i løpet av oktober.

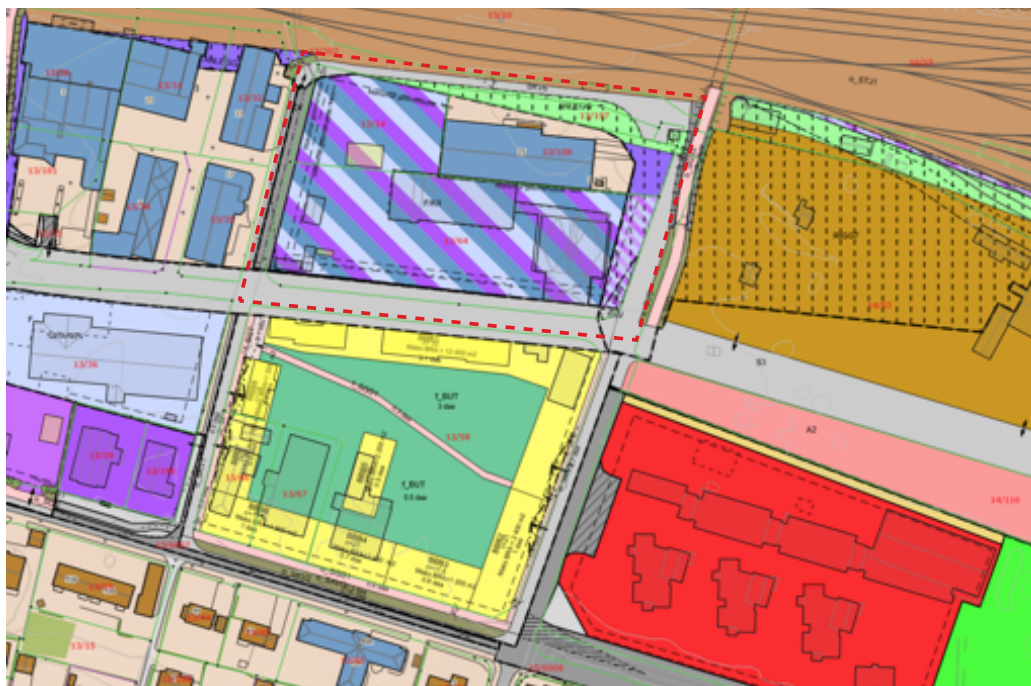
Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Utsnitt fra Drammen kommune, Kommunepulans arealdel 2014-2036.

I gjeldende reguleringsplan, Reguleringsplan for Vintergata 19, er området avsatt til Forretning/Kontor/Industri. Nabokvartalet i sør, Vintergata 11-15 og Prof. Smiths allé 46-50, er regulert til boligbebyggelse, organisert som et storkvartal med blokker fra 3 til 8 etasjer. Naboeiendommer i øst er i Områderegulering for Sundland avsatt til sentrumsformål, med bestemmelse om at det skal etableres en barnehage.

Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



Utsnitt fra Drammen kommune, Gjeldende reguleringsplaner. Den aktuelle eiendommen er markert med rød, stiplet linje.

3. Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
13/64	Vintergata 19	Vintergata 19 AS
13/14	Arboalleen 20	Vintergata 19 AS
13/158	Vintergata 25 og 25T	Søland Invest AS
13/197	Vintergata 25 og 25T	Søland Invest AS

Skanska Eiendomsutvikling har opsjon på alle eiendommene.

4. Dagens arealbruk

På eiendommene står det i dag bygg for handel, kontor, lager og industri, med tilhørende infrastruktur og parkering.

Mot nord grenser området til et lite grøntområde og jernbanen.

I enden av Arboalleen er det en undergang som kan brukes av gående og syklende. Undergangen leder videre til gangvei mot nord og vest langs Arbojordet, mot Gulskogen gård og Gulskogen stasjon.

I detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen er denne undergangen foreslått flyttet fra Arboalleen til Vintergata.



Flyfoto av eiendommene som viser dagens og fremtidig undergang. Kilde: google.no/maps



Planområdet sett fra Vintergata mot sør. Kilde: [google.no/maps/streetView](https://www.google.no/maps/streetview).



Planområdet sett fra Sundlandveien mot øst. Kilde: [google.no/maps/streetView](https://www.google.no/maps/streetview).



Planområdet sett fra Arboalleen mot sør. Kilde: google.no/maps/streetView.



Ungangenen sett fra Arboalleen mot nord. Kilde: google.no/maps/streetView.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål og strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Delmål	
4.1. B: Drammen har gode tjenester som møter innbyggernes behov. <ul style="list-style-type: none">- B2: Legger til rette for stor grad av nærhet til tjenestetilbudet	<ul style="list-style-type: none">- Området ligger i direkte tilknytning til både eksisterende og fremtidig boligområde på Gulskogen, Gulskogen Nord og Sundland, med kort vei til Drammen sentrum.- Gulskogen skole ligger i samme gate som planområdet (Vintergata)- Rødskog skole og Gulskogen kunstgressbane ligger i kort avstand fra planområdet. Gjennom planene for Gulskogen Nord, foretas det en kartlegging av skolebehovet, og det jobbes med etablering av ny skole innenfor Gulskogenområdet.- Det er kort vei til tur- og grøntområder ved Gulskogen gård, og langs Drammenselva. Fra området er det etablert gang- og sykkelvei med undergang under jernbanen som fører til både elva og kunstgressbanen.- Ca 400 meter fra området ligger Gulskogen senter med dagligvare og andre handels- og helsetilbud.- Det er flere barnehager vest for Gulskogen senter, og det er planlagt å etablere barnehage innenfor felt A1 i områderegulering for Sundland.- Innenfor en radius på 500 meter har man både bussholdeplasser og Gulskogen togstasjon med gode forbindelser til Drammen sentrum og oppover til Eiker-bygdene.
4.1. D: Drammen har godt tilrettelagte og trygge bomiljøer. <ul style="list-style-type: none">- D1: Legger til rette for gode og tilgjengelige møteplasser i nærmiljøet i samarbeid med frivillige lag og foreninger- D2: Utvikler og legger til rette for gode og trygge samferdselsløsninger.- D3: Utvikler trygge skoleveier	<ul style="list-style-type: none">- Det er flere møteplasser i nærmiljøet på Gulskogen, både for organiserte aktiviteter, for turer og frilek. I tillegg legges det til rette for å lage felles møteplasser og lekeplasser for eventuelle, fremtidige boliger.- I kommunedelplan for Gulskogen Nord planlegges det for ny skole og flere idrettsanlegg, samt flere møteplasser langs elvebredden. Planområdet er i direkte tilknytning til denne planen, gjennom undergang under jernbanen.- Innenfor en radius på 500 meter har man både bussholdeplasser og Gulskogen togstasjon med gode forbindelser til Drammen sentrum og Eiker-bygdene. Flere boliger på Gulskogen gir økt passasjergrunnlag og vil bidra til å styrke et godt kollektivtilbudet.

	<ul style="list-style-type: none"> - Sundlandsveien vil oppgraderes med fortau på begge sider, og vil i fremtidig situasjon knyttes sammen med utviklingsområdet på Sundland. En oppgradering som inkluderer gangarealer, i form av fortau eller gang- og sykkelvei på begge sider av veien muliggjør en generell utbedring av trafiksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende i området. - Gulskogen barne- og ungdomsskole ligger i samme gate som planområdet (Vintergata), og har fortau som vil knyttes sammen med planområdet og ny undergang under jernbanen, som vist i detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen (eksisterende undergang er vist flyttet fra Arboalleen til Vintergata).
<p>4.2. A: Drammen skal redusere klimagassutslippene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A1: Legger til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport og ikke økt privatbiltransport - A2: Fortetter arealene i sentrumsområdene, langs kollektivåre og ved knutepunkter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er kort og trygg vei til bussholdeplasser og togstasjon. Planområdet ligger i direkte tilknytning til eksisterende og fremtidig infrastruktur for gang- og sykkel med underganger under jernbane. Sundlandsveien og Vintergata er tilknyttet Professor Smiths alle og Baker Thoens som er opparbeidet med gang- og sykkelvei og er en del av hovedsykkelnettet i Drammen. Området er flatt, og det vil være enkelt å velge å gå eller sykle til sentrum eller til buss/tog. - Planområdet ligger i direkte tilknytning til område avsatt til bybebyggelse, spesifisert til sentrumsformål i områderegulering for Sundland. Nord for jernbanen er Gulskogen avsatt til transformasjonsområde for byutvikling. Fra planområdet er det både eksisterende og fremtidig undergang under jernbanen med videre gang- og sykkelforbindelse nordover. Vest for området ligger Gulskogen senter og Gulskogen stasjon. En utvikling av planområdet til boligformål vil bidra til både å fortette langs kollektivknutepunkt og fremtidig sentrumsområde.
<p>4.2. B: Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - B1: Prioriterer arbeid med sikring mot flom, ras/kvikkleire i utsatte områder. - B2: Åpner bekkeløp og utnytter de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er gjort funn av kvikkleire i nærområdet. Det skal gjennomføres en utvidet grunnundersøkelse tidlig i prosjekteringen for å sikre riktig fundamentering. - Området er utsatt for oversvømmelse ved ekstrem nedbør. I dag er alle eiendommene bebygget og har store flater med asfalt. Ved en utbygging med boliger vil man få større grønne arealer og økt beplantning, som vil kunne bidra til å redusere faren for oversvømmelse. Andre tiltak for håndtering av overvann, som f.eks. grønne tak og åpent fordrøyningsanlegg vil bidra til visuelle kvaliteter og vannlek i uteområdene.

<p>4.2. D: Drammen skal ivareta og legge til rette for naturmangfold, ren luft, ren fjord og rene vassdrag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - D3: Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord 	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet transformerer et eksisterende næringsareal til boligformål og bidrar til fortetting i et eksisterende boligområde og fremtidig sentrumsområde. Formål for bolig vil tilføre flere grønne områder, og en forskjønnelse av et i dag, nedslitt område.
<p>4.4. B: Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - B3: Jobber for god tilgjengelighet til elv, fjord og skog. - B4: Skaper og utvikler attraktive uteområder i form av grøntkorridorer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet ligger kun 500-800 meter fra Gulskogen gård og turveier langs Drammenselva. Det er god gang- og sykkelforbindelse med underganger under jernbane fra planområdet både i dagens og fremtidig situasjon. (I detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen er eksisterende undergang flyttet fra Arboalleen til Vintergata.) Fra planområdet er det ca. 500 meter til inngangen av Drammensmarka (Strømsåsen). - En boligutvikling med kvartalsstruktur vil gi rom for et stort, sammenhengende grønt uteareal for beboerne, samt at store deler av området vil være allment tilgjengelig.
<p>4.4. C: Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - C1: Legger til rette for et mangfold av boligtyper i alle kommunedelene. - C3: Skaper trygge trafikale forhold i boområdene. 	<ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelsen vil kunne tilby en variert boligsammensetning. Ved å etablere en kombinasjon av blokkbebyggelse med mulighet for familieboliger på bakkeplan, og konsentrert småhusbebyggelse, vil man bidra til større mulighet for mangfold og varierende økonomisk situasjon. - Planområdet planlegges utviklet med boliger i en kvartalsstruktur, med parkering i kjeller, slik at uteområdet er bilfritt. To av de tilgrensede veiene er i tillegg blindveier, slik at det ikke vil være gjennomgangstrafikk rundt kvartalet.
<p>4.6. A: I Drammen skal det være enkelt å påvirke, og innbyggernes innspill tas med i det politisk arbeidet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A3: Legger til rette for at alle kan medvirke. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det legges til rette for medvirkning gjennom planprosessen. Medvirkningen vil foregå i samsvar med plan- og bygningsloven.
Strategier	
<p>Samferdsel og samordnet areal - og transportplanlegging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig. - Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige 	<ul style="list-style-type: none"> - Plangrepet vil benytte seg av eksisterende infrastruktur, og planlagt infrastrukturtiltak i områderegulering for Sundland og Områdeplan for Gulskogen nord. De planlagte tiltakene vil gi tryggere ferdsel for myke trafikanter, bedre trafikkavvikling og kollektivtilbud. - Det er et godt gang- og sykkelnettverk rundt planområdet. Gulskogen området er relativt flatt, og det

<p>transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport.</p>	<p>er kun 10 minutter på sykkel til Drammen sentrum. Planområdet ligger også i gang avstand til togstasjon og flere busstopp.</p>
<p>Bolig og boligbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer. - Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur. - Sikre lokal variert boligsammensetning. - Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer. 	<ul style="list-style-type: none"> - En utvikling av planområdet til boligformål vil bidra til både å fortette langs kollektivknutepunkt og fremtidig sentrumsområde. Tilgrensende områder i områderegulering for Sundland og områdeplan for Gulskogen nord er avsatt til sentrumsformål. Vest for området ligger Gulskogen senter og Gulskogen stasjon. Det går buss i både Professor Smiths alle og Nedre Eikervei. - Utbyggingen vil foregå i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og med nærhet til mange, viktige funksjoner. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder, og vil bidra til videre boligvekst innenfor attraktive boligområder. - Utbyggingen vil bestå av i hovedsak blokkbebyggelse, med mulighet for noen familieboliger, og noe konsentrert småhusbebyggelse som f.eks. rekkehus. Ved å etablere en variert boligsammensetning vil man bidra til større mangfold og gi et nytt boligtilbud, med varierende boligpriser, innenfor et populært boligområde. - Det vil legges til rette for store fellesarealer for lek og uteopphold sentralt i kvartalet, som vil gi trygghet og tilhørighet til området. Det er også god tilgang til skole og barnehage, og lokale handel- og arbeidstilbud. Den gode tilgangen til offentlig transport gir også god mulighet for å pendle til arbeid.
<p>Grøntarealer og natur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre tilgang til å tilføre friluftsområder og nærliggende grønntarealer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Området ligger i kort avstand fra Gulskogen gård og Drammenselva med dens mange turmuligheter. Fra planområdet er det etablert underganger under jernbanen med gang- og sykkelveier som leder ned mot elven. - Ved en transformasjon av området fra industri og handel til bolig, vil man tilføre området flere grønne uteområder.
<p>Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre utvikling i eksisterende tettsteds og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter. - Sikre tilgang til arenaer for idrett, kultur og aktivitet. 	<ul style="list-style-type: none"> - En utvikling av planområdet til boligformål vil bygge videre på prinsipper som er lagt til grunn i områdeplan for Sundland og nabokvartalet Vintergata 11-15. Planområdet vil binde boligområdene sammen og styrke sentrumsutviklingen på Gulskogen. - De aktuelle arealene ligger med nærhet til mange, viktige etablerte funksjoner som skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare innenfor en radius på 500 meter. Med en utvikling av Sundland og Gulskogen Nord vil tilbudet i nærområdet utvides ytterligere.

<ul style="list-style-type: none"> - Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygging av arealer med nærhet til rekreasjonsområder, vil legge godt til rette for god folkehelse, og vil bidra til at flere kan gå/sykle til skole, barnehage og dagligvare mm. Innenfor planområdet er det planlagt boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer og felles lekeplasser. - Med nærhet til togstasjon legger man til rette for å kunne fortsette å bo på samme plass, selv om arbeidssituasjonen endres. Dette gir trygghet og stabilitet i hverdagen, spesielt for barn.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Ingen konflikt		
Naturmangfold	Ingen konflikt		
Vassdrag	Ingen konflikt		
Marka	Ingen konflikt		
Strandsonen	Ingen konflikt		
Matjord	Ingen konflikt		
Friluftsområder	Ingen konflikt		

7. Områdets beliggenhet

Planområdet ligger mellom jernbanen i nord, og Sundlandsveien i sør, innenfor et område med blandet industri, dagligvare, skole og nye boligprosjekter. Sør for Professor Smiths alle er bebyggelsen preget av mindre boligbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger. Området ligger med kort avstand til Gulskogen Senter i vest, og grenser til Gulskogen skole i øst.



Skråfoto fra Gulesider.

Kilde: <https://kart.gulesider.no/?c=59.741254,10.165547&z=1&l=aerial&orientation=N>

Planområdet utgjør et samlet kvartal som knytter seg til en fremtidig sentrumsutbygging rundt Gulskogen Senter med direkte nærhet til ny Gulskogen Stasjon. Området er i dag preget av næringsbebyggelse, men grenser til flere områder som er under utbygging med boliger. Sundlandområdet, tilgrensende område mot øst, er under planlegging til ny byutvikling med boliger og næringsbebyggelse. Nabokvartalet i sør, Vintergata 11-15, er under utbygging med blokkbebyggelse i 4- 8 etasjer, samt 5 rekkehus mot Professor Smiths alle.



Oversiktsbilde av planlagt utbygging av Vintergata 11-15, «Skulpturen». Kilde: <https://www.jm.no/viken-fylke/drammen-kommune/gulskogen-sundhaugen/skulpturen-konsept---selveier/#modal>

Planområdet har i dag adkomst fra Sundlandveien, og Arboalleen i vest og Vintergata i øst. Arboalleen og Vintergata er blindveier mot nord. Sundlandveien vil i en fremtidig løsning utgjøre hovedgaten i Sundland/Gulskogen området. Sundlandveien har fortau som knytter seg sammen med fortau i Vintergata, langs Gulskogen skole. Veiene knytter seg videre på Professor Smiths alle og Baker Thoens alle ved Gulskogen senter. Begge disse veiene er opparbeidet med gang- og sykkelvei og er en del av hovedsykkelnettet i Drammen.



Flyfoto som viser planområdets beliggenhet, samt viktige funksjoner i nærområdet.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	<p>Gulskogen stasjon: 500 meter.</p> <p>Fortau langs Sundlandveien. Gang og sykkelvei langs Baker Thoens alle.</p> <p>Holdeplass buss: Gulskogen skole: 350 m</p> <p>Fortau langs Vintergata. Gang og sykkelvei langs Professor Smiths alle.</p>	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	<p>Gulskogen gård og Drammenselva: 500-800m.</p> <p>Gulskogen kunstgress: 700m</p> <p>Det er etablert turvei fra Gulskogen gård langs Drammenselva.</p> <p>Det er god gang- og sykkelforbindelse med underganger under jernbane fra planområdet både i dagens og fremtidig situasjon. (I detaljregulering for Intercity Vestfoldbanen er eksisterende undergang flyttet fra Arboalleen til Vintergata.)</p>	

	<p>Inngangen til Drammensmarka (Strømsåsen): ca. 500m.</p> <p>Korteste vei til marka er gjennom boligområdet i Skogligveien og Neversvingen. Noen av bolig gatene mangler fortau, men fartsgrensen er satt lav, og det er etablert flere «snarveier» som er stengt for gjennomkjøring.</p>	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	800 meter ned til turvei ved Drammenselva.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<p>150 m. til Gulskogen barne- og ungdomsskole. Fortau langs Sundlandveien sør og Vintergata.</p> <p>700 m. til Rødskog skole.</p> <p>Gang- og sykkelforbindelse med underganger under jernbane.</p>	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	150 m. til Gulskogen barne- og ungdomsskole. Fortau langs Sundlandveien sør og Vintergata.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Innenfor planområdet	Området ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for marin leire. Ved utbygging av naboeiendom i sør, har Multiconsult vurdert områdestabiliteten som fullt ut tilfredsstillende både i dag og etter bygging.
Kvikkleire	Innenfor planområdet	Jmf. § 6.6 Skred og steinsprang i Kommuneplanens bestemmelser skal det gjøres

		<p>grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for kvikkleireskred.</p> <p>Grunnundersøkelser på naboeiendom i sør viser fyllmasser og siltig tørrskorpeleire ned til ca.1.5-3m dybde. Fra 2 - 3 meter dybde er det registrert humusholdig kvikkleire med relativ høyt vanninnhold og lav romvekt, slik at de vurderes som setning farlige</p> <p>Det er grunn til å tro at de aktuelle eiendommene vil ha samme grunnforhold. Det må gjøres ytterligere vurdering av grunnforholdene og fundamenteringsmetode.</p>
Løsmasser	Innenfor planområdet	Planområdet består av fyllmasser.
Overvann/flom	Innenfor planområdet	<p>Planområdet ligger 6 moh.. og er markert i NVE's aktsomhetsområde for flom.</p> <p>Drammen kommunes overvannsveileder viser at området er utsatt for oversvømmelse ved ekstrem nedbør.</p> <p>Grunnen på området består i hovedsak av leire og kan vanskeliggjøre infiltrasjon i grunnen.</p> <p>Tiltak for håndtering av overvann må innarbeides i planforslag håndteres innenfor planområdet ved regulering.</p>

Radon	Innenfor planområdet	Temakart for radon-aktsomhet viser «usikker aktsomhet» for planområdet. Dette medfører ingen særlige hensyn for planområdet, men TEK17 skal følges.
Vannkraft	Ikke relevant	
Nedbørsfelt	Arealene ligger innenfor: Nedbørsfelt - Vassdragsområde: 012.A2 Nedbørsfelt til hav nr. 012.Z Drammensvassdraget	Drammen kommunes overvannsveileder viser at området er utsatt for oversvømmelse ved ekstrem nedbør.
Ligger området under marin grense?	Ja	

9. Spesielle miljøforhold

I henhold til luftkvalitetskart for Drammen, ligger planområdet innenfor gul og rød sone. Nærmeste målestasjon er Bacheparken, og på nåværende tidspunkt er luftkvaliteten god. Størstedelen av året er også luftkvaliteten god. På kalde vinterdager, vil det derimot kunne oppstå inversjon, som bidrar til luftforurensning for arealene langs Drammenselva. Dette vil kunne gi lokal luftforurensning i kortere perioder.

Området er støyutsatt fra vei og jernbane. Området ligger innenfor Drammen kommunes avikssone, hvor det kan vurderes å øke grenseverdiene jfr. Tabell 3 i T-1442/2012, med tilhørende vilkår i kommuneplanen punkt 6.4 støy.

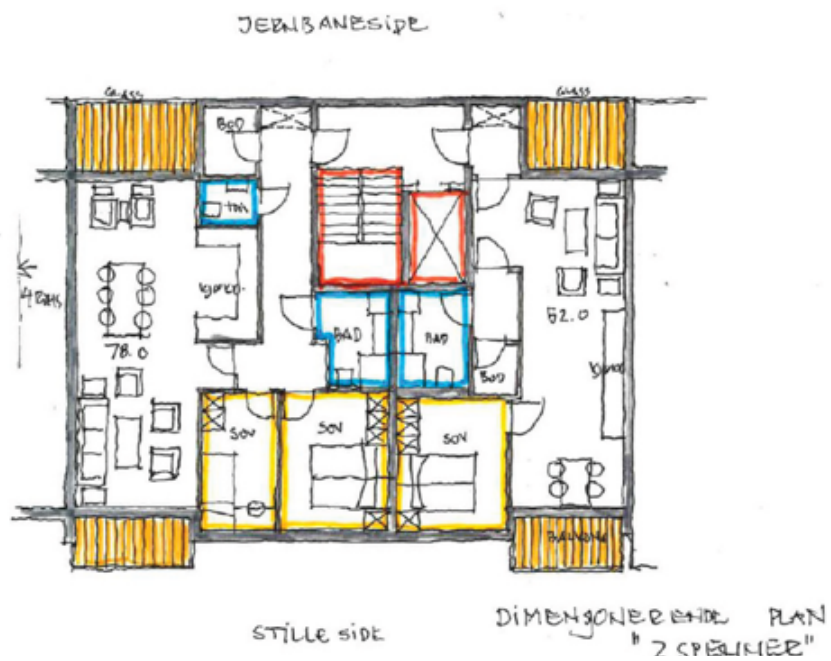
Støy fra trafikk består i dag av støy fra større kjøretøy tilhørende industri og lager, samt besøkende og arbeidere i handel og kontorvirksomhetene.

Gjennom en formålsendring fra næring og industri til bolig, vil mye av tungtrafikken erstattes av persontrafikk. Områdets sentrale plassering med gode gang- og sykkelforbindelser, og nærhet til kollektivknutepunkt, vil også bidra til at flere velger miljøvennlige transportalternativer.

Det vil kun være mulig for gjennomkjøring i Sundlandveien, da både Arboalleen og Vintergata er blindveier. Dette fører til at det blir svært begrenset med trafikk rundt kvartalet, da det kun er Sundlandsveien som fungerer som gjennomkjøringsgate. Skanska har igangsatt arbeid med trafikkanalyse som vil ettersendes som vedlegg til arealinnsnittet.



Utsnitt fra Drammen kommunes kartportal, støysoner.



Eksempel på planløsning for å oppnå stille side mot syd.

10. Bebyggelse og utnyttelse

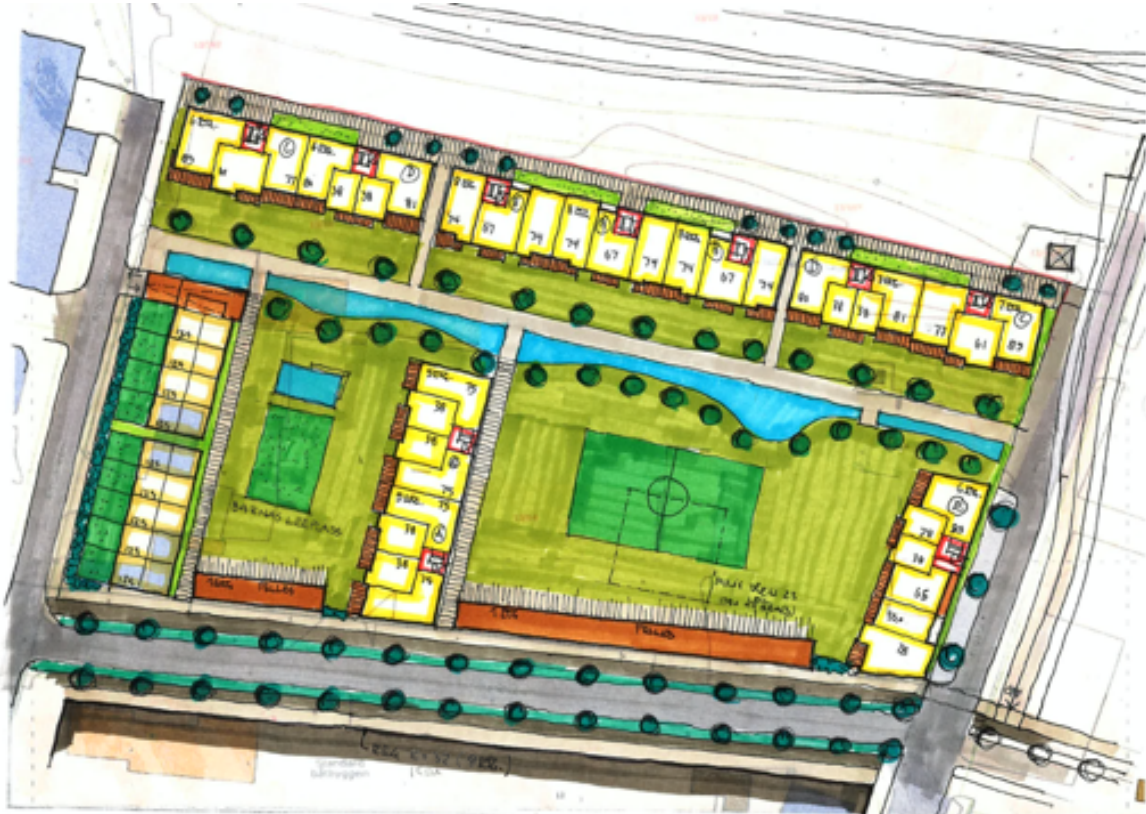
Området utgjør et samlet kvartal som knytter seg til en fremtidig sentrumsutbygging rundt Gulskogen Senter, med direkte nærhet til nye Gulskogen Stasjon. Samlet utgjør kvartalet ca. 15 dekar og representerer et stort potensial for ny boligbebyggelse.

Området vil bidra til å binde arealene rundt Gulskogen skole, sammen med utbyggingen på Sundland. Ved å utvikle eiendommene som et boligkvartal med attraktive fellesarealer, vil en videreføre hovedgrepene i Sundlandsplanen og føringer gitt i tilgrensende plan for Vintergata 11-15.

Boligbebyggelsen vil legge vekt på en variert boligsammensetning. Illustrasjonsprosjekt viser til sammen 228 boliger. Av disse er 9 stk. vist som rekkehus og 8 stk. som familieboliger over to plan, og tradisjonell leilighetsstruktur i 3-5 etasje. Øvrige bygg er tenkt som leilighetsbygg i 6 til 8 etasjer. Bebyggelsen er planlagt høyest mot jernbanen i nord.

Ny bebyggelse vil forholde seg til omkringliggende veier og jernbane slik at man kan utvikle et felles skjermet og stille grøntområde for kvartalets beboere. Alle boliger på bakkeplan vil sikres tilgang til eget hageareal foran boligen sin, med direkte tilknytning til fellesarealer. Byggene vil fungere som støyskjerm for utearealene. Det må sikres gode planløsninger slik at alle leiligheter har en stille side, slik at krav til tilfredsstillende støynivå overholdes. Alle boenhetene får private utearealer enten mot syd eller mot vest.

Minimumskrav til privat og felles uteoppholdsarealer (MUA) og lek pr. boenhet videreføres fra tilgrensende plan for Vintergata 11-15, og er i tråd med kommuneplanens krav til uteareal for sentrumsplan. Kvartalet vil ha gode felles uterom med mulighet for variert opphold. Overvann vil integreres som miljøelement i utearealene. Ved å etablere grønne tak og åpne fordrypningsanlegg vil overvannssituasjonen vil bli betydelig forbedret i forhold til dagens situasjon hvor området stort sett har harde overflater.



Illustrasjonsplan som viser mulig utvikling av arealene.

11. Trafikk og adkomst

Området har i dag adkomst fra Sundlandveien i sør, Arboalléen i vest og Vintergata i øst. Mot nord ligger jernbanen.

Arboalléen og Vintergata er blindveier mot nord, og uten fortau. Sundlandveien har fortau på en side, som knytter seg sammen med fortau i Vintergata, langs Gulsbogen skole. Sundlandveien vil i en fremtidig løsning, utgjøre hovedgaten i Sundland/Gulsbogen området.

Opparbeidelse av ny undergang med gang- og sykkelvei i Vintergata er hensynstatt og ivaretatt. Det vil være god trafiksikkerhet for myke trafikanter fra området til skolen. Busstopp ligger i Professor Smiths alle, i direkte tilknytning til skolen.

Parkering er tenkt løst som parkeringskjeller med nedkjøring fra Arboalleen. Slik vil inn- og utkjøring fra området konsentreres, og del av Vintergata med ny gang- og sykkelvei vil ikke berøres med biltrafikk fra området.

Skanska har igangsatt arbeid med trafikkanalyse som vil se på trafikkgenerering, belastning på veikryss, trafiksikkerhet og forholdet for myke trafikanter. Denne analysen vil ettersendes som vedlegg til arealinnspillet.

Det vil i et videre planarbeid være behov for ytterligere utredning av trafikk- og støyforhold sett i sammenheng med utbyggingen av Sundlandsområdet og Vintergata 11-15. Føringer for utforming av boenheter og uteareal vil være viktig i videre arbeid, slik at en sikrer tilgang til stille områder.

12. Terreng

Området er tilnærmet flatt, og hele området er i dag bebygget eller asfaltert, med noe gressarealer i tilknytning til grøfter langs vei. Det planlegges ingen større terrenginngrep.

Parkering er tenkt løst som parkeringskjeller, og vil kreve utgraving av området. Nedkjøring er vist fra Arboalleen.

13. Tidsperspektiv

Arealene ligger godt til rette for en utvikling, og Skanska Eiendomsutvikling ønsker å gå i gang med en detaljregulering så snart som mulig, gjerne også som en parallell prosess til rulleringen av kommuneplanen.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utviklingen vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, ut over det som avtales gjennom en utbyggingsavtale.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Trafikkanalyse vil ettersendes.

NOTAT

Oppdragsnavn **Trafikkvurderinger Vintergata 19 på Gulskogen**

Prosjekt nr. **1350048488**

Kunde **Skanska Norge**

Notat nr. **1**

Versjon **1.1**

Til **Anders Høstmælingen**

Fra **Magne Fjeld**

Kopi

Utført av **Magne Fjeld**

Kontrollert av **Elin Børrud**

Godkjent av **Magne Fjeld**

Trafikkvurderinger knyttet til utviklingen av eiendommen Vintergata 19 på Sundland i Drammen.

Dato 26.10.21

Rev.dato 29.10.21

1 Bakgrunn

Rambøll er bedt om å komme med noen innspill knyttet til trafikksituasjonen rundt Skanskas planer for ny utnyttelse av denne eiendommen. Foreløpige planer viser en utnyttelse i hovedsak til boligformål med ca 228 leiligheter, av ulik størrelse.

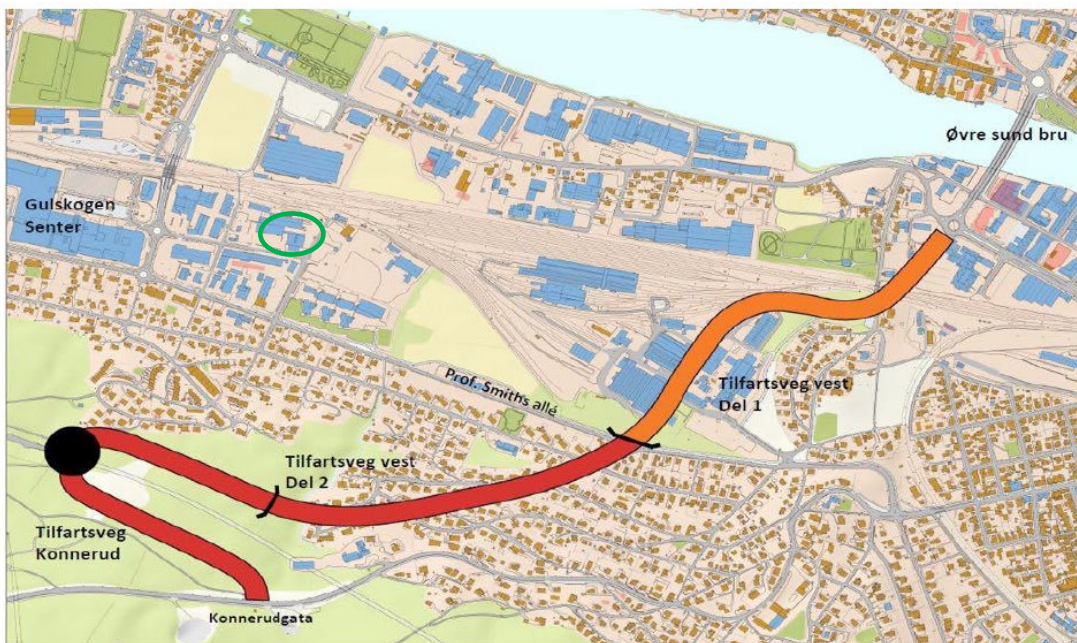
Innspillene er foreløpige, basert på prosjektet slik det er tenkt pr høsten 2021.

Området Sundland – Gulskogen har i dag stort potensiale for eiendomsutvikling og med mange interessenter for større og mindre prosjekter. Noen er igangsatt, men de større prosjektene må avvente inntil det overordnede vegsystemet er på plass. En viktig bit i dette er Tilfartsveg vest, som skal binde sammen Kreftings gate, Øvre Sund bru og Nedre Eikervei med E134, og etter hvert også Konnerud. I tillegg planlegges Sundlandveien videreført østover, parallelt mellom Nedre Eiker vei og Prof. Smiths allé. Dette vegsystemet er ferdig regulert, hovedsakelig i Områderegulering for Sundland, vedtatt 16. juni 2015. Finansieringen av disse forbindelsene mangler i det vegpakka i Buskerudbyen som kjent ikke ble vedtatt.

Fra Statens vegvesens «Byutredning Buskerudbyen» datert 15.desember 2017 hentes følgende figur (Vintergata 19 er markert med en grønn ring):

Rambøll
Harbitzalléen 5
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
<https://no.ramboll.com>



Figur 44: Tilfartsvei vest med del 1 (oransje), del 2 fra Prof. Smiths allé til E134 (rød) og Tilfartsveg Konnerud fra E134 til Konnerudgata (rød).

Kapasitetsproblemene i vegnettet i området er først og fremst knyttet til nedre del av Konnerudgata/Strømsø og østre del av Prof. Smiths allé, samt forholdene i Baker Thoens allé og atkomst til Gulskogen senter.

I utgangspunktet synes forholdene lokalt i Sundlandveien å være noe lettere. Dermed kan det gi rom for noe utbygging der før vegpakka er på plass. Dette gjelder spesielt dersom nye utbyggingsplaner medfører mindre trafikk enn det som tidligere er vedtatt. Forholdene søkes dokumentert i dette notatet.

2 Dagens trafikksituasjon

Trafikktall fra Norsk vegdatabank (NVDB) er gamle, med en ÅDT i Vintergata på 150 biler og i Sundlandveien på 400 biler, begge tall pr 2012. I Professor Smiths allé er tallet samme år på 8.700 biler og i Baker Thoens alle på 3.500 mellom rundkjøringene. Selv med disse lave trafikktallene er atkomsten fra rundkjøringa i Baker Thoens alle anstrengt. Dette skyldes stor trafikk i rushtid og på lørdager, og med en ÅDT på vegarmen inn mot senteret på 10.000 biler i 2012. Gulskogen senter har senere bygget om parkeringsarealene sine og kømagasinet har blitt større/lengre.

Det ligger et fast tellepunkt i Prof Smiths alle, rett øst for Vintergata. Her er det talt trafikk siden 2017, da ÅDT var på 8.300 og gradvis fallende med 8.033 i 2018 og 7.668 i 2019. I 2020 var trafikken nede i 7.335, men dette tallet er beheftet med Coronausikkerhet.

En veis evne til å tåle trafikk er først og fremst avhengig av kapasitet i kryssene. I vårt tilfelle er dette knyttet opp mot kryss i Baker Thoens allé i vest. Kryssene her er utformet som rundkjøringer.

Vi har regnet på kapasiteten i maxtime morgen og ettermiddag i dag for krysset mellom Nedre Eiker vei og Baker Thoens allé. Tallene for maxtiden er hentet ut av Aimsunmodellen for Drammen¹, og stemmer godt overens med registrerte trafikktegninger i nærområdet. Gjennomførte kapasitetsberegninger utført i beregningsprogrammet Capcal viser følgende belastningsgrader i dag:

Baker Thoens allé X Nedre Eikervei		
	Morgen	Ettermiddag
Belastningsgrad	0,60	0,57

Belastningsgrad er et uttrykk for hvor stor del av et vegsystems kapasitet som er oppfylt. Belastningsgrader måles for hver vegarm i kryss, og som en gjennomsnittsbetastning over en hel time. En belastningsgrad under 0,6 – 0,7 oppfattes som uproblematisk og uten særlige køer i vegsystemet. Ved belastningsgrader mellom 0,7 og 0,8 opptrer køer stadig oftere, men avviklingen er stabil uten tiltagende eller lange køer over tid. Med belastningsgrad over 0,85 begynner køene å bli sammenhengende over lengre tid, og jo nærmere 1,0 man komme jo mer følbare blir forsinkelsene. Ved belastningsgrad på 1,0 er krysset teoretisk overbelastet, og køene blir uforutsigbare.

Beregningene foran bekrefter antakelsen om at de trafikktrafikkproblemerne man generelt oppfatter at er til stede på Gulskogen/Sundland ikke er knyttet til Nedre Eikervei eller kryssene med denne. Dagens opplevde køsituasjon i vest oppfatter vi er knyttet til trafikk til/fra Gulskogen senter og avkjørselsforhold i Baker Thoens allé, samt sannsynligvis også kapasitet inn og ut av parkeringshus. Framkommelighetsproblemer i øst er først og fremst knyttet til Konnerudgata/Prof. Smiths allé og manglende kapasitet fra disse gatene inn mot Strømsø.

3 Utbyggingsplaner

En eiendoms evne til å generere trafikk baseres på erfaringstall fra tilsvarende utbygginger andre steder. Erfaringstall hentes i utgangspunktet fra Statens vegvesens håndbok 713 Trafikkberegninger. Denne er gammel, og er supplert med nyere undersøkelser i regi av PROSAM.

Planene for utbyggingen er i en tidlig fase, og endelig innhold er ikke fastlagt. Foreløpig legges følgende volumer og turgenerering til grunn:

Planlagt utbygging, boliger

228 boenheter av ulik størrelse, med en gjennomsnittsstørrelse på 71 m² pr leilighet, herav 9 rekkehusleiligheter og 8 familieboliger. PROSAM-Rapport 137, TURPRODUKSJON FOR BOLIGER I OSLO OG AKERSHUS sier noe om turgenerering avhengig av avstand til Oslo sentrum (her regner vi med at det samme gjelder i forhold til Drammen sentrum), områdets karakter (grad av urbanhet) og boligens størrelse/antall personer pr boenhet. Avstand til Bragernes torg er i overkant av 3 km, området karakteriseres som urbant/høy tetthet, og vi antar at hver leilighet bebos av i gjennomsnitt 3 personer. Dette gir en turgenerering på mellom 2,4 og 4,0 bilturer pr leilighet. Familieboligene og rekkehusene antas bebodd av 4 personer med 5 turer pr boenhet. Det antas en restriktiv parkeringsdekning, under 1 bil pr leilighet, og siden kollektivtilbudet er godt (bl.a. kort avstand til Gulskogen stasjon), antas en turgenerering for leilighetene i den nedre delen av spennet. Vi setter derfor turgenereringsfaktoren for

¹ AIMSUN er et strategisk trafikkmodelleringsverktøy som beregner biltrafikkstrømmer basert på trafikkgenerering og attrahering i ulike soner av et tettsted. Denne trafikken legges så ut på et modellert vegnett som viser utvikling av trafikkbelastning, kapasitetsproblemer og forsinkelser i rushtid. Det er utviklet en egen modell for Drammen, sist i 2016 som både Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Drammen kommune benytter til å teste ut nye grep i vegnettet, eller effekten av større utbyggingsprosjekter. Modellen benyttes på makro- og mesonivå, og er mindre egnet for detaljerte studier av enkeltkryss. Rambøll har hentet trafikktegninger fra denne modellen, funnet ut at disse stemmer godt for de aktuelle kryssene i dette notatet, og regnet krysskapasitet med annet og mer relevant verktøy.

disse til 3,0 bilturer pr boenhet pr døgn. Trafikk til/fra boligene blir da på 718 biler i døgnet. Med 0,7 plasser pr leilighet tilsvarer dette ca 4,5 bilturer pr døgn pr parkeringsplass. Dette er noe høyere enn det sannsynlige, og indikerer at beregnet trafikk også ligger noe høyt, hvilket er gunstig for ikke å undervurdere konsekvensene. 718 bilturer i døgnet gir ca 90 i maxtiden (avrundet ca 13% av døgnetrafikken).

Dagens virksomhet

Gjennom tidligere analyser har Rambøll vurdert både dagens situasjon og framtidig (da sannsynlig) utbygging. Dette er dokumentert i et tidligere notat (datert 2007-10-22). Oss bekjent er ikke situasjonen endret siden den gang. Når utbyggingen kommer i gang vil dagens virksomhet gradvis bortfalle.

Dagens situasjon:

Virksomhet	Areal m²	Turprod. pr. 100 m²	Turprod. (ÅDT)	%-andel makstime	Trafikk makstime
Lege/fysioterapi	750	15	112	12	13
Lager	1450	3,5	50	20	10
Kontor	850	5	42	20	8
Sum			204		31

Eksisterende regulering

Innenfor dagens regulering (plan av 16.februar 2010) tillates inntil 10.150 m² T-BRA til arealkrevende handel.

Det er uklart hvor mye man samlet kan bebygge med kontor og lett industri i tillegg. Men kun max utbygd arealkrevende handel innenfor eksisterende regulering med 10 turer pr 100 m² gir en potensiell trafikk på rett i overkant av 1.000 bilturer pr døgn (sum inn/ut).

Dermed er potensialet for økt trafikk som følge av eksisterende regulering høyere, selv dersom man kun ser på arealkrevende handel og ikke noe annet (1.015 bilturer), enn det 228 leiligheter vil skape av trafikk (718 bilturer). Et annet moment er at boligtrafikken vil ha trafikk ut på morgenen og inn på ettermiddagen, altså motsatt av hva som er tilfellet med næringstrafikken. Handelstrafikk vil gå like mye til og fra, men er konsentrert senere på ettermiddagen enn boligtrafikken. Boligtrafikken ut om morgenen vil i hovedsak være avviklet før kundetrafikken til Gulskogen senter starter.

Trafikkfordeling

Vi antar at mesteparten av boligtrafikken, anslagsvis 60% vil kjøre via Baker Thoens allé. Dette er sannsynligvis høyere enn det reelle, men valgt for ikke å undervurdere konsekvensene. Alternative veivalg uten kjøproblematikk i rundkjøringene i Baker Thoens alle, spesielt på ettermiddagene, vil virke avlastende.

Planområdet antas, ferdig utbygd, å generere en mertrafikk på ca 718 biler i døgnet. Av disse antas i utgangspunktet ca 431 biler i døgnet, eller ca 50 biler i maxtime å kjøre vestover/vestfra i Sundlandveien og kunne havne i Baker Thoens allé. Det meste av denne trafikken vil ledes mot nord, og krysset mellom Nedre Eikervei og Baker Thoens allé.

For beregning av kapasitet i maxtime antas det at trafikken vil fordeles 80% inn til området og 20% ut i ettermiddagsrush, og motsatt i morgenrush.

Dette gir følgende belastningsgrader i rundkjøringen mellom Baker Thoens allé og Nedre Eiker vei etter utbygging (opprinnelig belastningsgrad i parentes):

Baker Thoens allé x Nedre Eiker vei		
	Morgen	Ettermiddag
Belastningsgrad	0,60 (0,60)	0,61 (0,57)

Som det framgår av denne beregningen vil utslagene som følge av boligbebyggelse i Vintergata bli meget små, og som før nevnt mindre enn det eksisterende regulering åpner for.

4 Oppsummering

Som det framgår av beregningene over er trafikkveksten i Baker Thoens allé relativt beskjeden og kapasitetsreservene gode mot Nedre Eiker vei. Belastningsgradene øker marginalt som følge av utbyggingen. Største belastningsgrad øker fra 0,57 til 0,61. En belastningsgrad under 0,6 – 0,7 oppfattes som uproblematisk og uten særlige køer i vegsystemet.

Trafikkveksten som følge av tiltaket er langt mindre enn det en utbygging i henhold til eksisterende regulering skulle tilsi.

Men trafikkforholdene vest på Gulskogen, rundt Gulskogen senter, påvirker tidvis framkommeligheten både i Baker Thoens allé og i Nedre Eiker vei. Dette skyldes avkjøringene til Gulskogen senter i Baker Thoens allé, der det til tider står kø tilbake til, og også gjennom rundkjøringa i Nedre Eiker vei.

Sak 20/47156-50: 5 Konnerud

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Christian Andersen
Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer:
Adresse: Riddersporen 20
Telefon: 91376233
E-post: Andersencha@gmail.com

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	x
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	x
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

(f.eks. gårds- og bruksnummer, adresse, stedsnavn, kommunedel, hele kommunen. Legg gjerne med et kartutsnitt som viser området.)

Sven(d)sedammen



4. Skriv ditt innspill her:

Det er ikke ukjent, igjennom min kommunikasjon med kommunen tidligere, at jeg ikke er så veldig begeistret for områdereguleringen av konnerudsentrum. Nå som det bestemt så er det bestemt, men det kan jeg heller legge energi i å komme med innspill til det beste av situasjonen.

Ettersom Konnerud sentrum får et ganske urbant preg, skulle det være gøy å se en forskjønning av områdene rundt. Jeg tenker først og fremst på den undervurderte Svensedammen. Dammen ligger i umiddelbar nærhet til det nye sentrum, og bør dyrkes som et turområde ikke ulikt Øvre Smedstaddammen på Smedstad i Oslo. Per i dag er Svensedammen sliten, preget av gjørmeste, søppel, og gjengrodd grass/siv. På den positive siden, er det preget av vakre skogsområder i sør.

Jeg har laget et lite bilde under som beskriver hvordan man kunne gjort det, med forskjønning av dagens gjørmeste områder (spesielt merket i rødt), og kanskje lage en kultursti (merket stiptet sort) slik som på Hammerdammen. Kulturstien kan vise bilder/informasjon om gammel industri (mye god informasjon i boken «Jarlsberg Verk Christen Hichmann og industrieventyret på Konnerud» ISBN 978-82-303-3987-9.).

I tillegg til stien kunne det kanskje vært et vasseområde for barn i nordøst.

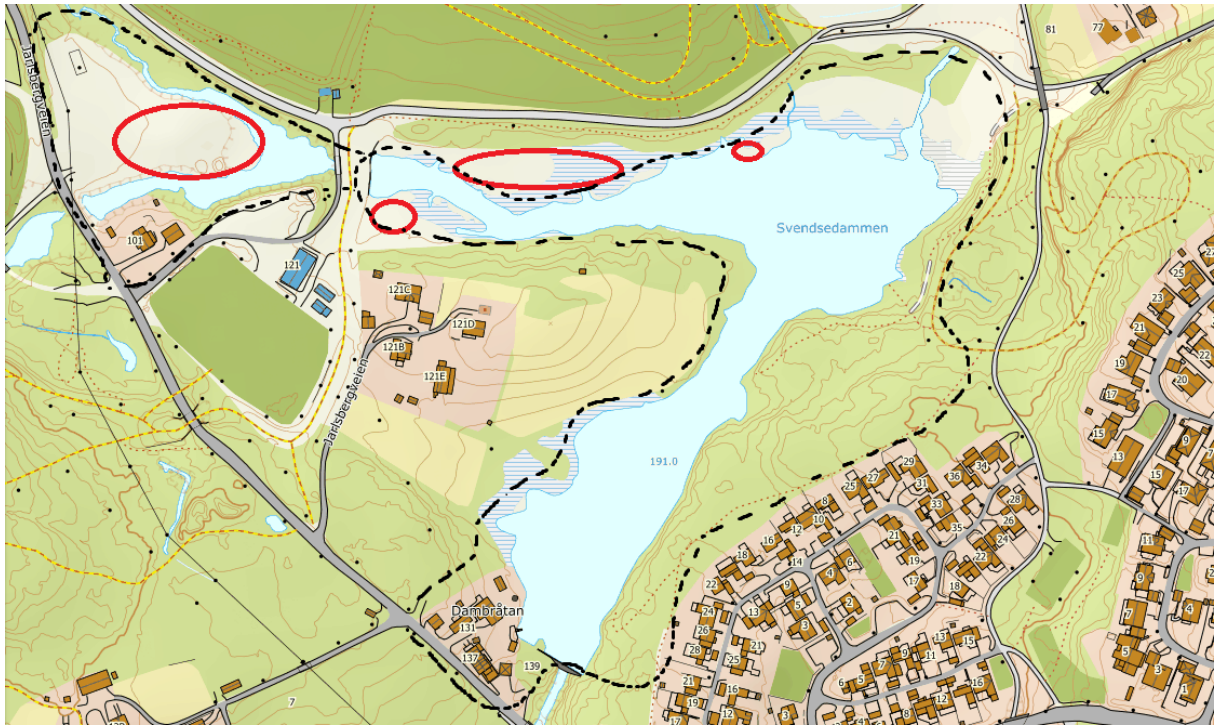
Når det gjelder fiske, skulle jeg så gjerne sett en bedre forvaltning og tilrettelegging av dette.

Et utdatert dokument hvor forutsetningene er langt ifra det samme. Sammendraget her til inspirasjon:

<https://docplayer.me/57258691-Tiltaksrettede-undersokelser-i-svensedammen-konnerud.html>

<https://www.dt.no/arkiv/klipper-svensedammen-under-vannet/s/2-2.1748-1.2948181>

«Det er 9000 innbyggere på Konnerud i dag, og flere blir det. Derfor må vi ha et rekreasjonsområde som ser ordentlig ut». 18 år gammel artikkel, holder det å klippe i 18 år til?



Mvh
Christian Andersen

Sak 20/47156-91: 5 Konnerud

Habitatus AS

Nedre Storgate 23

3015 Drammen

Tel. +47 90 05 29 93

e-post: oh@habitatus.no

Drammen 09. september 2021

Drammen Kommune

Forslag til endring av Kommuneplanens Arealdel – 4 områder til LNF med Spredt bebyggelse

Forslagstillerens situasjon:

Habitatus AS eier flere eiendommer i Almedalsveien på Konnerud, Almedalsveien 28 A/B/C/D/E/F, til sammen 7 eiendommer med et samlet areal på ca 20.000 m². Eiendommene er i hovedsak opprettet etter Utparselleringsplanen av 1941 for byggetomter, se **Vedlegg 1**. Tomtene fikk ved fradelingen veirett og denne ble tinglyst i forbindelse med byggingen av bilveien til Haukaas i 1936 (Den gang kalt Haukaasveien, nå Almedalsveien). Dagens status for eiendommene er at de ligger i "8.1 LNF-område (pbl §11-9 nr 5)". For å tydelig vise hvor denne planen ligger på det aktuelle området er dette vist på illustrasjonen i **Vedlegg 2**.

I tillegg til de eiendommer Habitatus AS eier i dette området, finnes det 8 andre eiendommer med bebyggelse på som er plassert i ulike kategorier.

Forslag:

Dette forslaget går ut på at man, på lik linje med øvrige områder på Konnerud hvor det har vært denne type bebyggelse, endrer 4 foreslåtte områdene til "8.2 LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse (pbl § 11-11 nr 1)". De foreslåtte områdene er vist på vedlagte skisse markert slik det gjøres for denne typen områder i Kommuneplanens arealdel med skravur og antall boenheter innenfor hvert område, se **Vedlegg 3**.

Bakgrunnen for forslaget er en likebehandling av de eiendommene som er av samme kategori, og som er opprettet i samme periode. Det vil innebære en forenkling i forhold til den utstrakte dispensasjonspraksisen i disse områdene, der det er svært tilfeldig hvilke eiendommer som i dag regnes som hytter og hvilke som regnes som boliger. I tillegg vil bedre miljøforhold knyttet til rensing av avløp føre til en betydelig miljøgevinst, slik det kreves for konvertering til boliger i disse områdene.

Konsekvens av forslaget:

Forslaget om endret formål medfører at det åpnes for å endre det kommunen omtaler og definerer som hytter til boligformål, på samme måte som i de øvrige områdene på Konnerud hvor man har

endret fra LNF til LNF med spredt bebyggelse. I de foreslåtte områdene er det allerede gitt dispensasjoner eller definert boligformål for 7 av de 16 enhetene som ligger i forslaget. I tillegg var ytterligere en av enhetene definert som bolig inntil for ca 12 år siden, hvor kommunen endret status uten å informere eier ved eierskifte. I tillegg er det på 80-tallet gitt minst en tillatelse til å oppføre ny enebolig i området som ikke har blitt iverksatt.

Ved endring til LNF med spredt bebyggelse vil man ikke øke antallet enheter, men det vil bli slutt på forskjellsbehandlingen av de enkelte eiere av eiendommene i området. I dag er situasjonen den at kommunen har gitt bruksendring til eiendommer hvor det er tinglyst at eiendommene kun skal være brukt til hytter, samtidig som man tvholder på at eiendommer som var godkjent fradelt til boligbebyggelse (av Skoger Kommune før kommunesammenslåingen i 1963) har blitt nektet bruksendring.

Videre vil de gjeldende eiendommene gjennom en slik definisjon få klare og forutsigbare krav til behandling av avløpsvann, og gjennom omgjøring få krav til godkjente renseanlegg eller offentlig påkobling, noe som vil være med på å oppfylle de mål kommunen har for miljøet.

Trafikk:

Alle de berørte eiendommene har allerede i dag tinglyst veirett frem til egen eiendom. Samtlige har også veirett gjennom LNF-område. Det har av Drammen kommune tidligere vært hevdet at ferdsel på vei gjennom LNF-område er lovstridig etter Lov om motorferdsel i utmark. Dette har dog kun vært påpekt ovenfor en av disse 16 eiendommene, til tross for at veistandarden er i hovedsak den samme for alle eiendommen. Direktoratet for Naturforvaltning v/ rådgiver Frank Johansen bekrefter at vei som er vedlikeholdt for kjøring med bil ikke regnes om utmark, se **Vedlegg 4**. Det er åpenbart at veien frem til de aktuelle eiendommen, i alle fall i Almedalsveien, er vedlikehold som bilvei og kan kjøres med helt normal personbil. Drammen Kommune har tidligere hevdet at deler av veien er klassifisert som traktorvei, for så å kunne hevde at den ikke skal kunne kjøres med bil på deler av strekningen. Ser vi dette opp mot mange andre veier i kommunen av samme kvalitet og med samme historiske opprinnelse, ser vi at dette er et vikarierende standpunkt, og en holdning inntatt for å hindre kjøring til en spesifikk eiendom.

Videre er det i Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (1977) definert i § 2 3. ledd at vei som ikke er opparbeidet for kjøring med bil er utmark, se **Vedlegg 5**. Videre kan man se denne definisjonen også av forarbeidene til loven, spesielt i NOU 1974:37, der det i pkt 5.3.2 diskuteres avgrensningen mot veier. Grensen trekkes her ved veier som er opparbeidet for kjøring med vanlig bil, se **Vedlegg 6**.

Samtlige veier som omfattes av dette forslaget er opparbeidet som bilvei før 1950, dvs lenge før disse bestemmelsene trådte i kraft, og adkomst burde derfor ikke være noe motargument knyttet til endring av status. Det foreligger etterprøvable dokumentasjon om at hele Haukaasveien (dagens Almedalsvei) ble bygget samtidig og for biltrafikk i 1936, og til alle de berørte eiendommene er det p.t kjørbare bilvei. Byggingen av denne bilveien er godt dokumentert med flyfoto fra 1937 og 1948 hos Statens Kartverk, se **Vedlegg 7 og 8**, samt i selvbiografien til Halvor S. Haddeland « En tinndøl ser tilbake », se **Vedlegg 9**.

Et eksempel på at man allerede på fradelingstidspunktet definerte den nybygde veien som kjørevei frem til eiendommen fremkommer av kartforretningene for Almedalsveien 28B (Gnr 16 bnr 155) så vel som for Almedalsveien 28F, gnr 16 bnr 158 av 24.01.45, se kartskisse **Vedlegg 10** og **Vedlegg 11**.

Mulige makeskifter:

Forslagstiller har i møter med tidligere administrasjonene i kommunen sagt seg villig til å se på en omdisponering av de enheter som ligger i **Vedlegg 2** slik at disse blir liggende som vist i **Vedlegg 12**. Konkret gjelder dette eiendommene innenfor høyspentlinjene i Almedalsveien. Dette krever i så fall en dialog med eiendomsavdelingen i Drammen Kommune om makeskifte eller kjøp.

Dette kan medføre hel eller delvis fjerning av de bygninger som ligger utenfor høyspentlinjene, gjennom makeskifte med andre kommunale eiendommer dersom kommunen ser seg tjent med dette. Eksempler på dette kan være at Haukstua blir tilgjengelig for evt barnehager og skoler som en utfartshytte, eller for ulike idrettslag/speiderforeninger. Videre har det vært tenkt på om den tidligere boligen til dikteren Triztan Vindtorn kunne bli brukt som en skrivestue for andre forfattere, evt som i regi av kommunale stipend fra Drammen Kommune for bruken av denne i begrensede tidsrom.

Vi ser frem til en dialog og en behandling av disse forslagene opp imot ny kommuneplan for Drammen.

Mvh



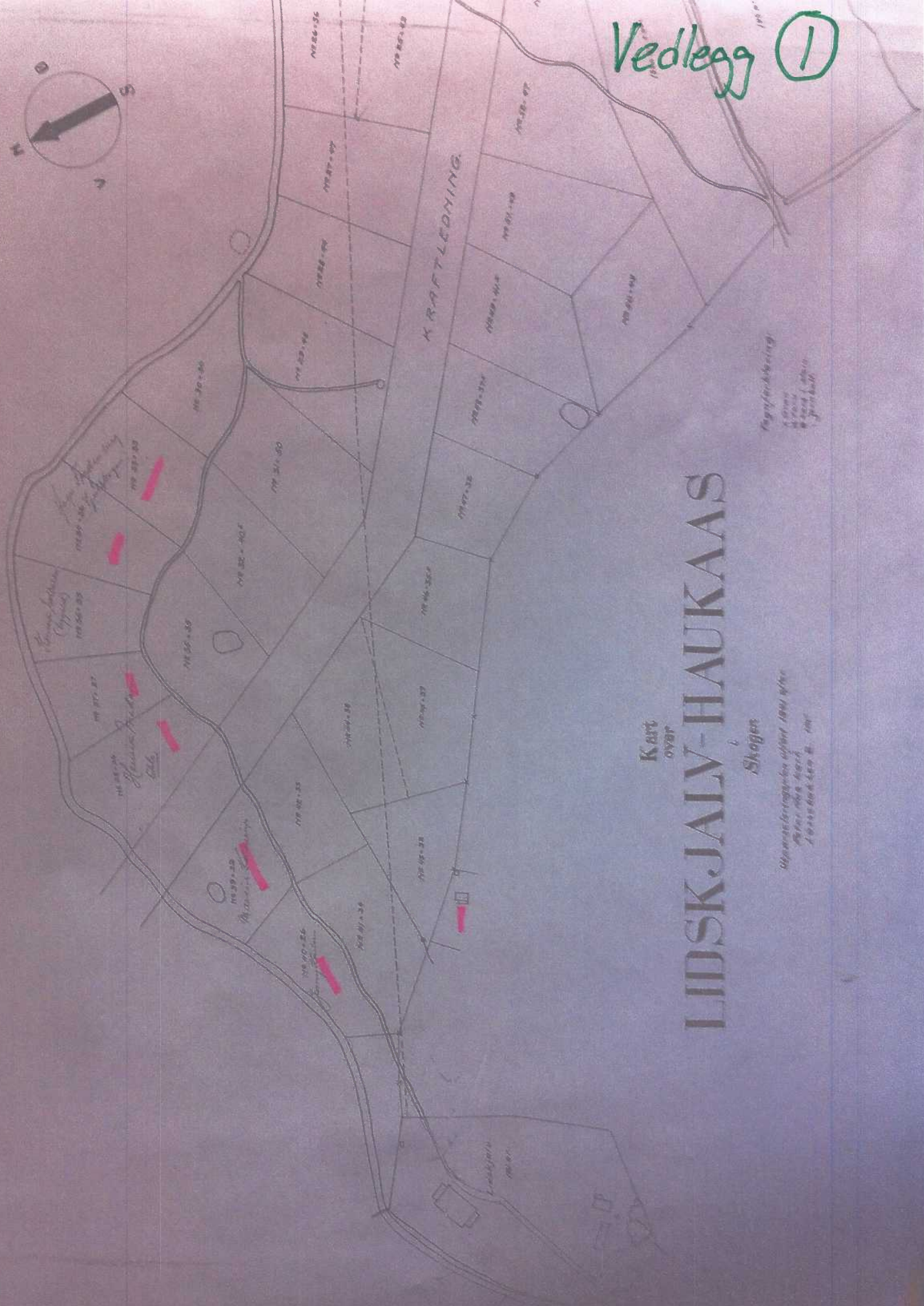
Habitatus AS

Odd Hyttedalen

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Utparselleringsplanen for Lidsjalv – Haukaas fra 1941
- Vedlegg 2: Utparselleringsplanen vist sammen med dagens situasjonsplan
- Vedlegg 3: Forslag til Endrede områder A
- Vedlegg 4: Uttalelser fra Direktoratet for Naturforvaltning ang vei i utmark
- Vedlegg 5: Utdrag fra Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (1977), § 2, 3. ledd
- Vedlegg 6: Utdrag fra NOU 1974: 37 Motorferdsel i utmark og vassdrag
- Vedlegg 7: Flyfoto fra 1937
- Vedlegg 8: Flyfoto fra 1948
- Vedlegg 9: Utdrag fra boken «En tinndøl ser seg tilbake»
- Vedlegg 10: Definisjon av bilvei fra kartforretning på Gnr 16 bnr 155
- Vedlegg 11: Definisjon av bilvei fra kartforretning på Gnr 16 bnr 158
- Vedlegg 12: Forslag til omdisponering av enheter innenfor områdene som vist i Vedlegg 2

Vedlegg ①



KRAFTLEDNING.

Bygghelning
S. 100
L. 100
M. 100
N. 100

Kart
over

LIDSKJALM-HAUKAAS

Skogen

Uppmålingsarbetet utfört 1941/42
av Ingvar Johansson
Landsmålningskontoret i Åre

Handwritten notes in red ink:
"Haukaas skogen" (multiple instances)
"Lidskjalm skogen"
"Haukaas skogen" (multiple instances)
"Lidskjalm skogen"
"Haukaas skogen" (multiple instances)
"Lidskjalm skogen"

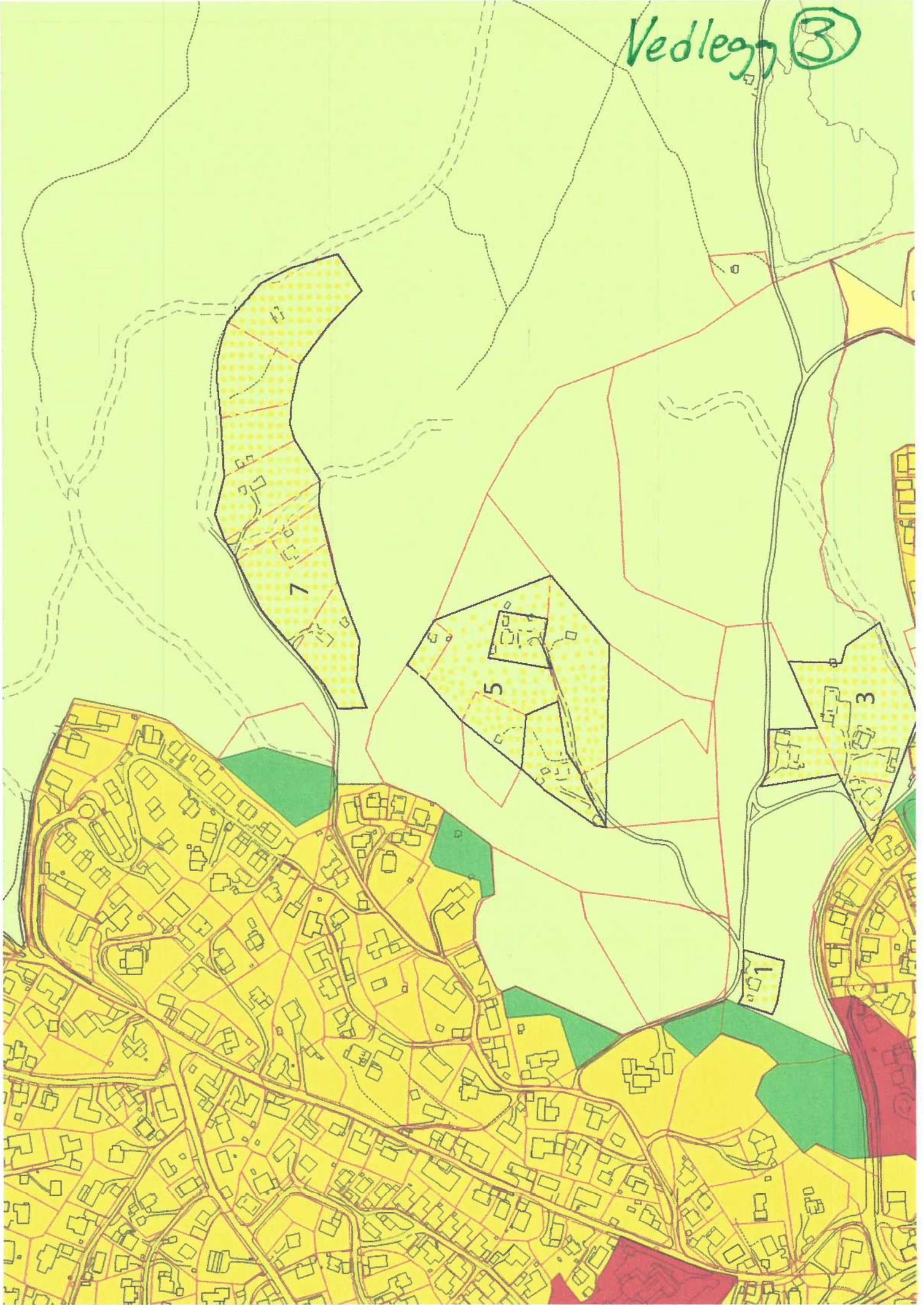
Innspill til kommunedelplan

Illustrasjonen viser «Utparselleringsplan» over Lidskjalv – Haukaas fra 1941 lagt over dagens situasjonskart.

Dette for å illustrere hvorfor hele dagens Almedalvei ble bygget, og som bakgrunn for fradelingen av de eiendommene som det nå søkes om at får endret status på lik linje med andre tilsvarende områder i Drammen.



Vedlegg ③





Hjulspor så dype at vanlig bil må legge et hjulpar på midten og det andre på grøftekannten er ikke uvanlig.

Dårlig vedlikeholdt skogsbilvei Vei eller utmark?

– En vei er det den til enhver tid fremstår å være. Er den bygd som bilvei og ikke lenger er kjørbær, er den utmark, sier Frank Johansen, rådgiver i Direktoratet for naturforvaltning.

AV PER FOSSHEIM

Lov om motorferdsel i utmark gir unntak for kjøring i tilknytning til næringsdrift i jord-, skogbruk og ved reindrift. Så lenge det er næringskjøring vil det neppe kunne settes krav til standard på veien. Er du derimot på jakt eller driver annen form for transport utenfor primærlandbruket, er det lett komme i konflikt med loven.

Etter loven regnes veg i utmark, som ikke er opparbeidet for kjøring med vanlig bil, for utmark. Det er uten betydning om vegen er privat eller offentlig.

lig. Loven legger opp til bruk av skjønn, men firehjulstrekkere på traktorvei er nevnt som eksempel på kjøring i utmark.

Kjørbær med vanlig bil

– I kommentarene til loven står det ikke noe om vedlikehold. Det vil si at vegen skal vurderes i den stand den til en hver tid framstår. Om den er bygd som skogsbilvei, skal den være kjørbær med vanlig bil. Har den grodd igjen og ikke lenger kan kjøres, er den blitt utmark etter loven. Skogeier har da rett til å ruste den opp, slik at den igjen er skogsbilvei. Om veier er utbedret

gradvis eller helt ombygde har liten betydning. Enten faller de innenfor lovens unntaksbestemmelser for landbruk eller ikke, sier Frank Johansen i Direktoratet for naturforvaltning (DN).

Skogsbilveianlegg er unntatt fra Plan- og bygningsloven. Kommunal saksbehandling blir utført etter Forskrift om planlegging og bygging av landbruksveier. I forskriften nyttes det meldeplikt. Omfanget av meldeplikten er noe ulikt praktisert mellom kommunene.

Med blanke våpen

– Hovedformålet med veier til landbruksformål, er at de skal gi en transportgevinst for landbruket. Det er viktig å avklare hva som er en landbruksvei. Av og til kan vær uklart om en vei er bygd til landbruksformål eller i virkeligheten er en tilførselsvei til et hyttefelt. I gråsonen finnes det

veger som er bygd fram til hyttefelt og som kun skulle dekke en enkelt skogdrift, men likevel blir kalt skogsbilvei, sier avdelingsdirektør Ivar Ekanger i Landbruks- og matdepartementet.

– Skogbruket må slåss med blanke våpen og unngå å drive uthuling av forskriften. Et utvalg nedsatt av Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet skal sette en tydelig grense mellom landbruk og andre interesser. Utvalget burde vært ferdig for et år siden, men vi må nok vente et par måneder inn i det nye året før rapporten foreligger, sier Ekanger.

Pålegg om vedlikehold

Statstilskudd til et veganlegg forplikter eieren til å vedlikeholde det i minst 20 år framover. De fleste kommuner driver kontroll og klassifiserer vegen med jevne mellomrom.

– Hovedvegene blir kontrollert oftest. Her blir det av og til gitt pålegg om utbedring. På sidevegene er det mer sjelden. Noen av dem er bygd for bruk bare en periode, det er derfor noe varierende vedlikehold på dem. Vegene skal holdes i den stand de ble bygd. Kommunene i mitt distrikt, Hedmark, driver vedlikeholdskontroll til vegene er minst 20 år gamle. Det finnes også veger som er klassifisert, som er eldre enn 20 år, men der kan vi ikke gi pålegg om utbedringer, forteller Karoline Finstad Vold hos Fylkesmannen i Hedmark.

Snødekt vei er utmark

– Når det er så mye snø på en vei at den ikke er kjørbare med vanlig bil, er den utmark. En stor del av veiene ligger ubrøytet om vinteren. Når veiene ikke brøytes er det fordi næringen ikke ser det som lønnsomt å holde dem oppe. Lovens intensjon er å begrense unødig motorferdsel. Med denne bestemmelsen begrenses ferdselen i den tiden av året hvor dyrelivet er mest sårbart, forklarer Frank Johansen i DN.

Snøbrøyting rammes ikke av loven, heller ikke på veier som har ligget gjensnødd det meste av

vinteren. Slik loven er utformet er det særlig snøscooterkjøring på ubrøytet vei og kjøring med terrengbiler som stanses. Traktorkjøring som en del av skogbruket, blir ikke rammet av loven.

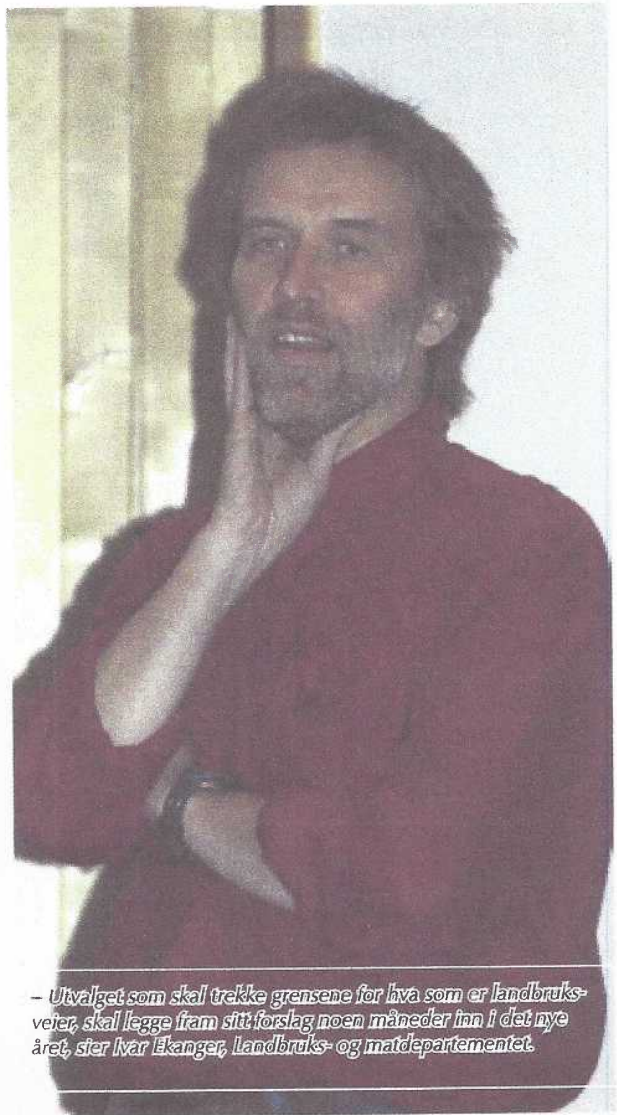
Unngå gråsonen

Skogbrukets vegstandard varierer mye. Det er forståelse fra både statlige- og fylkesmyndigheter om at sideveier i perioder er mindre i bruk og dermed forfaller. Men når de nærmer seg en standard som er dårligere enn den som kreves for å kjøre med personbil, kommer de i en grå-

sone. Dagens lovverk gir rett til tungt vedlikehold og opprusting av veien. For å unngå gråsonen, anbefaler myndighetene at skogeier blir med på lokale vegvedlikeholdsprosjekt for å holde standarden nærmest mulig den opprinnelige.



Vei eller utmark? En gjengrodd vei kan være i gråsonen.



– Utvalget som skal trekke grensene for hva som er landbruksveier, skal legge fram sitt forslag noen måneder inn i det nye året, sier Ivar Ekanger, landbruks- og matdepartementet.

Vedlegg 5

Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

Skriv ut [Oversikt](#) [Hele loven](#) [Første](#) [Følgende](#)

Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

Jf. lover 28 juni 1957 nr. 16 §§ 2 og 6, 18 juni 1965 nr. 4, 24 nov 2000 nr. 82 kap. 2.

§ 1. (formål).

Formålet med denne lov er ut fra et samfunnsmessig helhetssyn å regulere motorferdselen i utmark og vassdrag med sikte på å verne om naturmiljøet og fremme trivselen.

§ 2. (virkeområde).

Med motorferdsel menes i denne lov bruk av kjøretøy (bil, traktor, motorsykel, beltebil, snøscooter o.l.) og båt eller annet flytende eller svevende fartøy drevet med motor, samt landing og start med motordrevet luftfartøy.

Med utmark menes udyrket mark som etter lov om friluftslivet § 1 a første ledd ikke regnes som innmark eller like med innmark. Setervoll, hustomt, engslått, kulturbete og skogplantefelt som ligger i utmark, regnes i denne lov like med innmark.

Veg i utmark som ikke er opparbeidd for kjøring med bil, anses i denne lov som utmark. Det samme gjelder opparbeidd veg som ikke er brøytet for kjøring med bil.

Med vassdrag menes åpne og islagte elver, bekker og innsjøer.

Loven gjelder ikke landingsplass for luftfartøy når det er gitt konsesjon etter lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart § 7-5.

Endret ved lov 20 juni 2003 nr. 45 (ikr. 1 juli 2003 iflg. res. 20 juni 2003 nr. 712).

§ 3. (forbud mot motorferdsel i utmark og vassdrag).

I utmark og vassdrag er motorferdsel ikke tillatt med mindre annet følger av denne lov eller vedtak med hjemmel i loven.

§ 4. (tillatelse med hjemmel direkte i loven).

Uten hinder av § 3 er motorferdsel tillatt i forbindelse med:

- politi-, ambulanse- og redningstjeneste og oppsyns- og tilsynstjeneste etablert med hjemmel i lov,
- offentlig post- og teletjenester,
- nødvendig person- og godstransport til og fra faste bosteder og jordbruks-, skogbruks- og reindriftsnæring. Jakt, fangst, fiske og bærsanking regnes ikke som næring i denne forbindelse,
- forsvarets øvelser, forflytninger og transporter,
- anlegg og drift av offentlige veier og anlegg,
- rutetransport som drives med løyve i henhold til yrkestransportloven. Departementet kan ved forskrift gi også andre tillatelse til motorferdsel.

Ferdse med motorfartøy er tillatt på innsjøer som er 2 kvadratkilometer eller større, på elvestrekninger, og på innsjøer mindre enn 2 kvadratkilometer dersom disse inngår som en del av et farbart vassdrag. Kommunen kan likevel bestemme at ferdsel som nevnt helt eller delvis ikke skal være tillatt.

Endret ved lov 21 juni 2002 nr. 45 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 20 des 2002 nr. 1695).

§ 4a. (forskrift om bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag).

Motorkjøretøyer kan i utmark og på islagte vassdrag bare brukes i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tilføyd ved lov 15 jan 1988 nr. 4.

§ 5. (generelle tillatelse etter vedtak)

Kommunestyret kan gi forskrift om adgang til:

- landing og start med luftfartøy på bestemte steder i utmark og vassdrag. Adgangen kan begrenses til landing og start til bestemte formål, til bestemte tider og til å gjelde selskaper eller enkeltpersoner som driver ervervsmessig luftfartsvirksomhet,
- bruk av motorfartøy på innsjøer mindre enn 2 kvadratkilometer når det foreligger særlige grunner som i tilfelle må angis i forskriften. Kommunestyrets myndighet kan ikke delegeres. Utkast til forskrift sendes fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til uttalelse. Dersom noen av disse har hatt innsigelse som kommunestyret ikke har tatt hensyn til, skal kommunestyrets vedtak sendes fylkesmannen til godkjenning.

I Finnmark og i Nord-Troms (kommunene Kvænangen, Kåfjord, Lyngen, Nordreisa, Skjervøy og Storfjord) kan fylkesmannen etter forslag fra kommunestyret gi forskrift om adgang til bruk av snøscooter på vinterføre langs særskilte løyper i utmark og på islagte vassdrag. Vedkommende kommune skal sørge for merking av og informasjon om løypene.

Endret ved lover 8 juni 1984 nr. 71, 15 jan 1988 nr. 4.

§ 6. (tillatelse etter søknad).

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen gi tillatelse til bruk av motorfartøy eller luftfartøy som ellers ikke kan finne sted etter denne lov eller med hjemmel i loven.

Tillatelse etter første ledd kan gis for bestemte høve eller for bestemte tidsrom. Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen.

Vedlegg ⑥



NA/NA/ser

NOU

Motorferdsel i utmark og vassdrag

NOU 1974: 37

**NORGES
OFFENTLIGE
UTREDNINGER**

**Miljøvern-
departementet**

UNIVERSITETSFORLAGET



NORGES OFFENTLIGE UTREDNINGER

NOU 1974: 37

Motorferdsel i utmark og vassdrag

Fra et utvalg til å utrede behovet for å regulere motorisert ferdsel, herunder landing med fly, i utmark og vassdrag og legge frem forslag til lovbestemmelser om slik ferdsel.

Utvalget oppnevnt ved kgl. resolusjon 25. august 1972.
Utredning avgitt 20. juni 1974.

UNIVERSITETSFORLAGET

OSLO—BERGEN—TROMSØ

1974

Til Miljøverndepartementet.

Det utvalg som ble oppnevnt ved Kgl. resolusjon av 25. august 1972 til å avgi utredning om motorisert ferdsel m.v. i utmark og vassdrag, legger hermed frem sin utredning.

Etter det opprinnelige mandat skulle utvalget også utrede behovet for å regulere bruken av campingvogner og telt m.v. i utmark, samt bruken av husbåter og flytende hytter på sjøen og i vassdrag. Ved Kgl. resolusjon av 27. juli 1973 ble det besluttet at disse spørsmål ikke skulle behandles av nærværende utvalg. Mandatet har således gått ut på å utrede behovet for å regulere motorisert ferdsel, herunder landing med luftfartøy, i utmark og vassdrag, samt å fremlegge et begrunnet forslag til lovbestemmelser om slik ferdsel.

Utvalget er kommet til at det er behov for regulerende bestemmelser om ferdselen i utmark og vassdrag både med motorkjøretøyer, motorfartøyer og luftfartøyer (landing og start med slike), og har utarbeidet et fullstendig forslag til egen lov om disse former for ferdsel. Lovforslaget er inntatt til slutt i utredningen (s. 74 flg.). De vurderinger og tilrådinger som ligger til grunn for lovforslaget vil i hovedsaken fremgå av pkt. 5 i utredningen.

Utvalgets vurderinger og forslag er stort sett enstemmige. De dissenser som foreligger knytter seg til utformingen av enkelte av de foreslåtte lovbestemmelser og vil bli nærmere omtalt i tilslutning til disse.

Det materiale som utvalget har hatt som grunnlag for sitt arbeid og som det er henvist til i utredningen følger som utrykte vedlegg.

Oslo, den 20. juni 1974.

Jens Bugge

Lars Holen

Haakon Breien

Ragnhild Sundby

Georg Næss

Ola Vindegg

Ola Swang

Tove Haug Simensen

INNHOOLD SFORTEGNELSE

	Side		Side
1. Innledning	7	5.2.2. Særlig om motorkjøretøyer	44
1.2. Utvalgets oppnevning og sammensetning ..	7	5.2.3. Særlig om landing og start med luft-	47
1.2. Utvalgets mandat	7	fartøy	47
1.3. Utvalgets arbeid	8	5.2.4. Særlig om motorferdselen i vassdrag ..	50
1.4. Bakgrunnen for utredningsarbeidet ..	9	5.2.5. Særlig om jakt og fiske samt bær-	51
1.4.1. Naturvernloven av 19. juni 1970	9	sanking m.v.	51
1.4.2. Departementets foredrag	10	5.3. Reguleringenes stedlige virkeområde ..	52
1.4.3. Henvendelser til myndighetene	10	5.3.1. Begrepet «utmark»	52
1.4.4. Innhentede uttalelser	14	5.3.2. Avgrensningen mot veier	54
1.4.5. Nordisk Råd	15	5.3.3. Avgrensningen mot landingsplasser for	54
		luftfartøy	54
2. Motorferdsel i utmark — fordeler og		5.4. Forholdet til grunneierretten	55
ulempes — behov for regulering	17	5.4.1. Skal reguleringene omfatte grunnei-	55
2.1. Arten og omfanget av ferdselen	17	rens egen motorferdsel?	55
2.2. Behovene	19	5.4.2. Ferdelsesreguleringer foretatt av grunn-	56
2.3. Ulemper — interessekonflikter	22	eier	56
2.4. Behovet for regulering av motorferd-		5.4.3. Avståelse av grunn m.v.	56
selen. Oppsummering	26	5.5. Lovtekniske og administrative spørs-	57
2.5. Særskilt om Svalbard	27	mål	57
		5.5.1. Egen lov eller innarbeidelse i eksiste-	57
2. Oversikt over någjeldende rettsstilstand	29	rende lovgivning?	57
3.1. Innledende bemerkninger	29	5.5.2. Delegasjon av reguleringsmyndighet ..	58
3.2. Eksisterende lovgivning	29	5.5.3. Lokal reguleringsmyndighet	59
3.2.1. Friluftsløven	29	5.5.4. Håndhevelse av reguleringene	59
3.2.2. Vassdragsloven	31	5.6. Andre spørsmål	60
3.2.3. Naturvernloven	32	5.6.1. Almennelige regler om motorferdse-	60
3.2.4. Luftfartsloven	32	len	60
3.2.5. Registreringsplikt for motorkjøretøyer,		5.6.2. Motorferdselen på Svalbard	60
løyvepliktig transport m.v.	34	5.6.3. Motorferdsel innenfor forsvaret	60
3.2.6. Sjøveisreglene	34	5.6.4. Særlige dispensasjoner	61
3.2.7. Bruk av motorkjøretøy under jakt og		5.6.5. Spørsmål om overgangsordninger	61
fangst	35		
3.3. Eksisterende ferdelsesreguleringer	35	6. Bemerkninger til de enkelte bestem-	63
3.3.1. Statsalmenningene	35	melser i lovforslaget	63
3.3.2. Statens grunn i Finnmark	36	Til § 1	63
3.3.3. Private grunneiendommer m.v.	36	Til § 2	63
3.4. Oppsummering	37	Til § 3	64
		Til § 4	64
4. Fremmede land	38	Til § 5	65
4.1. Sverige	38	Til § 6	65
4.2. Finland	39	Til § 7	67
4.3. Østerrike	39	Til § 8	68
4.4. U.S.A.	40	Til § 9	70
4.5. Canada	41	Til § 10	70
		Til § 11	70
5. Utvalgets vurderinger og forslag	42	Til § 12	70
5.1. Behovet for nye regulerende bestem-		Til § 13	71
melser	42	Til § 14	71
5.1.1. Skal reguleringsmyndigheten ligge hos		Til § 15	72
grunneieren eller hos det offentlige? ..	42	Til § 16	73
5.1.2. Enkelte hovedlinjer ved en lovregu-		Til § 17	73
lering	43	Til § 18	73
5.2. Nærmere om hva reguleringene bør			
gå ut på	43	Utkast til lov om motorferdsel i utmark og	74
5.2.1. Fri ferdsel	43	vassdrag	74

get funnet det nødvendig å foreslå særlige bestemmelser om transport i forbindelse med jakt og fiske. Behovene for slik transport varierer åpenbarat meget fra landsdel til landsdel og er tildels sterkt lokalt preget; også folks innstilling til slik ferdsel synes å være temmelig varierende landet over. Eksempelvis er det kjent at traktorer har vært i bruk gjennom en årrekke til transport under villreinjakten på Hardangervidda om høsten. Dette forekommer også i enkelte andre høyfjellsstrøk. I områder hvor slik ferdsel er blitt vanlig, lar den seg idag neppe stanse, selv om den stedsvis har store skadevirkninger. Utvalget har overveiet om transport i forbindelse med jakt og fiske lar seg trekke inn under den løyveordning som vil bli foreslått for bruken av motorkjøretøyer (se foran pkt. 5.1.3). Man har imidlertid funnet at dette neppe vil være praktisk, både på grunn av det store antall interesserte det ofte vil dreie seg om, f. eks. under villreinjakten, og fordi transportbehovet iallfall i forbindelse med jakt vil være begrenset til kortvarige sesonger. Også av andre grunner synes den foreslåtte løyveordning her å kunne bli vanskelig å praktisere.

Utvalget er blitt stående ved at det neppe vil la seg gjøre å finne frem til generelle ferdselsbegrensninger som kan gjøres gjeldende for hele landet på dette område, men at det riktige må være at det helt og holdent overlates til fylkesmannen å treffe bestemmelser om og i tilfelle i hvilken utstrekning det innenfor det enkelte fylke skal være adgang til bruk av terrenggående motortransport i forbindelse med jakt og fiske. Det er utvalgets forutsetning at det her bør følges en temmelig restriktiv praksis. Fylkesadministrasjonen bør ikke gi tillatelse til terrenggående transport uten i tilfelle og for områder hvor det foreligger klart dokumenterte behov for det, og da kanskje særlig hvor jakten eller fisket har betydning for næringsgrunnlaget i vedkommende bygder. Videre vil det måtte vurderes hvorvidt de aktuelle transportbehov i det enkelte område kan dekkes ved andre former for transport hvor dette vil medføre mindre skadevirkninger, f. eks. ved bruk av luftfartøy. Fylkesmannen bør forøvrig stå friest mulig til å tilpasse reguleringene til lokale behov; han bør kunne begrense bruken av motorkjøretøyer til bestemte områder innenfor fylket eller innenfor den enkelte kommune, til bestemte slags jakt eller fiske, til bestemte tider og eventuelt til bestemte typer av kjøretøyer. Det bør også kunne settes andre vilkår. Det vil her være naturlig at fylkesadministrasjonen samrår seg med fjellstyrene og de kommunale fiske- og viltnevnder (eventuelt fylkesviltnevnder som vil bli opprettet etter det nå fo-

religgende forslag til ny jaktlov). Fordi det kan være behov for å vinne erfaring med hvorledes de lokale ordninger best skal utformes, bør likevel veiledende forskrifter om ferdselen og om de vilkår som skal stilles gis av Kongen.

Som alminnelig vilkår for bruken av motorkjøretøy bør også her gjelde den regel utvalget vil knesette for slik ferdsel ellers, at ferdselen såvidt mulig bare skal gå etter bestemte ruter og frem til faste endepunkter i terrenget. Dette vilkår bør det her legges særlig vekt på fordi transporten f. eks. i forbindelse med villreinjakten vil måtte foregå på bar mark. Opplegget av ruter og eventuelt endepunkter bør også her være underlagt godkjennelse av fylkesmannen, kfr. foran s. 47.

Som nevnt i pkt. 2 blir terrenggående kjøretøyer i enkelte landsdeler brukt til transport i forbindelse med børsanking i høyfjellsområdene. Dette er særlig aktuelt i Finnmark, hvor høstingen av multemyrene inne på vidda kan gi et ikke uvesentlig tilskudd til næringsgrunnlaget i endel bygder. Videre forekommer det, bl. a. i enkelte områder i Østerdalen, at bruk av slike kjøretøyer er aktuelt i forbindelse med sanking av reinlav for salg til kransebinding o.l. Det dreier seg her om utpreget lokale transportbehov, som det vil være vanskelig å gi generelle unntaksregler for, men som det likevel vil være nødvendig å imøtekomme hvor behovet foreligger. Utvalget antar at transport med motorkjøretøy i utmark for slike formål bør være underlagt den samme ordning som når det gjelder jakt og fiske, — altså at det legges til fylkesadministrasjonen å avgjøre i hvilken utstrekning og på hvilke vilkår slik transport skal tillates. Her synes det imidlertid klart at adgangen til terrenggående transport bør begrenses til de tilfelle hvor bær- eller lavsanking drives som ledd i næring.

Lav- og løvsanking har i tidligere tider først og fremst vært drevet for å skaffe tilleggsfôr til dyrene i mange fjellbygder. Utvalget regner med at dette idag er gått av bruk de fleste steder. Der hvor slik sanking fremdeles er aktuelt, vil nødvendig transport i denne sammenheng måtte ansees for å gå inn under den alminnelige ferdselsfrihet for jordbruksnæringen.

5.3. Reguleringenes stedlige virkeområde.

5.3.1. Begrepet «utmark».

De regulerende bestemmelser utvalget vil foreslå skal ifølge mandatet gjelde for motorferdsel i utmark, og det må da tas standpunkt til hva som skal forstås med utmark i denne sammenheng.

Det kan reises spørsmål om det er rasjonelt å knytte ferdelsesreguleringene til begrepet «utmark», et begrep som neppe er helt klart i kantene (se det følgende) og som først og fremst har sin betydning i jordbruksammenheng og som grunnlag for avgrensningen av almenhetens tradisjonelle ferdelsesrett på annen manns grunn. Intensjonen med nye lovbestemmelser på dette område — iallfall når det gjelder ferdelsen på bakken — skulle prinsipielt være å få regulert bruken av motoriserte fremkomstmidler utenom vei (d.v.s. bilvei og bebygget grunn), uten at sondringen mellom utmark og innmark nødvendigvis vil være relevant i denne sammenheng. I det forslag til lovregulering av motorferdselen som Naturvernrådet fremla med sin innstilling av 29. mai 1968 (referert foran s. 9) var således forbudet mot motorisert trafikk til lands knyttet til all grunn «utenom dertil bestemte veier og plasser». De reguleringsbestemmelser som er fastsatt av Direktoratet for Statens Skoger for statsalmenningene (foran s. 35) er likeledes gjort gjeldende for motorisert trafikk «utenfor veg som er åpen for alminnelig ferdelse». En lignende rekkevidde har den svenske lov av 24. november 1972 om terrengtrafikk (se foran s. 38). Reelt sett skulle det neppe være noe til hinder for å trekke dyrket mark eller «innmark» inn under ferdelsesreguleringene, all den stund motorferdselen i forbindelse med jordbruksnæringen etter utvalgets forslag ikke i alminnelighet skal underkastes noen restriksjoner, og annen nyttetransport skal kunne foregå med løyve. Slik mandatet er utformet, finner imidlertid utvalget for sitt vedkommende ikke å kunne ta opp noe forslag om å utvide virkeområdet for ferdelsesreguleringene i denne retning. Det legges derfor til grunn at de regulerende bestemmelser skal gjelde for motorferdselen i «utmark».

I hovedsaken er selvfølgelig betydningen av begrepet utmark klar for de fleste nordmenn: det er all mark, skog og fjellgrunn som ikke er bebygget eller oppdyrket og eventuelt inngjerdet. En definisjon er gitt i friluftsløven av 28. juni 1957 § 1, — dvs. den definerer «innmark» og fastslår at alt som ikke er innmark skal betraktes som utmark. Bestemmelsen lyder:

«Som innmark eller like med innmark regnes i denne lov gårdsplass, hustomt, dyrket mark, engslått, kulturbeite og skogsplantefelt samt liknende område hvor almenhetens ferdelse vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker. Udyrkete, mindre grunnstykker som ligger i dyrket mark eller engslått eller er gjerdet inn sammen med slikt område, regnes også like med innmark. Det samme gjelder område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor almenhetens ferdelse vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker eller andre.

Med utmark mener denne lov udyrket mark

som etter foregående ledd ikke regnes like med innmark.»

Friluftsløvens definisjon er formet ut fra de formål og hensyn loven har hatt for øyet, d.v.s. almenhetens alminnelige ferdelsesrett på annen manns grunn og de begrensninger som knytter seg til denne. Det er ikke gitt at utmark og innmark kan defineres likt i alle relasjoner, det vil i noen grad måtte bero på i hvilken sammenheng betegnelse blir benyttet og hvilke formål de skal tjene. Oppregningen i friluftsløven av hva som skal regnes som innmark er heller ikke ment å skulle være uttømmende; den gir tildels anvisning på et skjønns og kan nok konkret gi anledning til fortolkningstvil. Dette var man under lovforberedelsen oppmerksom på, se Friluftsløvslovkomitéens innstilling av september 1954, s. 51—52 og Ot. Prp. nr. 2/1957 s. 23 flg. I § 20 har friluftsløven også en bestemmelse om at tvil eller uenighet om hva som er innmark eller utmark i lovens forstand kan innbringes for jordstyre (skogråd, fjellstyre) og friluftsnemnda i kommunen eller fylket til uttalelse.

Selv om friluftsløvens definisjon således ikke angir noen helt klart avgrensning av virkeområdet for de ferdelsesreguleringer det her er tale om, finner utvalget det naturlig å ta den som utgangspunkt også for sitt formål. I hovedsaken må den antas å gi uttrykk for hevdvunnen oppfatning av hva som menes med henholdsvis innmark og utmark, og så langt som mulig bør det unngås at almene betegnelser som dette blir gitt forskjellig innhold i lovgivningen.

Enkelte korreksjoner synes det likevel nødvendig å gjøre. Det synes således klart at spesielt områder for kulturbeite og skogplanting, som etter friluftsløven regnes som innmark, bør være underlagt de samme reguleringer av motorferdselen som utmark ellers. Videre kan det neppe være grunn til at engslåtter, setervoller og lignende, som friluftsløven formodentlig regner som innmark, skal være unntatt fra restriksjonene når de ikke lenger drives som innmark. Slike voller og slåtteland dekker særlig i fjellstrøkene ofte ganske store arealer, og det ville kunne bety en følbare begrensning av reguleringenes rekkevidde om disse skulle ligge åpne for motorferdsel. Også når det gjelder friluftsløvens uttrykk «område» hvor almenhetens ferdelse vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker eller andre kan det nok reises spørsmål om det er hensiktsmessig at slike «områder» generelt ikke skal regnes som utmark i denne sammenheng. Uttrykket er ikke klart og gir i høy grad anvisning på et skjønns. Slike skjønnsmessige vurderinger vil det imidlertid måtte bli behov

for uansett hvorledes og for hvilke formål man vil definere utmarksbegrepet i grensetilfellene, og utvalget finner derfor ikke grunn til å foreslå noen utvidelse av begrepet på dette punkt. Heller ikke finner utvalget grunn til for sin del å ta opp friluftslovens ordning med at tvilsspørsmål kan forelegges jordstyret etc. til uttalelse. Slike tvilsspørsmål må her som ellers finne sin avgjørelse for domstolene.

I to henseender volder avgrensningen av lovens virkeområde spesielle problemer, nemlig i forhold til veier og i forhold til landingsplass for luftfartøyer.

5.3.2. Avgrensningen mot veier.

Veiene i Norge går ofte gjennom både innmark og utmark, men en vei i seg selv, og spesielt en bilvei, kan vanskelig betegnes som en del av hverken innmarken eller utmarken. Det er selvfølgelig også klart at de ferdselsreguleringer utvalget i henhold til mandatet vil foreslå, ikke skal omfatte biltrafikken på veiene.

Problemet her er at det ofte ikke lett lar seg fastslå uten videre hva som er «vei» i motsetning til «utmark». En vei kan være mer eller mindre opparbeidet, og med dagens hjelpemidler skal det ofte ikke meget til av arbeide før en tidligere kjerrevei eller sti, eller eventuelt et veiløst får, kan gjøres farbar for motorkjøretøyer selv om de ikke er utpreget terrenggående. Like klart må det derfor være at den ting at det finnes et mer eller mindre opparbeidet veifår i terrenget ikke kan være tilstrekkelig til at man der skal kunne ferdes med motorkjøretøyer uhindret av de ferdselsreguleringer som ellers skal gjelde. Det er derfor ved definisjonen av utmark nødvendig å trekke opp en grense mot de veier som ikke skal omfattes av restriksjonene.

Friluftsloven gir i § 2, annet ledd, en bestemmelse om ferdselen «på veg eller sti i utmark» men definerer ikke hva den forstår med «veg» eller om den likefrem regner vei i utmark som en del av utmarken. Vegtrafikkloven av 18. juni 1965 fastslår (§ 2, første ledd) at «veg» der også omfatter gate og plass m.v. som står i umiddelbar forbindelse med veg. En lignende bestemmelse finnes i vegloven av 21. juni 1963, som forøvrig sonderer mellom offentlige og private veier (lovens § 1). Ingen av de to sistnevnte lover gir imidlertid noen definisjon av «vei» som kan være til nytte i denne sammenheng.

Utvalget er blitt stående ved å trekke grensen slik at veier som er opparbeidet for kjøring med vanlig bil holdes utenfor ferdselsrestriksjonene, mens andre veier og stier i utmark skal regnes like med utmark. En slik definisjon synes å være i tråd

med formålet for de bestemmelser utvalget foreslår, og den skulle i praksis formodentlig ikke gi årsak til større tvil om ferdselsreguleringenes rekkevidde. Hvorvidt en vei er offentlig eller privat når den første er opparbeidet for vanlig bilkjøring, er i denne forbindelse uten betydning.

Utvalget har vært inne på om det kunne være grunn til å foreslå en hjemmel for også å kunne begrense ferdselen med motorkjøretøyer på private veier i utmark. Den økende ferdsel med bil på vei som er bygget og bygges stadig lenger innover i utmarksområdene trekker med seg skadevirkninger og ulemper av mange slag, og da særlig når veiene av vedkommende eiere holdes åpne for alminnelig kjøring. Mange vil nok derfor mene at også denne form for motorferdsel kan være moden for regulerende bestemmelser.

Et forslag som nevnt ville dog formodentlig ligge utenfor det mandat utvalget har fått. Mulige restriksjoner på ferdselen med bil bør i tilfelle kanskje også vurderes i videre sammenheng, f. eks. i tilknytning til en eventuell konsesjonsplikt for privat veibygging. Utvalget er derfor blitt stående ved ikke for sitt vedkommende å ville ta opp noe forslag i denne retning.

5.3.3. Avgrensningen mot landingsplasser for luftfartøy.

Etter terminologien i luftfartsloven er «landingsplass» ethvert sted hvor luftfartøy lander og starter; betegnelsen omfatter altså alt fra de store regulære lufthavner, kortbaneplasser og mer eller mindre opparbeidede landingsbaner like til de helt naturlige landingssteder i terrenget og i vassdrag. Det er nettopp de sistnevnte som skal være gjenstand for de reguleringer utvalget vil foreslå for bruken av luftfartøy. Det må derfor foretas en avgrensning av reguleringenes virkeområde mot de landingsplasser som er slik innrettet at de ikke skal regnes som «utmark» eller «vassdrag» og som altså skal kunne benyttes til landing og start uten hinder av ferdselsreguleringene.

Etter luftfartsloven er landingsplasser «til allmenn bruk» konsesjonspliktige med mindre de drives av Staten (lovens § 77). Disse vil det regulært aldri kunne bli tale om å betrakte som utmark. Videre er det som nevnt (foran s. 33) ved Kgl. res. av 5.4. 1974 i medhold av luftfartslovens §§ 82 og 83 gitt forskrifter om anlegg og drift m.v. av landingsplasser til ikke-almen bruk. Etter disse forskrifter vil de steder som er innrettet tillandingsplass til ikke-almen bruk nå vanligvis være underlagt tillatelse fra Samferdselsdepartementet, mens naturlige landingsplasser eller steder som innrettes til

Vedlegg ⑦

A10-347-331



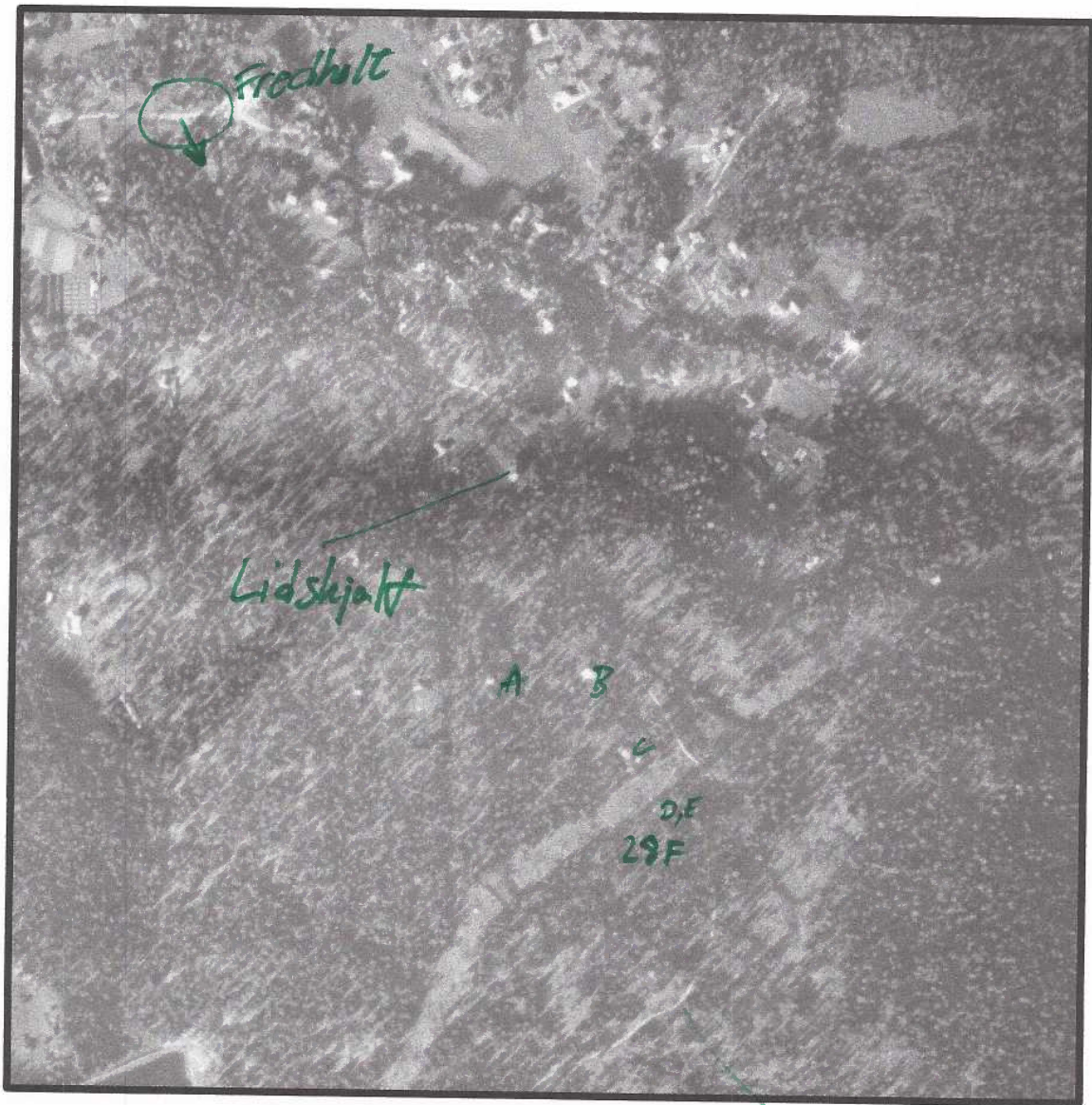
Haddeland
Gårds



Innspill til kommunedelplan

Flyfoto fra Statens kartverk fra 1948. Flyfotoet viser dagens Almedalsvei, den gang omtalt som Haukaasveien. Veien ble bygget av grunneier Halvor S. Haddeland fra der den starter ved Fredholt i dag, og helt inn til Haukaas, med en helt ny trase. Vi ser tydelig høyspentledingen der den fremdeles ligger, og nederst ser vi Haddelandsdammen. Høyoppløst flyfoto kan leveres på forespørsel for å kunne zoome mer inn i detaljene.

Dette for å illustrere hvor hele dagens Almedalvei ble bygget, og som bakgrunn for fradelingen av de eiendommene som det nå søkes om at får endret status på lik linje med andre tilsvarende områder i Drammen.11



Bilvei til Haukaas

Vedlegg 9

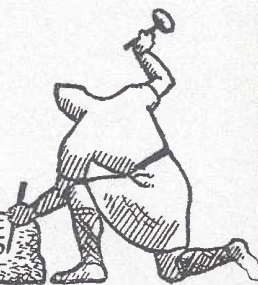
Halvor Sondresen Haddeland

En tinndøl ser tilbake

Beretninger fra et eventyrlig liv
i en brytningstid i Norge,
1865—1949

Høgskolen i Telemark
Biblioteket - Bø

Trykt og utgitt til Halvor S. Haddelands 100 års dag, 1/7 1965





Gården Nordre Fjeld ved Drammen, en vakker og trivelig eiendom, med bl.a. stor frukt- og bæravdeling. (Foto fra det første året der.)

Senere kjøpte jeg også Mellom-Fjeld og tok skogen fra den og la til Nordre Fjeld. Så solgte jeg Mellom—Fjeld etter 3 års forløp og tjente skogen. . .

* * *

I 1909 kjøpte jeg en eiendom i Vivestad som het Bjøndalen — en meget koselig eiendom med 3000 mål skog — betalte kr. 42 000 kr., hugget bjørkeskogen og solgte eiendommen igjen i 1913 for 55 000 kroner.

KALKSTEN, RESTAURANT- PLANER, ØRRETOPPDRETT OG SLALAMLØYPE

I 1914 fikk jeg forståelse av at det var kalkfjell i Nordre Fjelds skog. Den var uren, men det var muligheter for bedre kalkfelter i

nærheten. I en bok om geologi studerte jeg emnet. Så pakket jeg ryggsekken og dro en vårdag på jakt etter kalkfelter.

Efter prøving på forskjellige steder, fant jeg på Haukås et felt som inneholdt opp til 96 % kalk. Neppe noen hadde kjennskap til dette tidligere.

Så kjøpte jeg da i 1914 Strømskogen mot Haukåsområdet, til sammen fem bruksnumre.

Ved denne anledning fikk jeg kasserer Berg i Drammen til å kjøpe eiendommene, idet det var umulig for meg selv å kjøpe noe. Det hadde ryktes at jeg drev med jobbing, og det ord gikk at jeg tjente på alt jeg handlet med!

Siden jeg hadde kjøpt eiendommene vesentlig for de store kalkfeltenes skyld, omgikkes jeg med planer om å bygge en taubane som førte ned til Gulskogen stasjon. Imidlertid viste det seg umulig å få i stand en tilfredsstillende salgskontrakt for kalksten.



Ikke bare skogsdrift i Strømskogen. Også en 60 meter lang demning ble bygget. Den skapte en idyllisk dam, «Haddelandsdammen», for 10 000 settefisk, som ble makeløst fin ørret.

Så gikk tiden sin gang under alt dette — skogen vokste til, og så kunne jeg i alle fall etterhvert begynne å hugge tømmer der.

Så sent som i 1937 planla jeg forøvrig å bygge en restaurant med endel hotellværelser på den praktfulle utsikten Haukås. Tegning ble laget hos arkitekt. Jeg kjøpte inntil den såkalte Lensmannsløkka og et skogstykke så jeg kunne få en storartet slalåmløype og taubane for skiløpere. Ja, jeg tenkte også på selge tomter langs taubanen.

I herredsstyret ble det imidlertid blankt nei da jeg søkte om skjenkerett til en vordende restaurant. Så var den plan begravet, inntil det kom eventuelt mer forståelsesfulle medlemmer i herredsstyret; men krigen kom, og alt stoppet opp. Først hadde jeg dog byg-

get bilvei over Haukås som kunne komme tomtsalg til gode, og det kunne ingen nekte meg. Mens jeg bodde i Villa Iidskjalf på denne eiendommen, fullførte jeg en ca. 60 m. lang demning inne i skogen og fikk et nydelig parti med skog og vann ut av det. Den nyrydde grunnen var umåtelig fruktbar for settefisk, og jeg satte ut 10 000 yngel, som også planen hadde vært med denne demningen. Det resulterte i hundrevis av fet, fin ørret, tildels så bred og fin over ryggen at jeg ikke har sett maken siden guttedagene. Under krigen ble alt sammen tyvfisket, og det ble ikke så meget som en enslig ørret igjen. Nu er jeg over 80 år, og opplever nok ikke å få se næringsmessig fiskeoppdrett i dammen, slik som jeg opprinnelig drømte om.

Vedl. 9 s. 4

HYGGELIGE ÅR PÅ NØTTERØY OG KONNERUD

Som før omtalt, ble det umulig i det lange løp å bo i Porsgrunn på grunn av skatten, og jeg kjøpte en villa i Arenfeldts vei på Teie, Nøtterøy. Der bodde vi til våren 1936, altså i 6 år.

Neste bosted ble Villa Lidskjalf på Konnerud, en villa av den gamle typen, stor og tungvint, men koselig. Peisestuen var uvanlig stor og vakker, med et meget stort utsiktsvindu mot åsene i vest. Mang en hyggelig time ble tilbragt der. Omkring villaen strakte Strømskogen seg. Det var under oppholdet her jeg bygget stor ørretdam over den gamle Skjerpeholtmyra, bilveien rundt Haukås, og slalåmløypa ned til Drammen. I skogen drev jeg frem endel tømmer hvert år, og la ut større plantefelt. Luften og værlaget på Konnerud er utmerket, og vi var hele tiden heroppe ved fin helse. En av somrene under Konnerudoppholdet, foretok jeg en biltur til Mellom-Europa i min utmerkede Fiat 1500. Det var bl. a. en opplevelse å prøve autostradaene i Tyskland i toppfart. 125 km. i timen i gjennomsnitt, var ikke for meget selv for en mann i min alder. Jeg var da nær 75 år.

Apropos Fiat-bilen, var det dessverre den siste bilen jeg kjørte. Jeg hadde den i utmerket stand til 3 mdr. før jeg fylte 80 år i 1945. Da syntes det å være akutt fare for at den ville bli rekvirert av

tyskerne, og jeg solgte den så fort som mulig, med tap. Før den tid hadde jeg kjørt bil i ca. 25 år. Det var blitt et uunværlig redskap i mine gjøremål på mange kanter. En hel serie merker prøvet jeg i de årene. Begynte med Studebaker og fortsatte med Chevrolet, Ford V8, Chevrolet igjen, Nash Lafayette, og endelig Fiat 1500. Under den lange bilturen gjennom British Columbia brukte jeg en Chevrolet Sedan 1927, en riktig god og pålitelig vogn, årgangen tatt i betraktning.

* * *

Efter at krigen var kommet over oss i 1940, besluttet jeg å kjøpe gård igjen. Det ble den vakre Ekenes på Nøtterøy, en gård som nu er fredet. Årsaken til kjøpet var at jeg ønsket å sikre oss mest mulig i matveien i krigstiden. Gården hadde 150 mål dyrket jord, første-klasses, store hus, og et skogstykke. Prisen var 73.000 kr.

Jeg begynte straks å koste på gården, satte inn nye vinduer over det hele, installerte bad og water, malte og tapetserte alle værelser, bygde ny kjeller under låven, ny silo, installerte automatisk vann- ing i fjøset og melkemaskiner, kjøpte ny besetning og delvis hester, og anskaffet nye maskiner til gården.

Alt skulle med andre ord være blitt i tipp-topp stand, men så begynte min helbred å svikte. Jeg

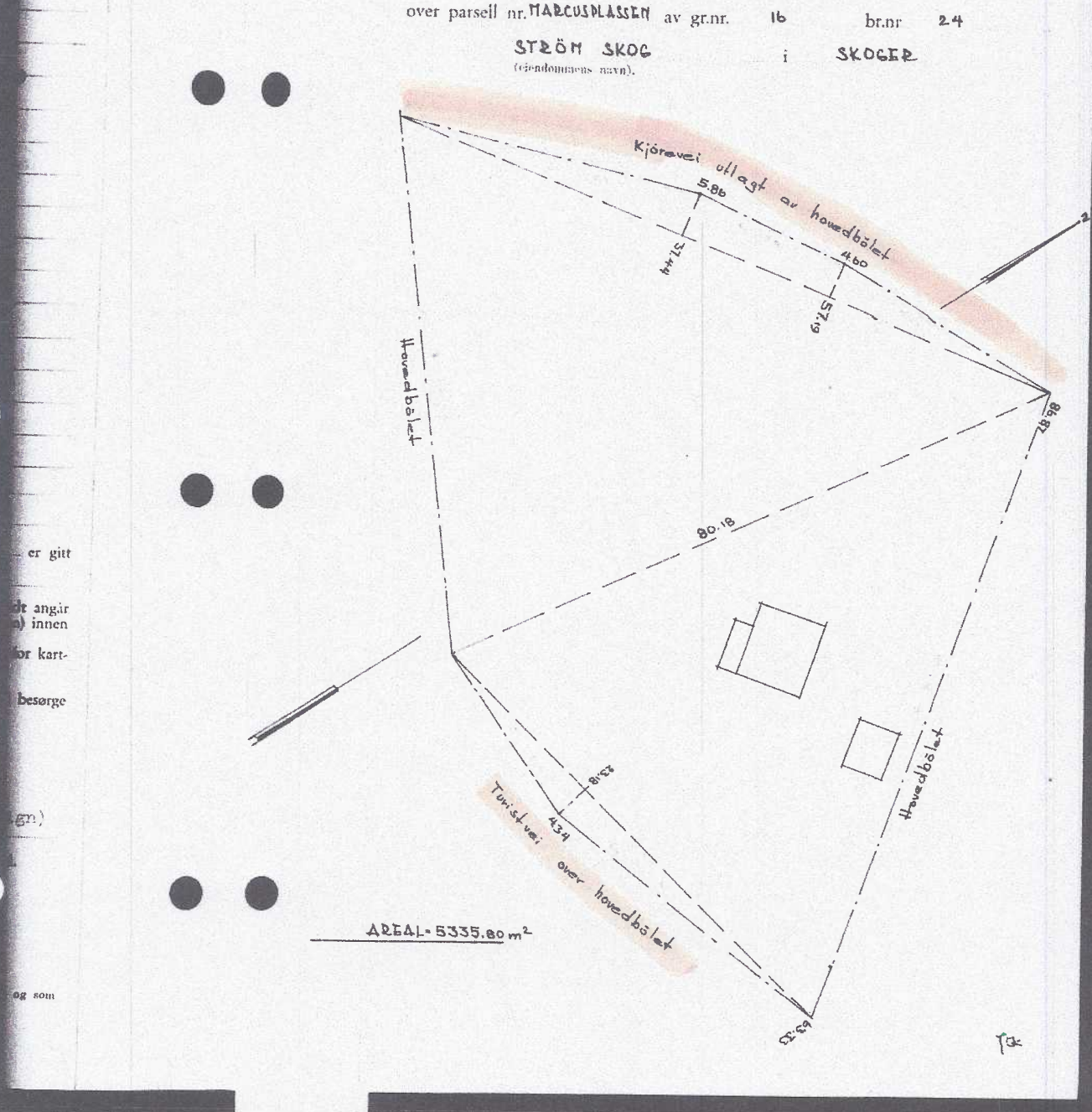
10.000
666
9337
500
8833
1000
7833
2
2017

105

sket

Kart M:1:500

over parsell nr. MARCUSPLASSEN av gr.nr. 1b br.nr. 24
STRÖM SKOG i SKOGER
(eieendommens navn).



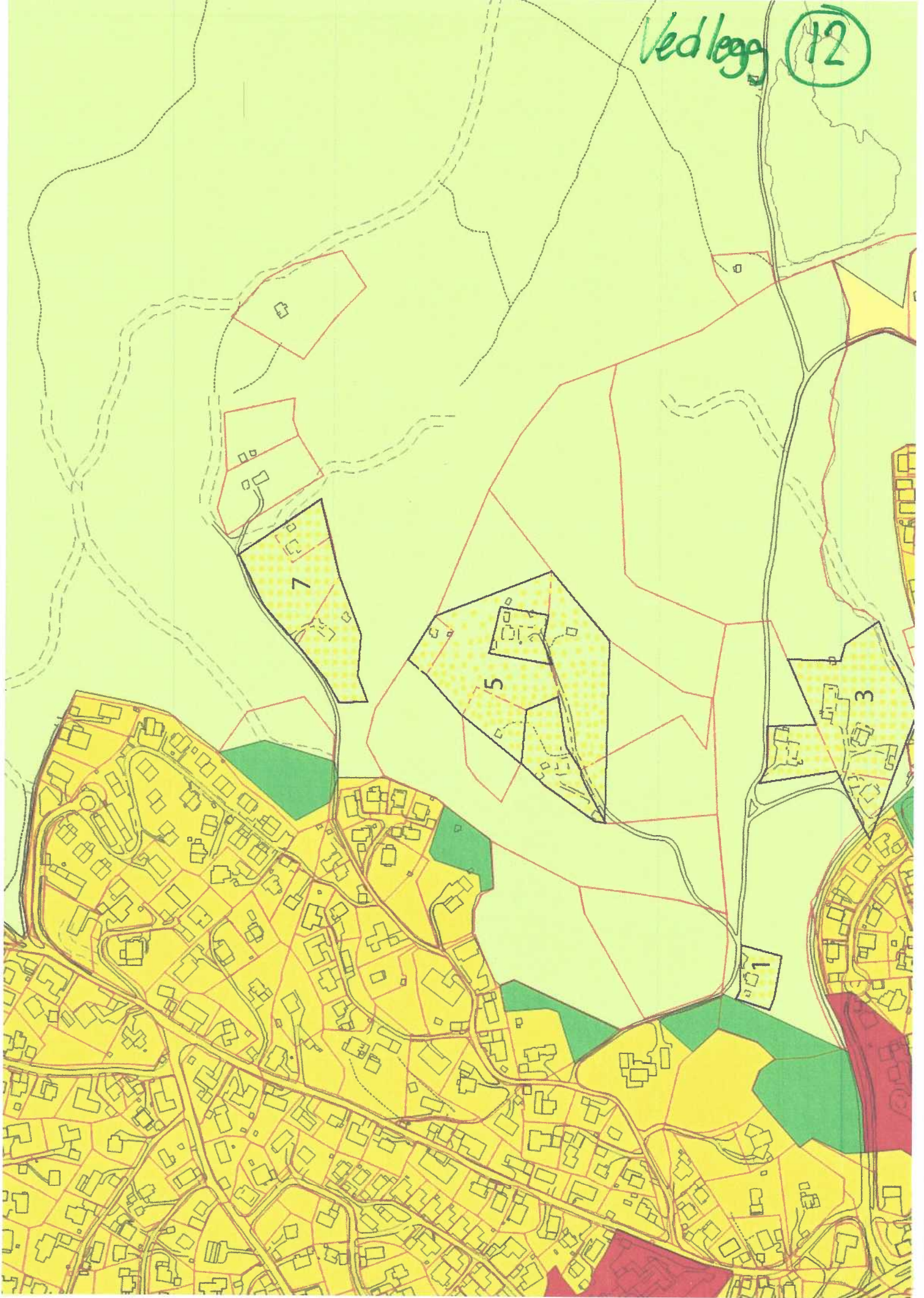
er gitt

it angir
a) innen
for kart-

besørge

en)

og som



Sak 20/47156-98: 5 Konnerud

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

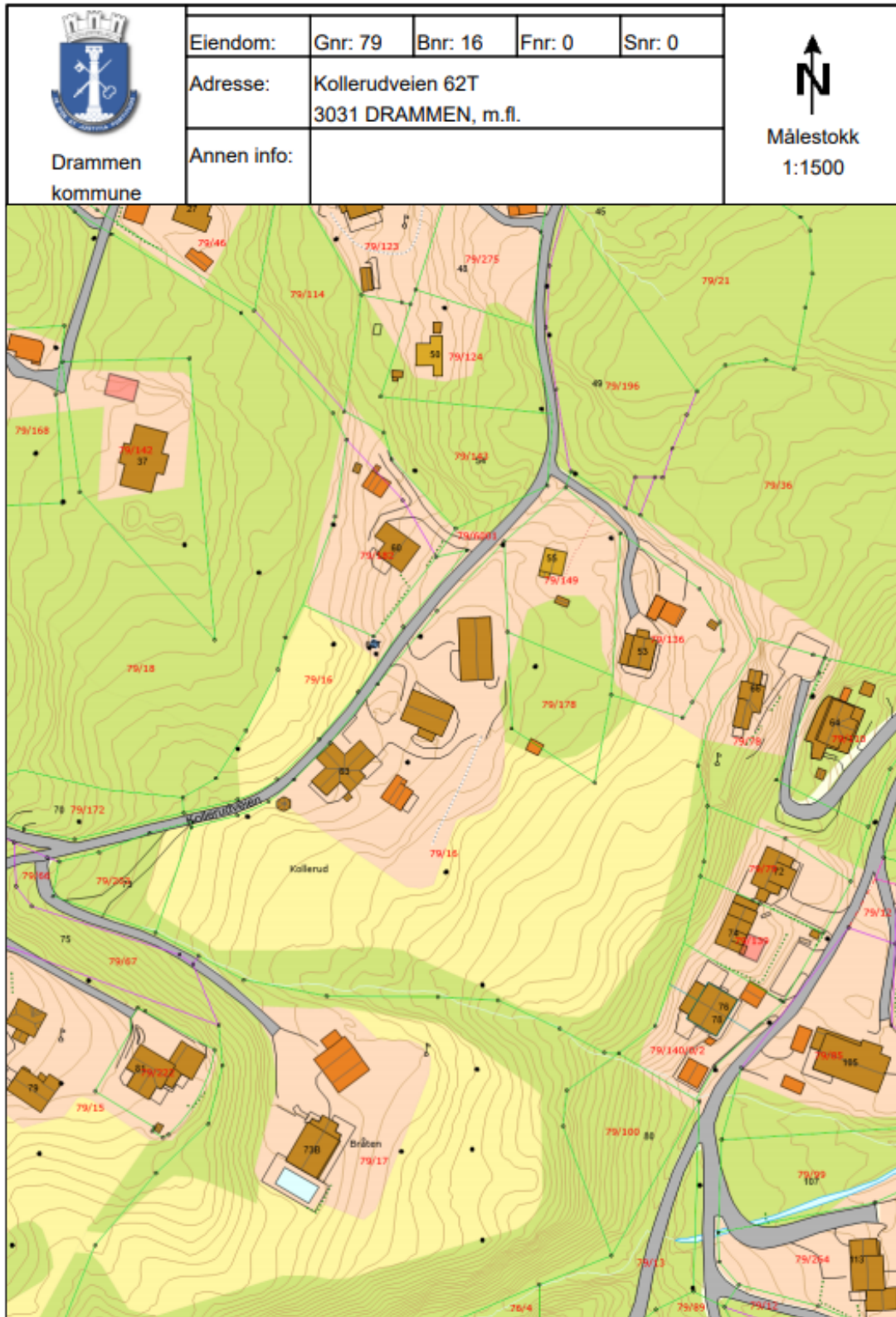
Navn: Marius Bjørn og Kristin Bærøe
Adresse: Kollerudveien 63, 3031 Drammen
Telefon: 413 22 777
E-post: marius.bjorn@gmail.com

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	<input checked="" type="checkbox"/>
Næring	<input type="checkbox"/>
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	<input type="checkbox"/>
Andre utbyggingsformål	<input type="checkbox"/>
Kjørevei	<input type="checkbox"/>
Gang- og sykkelvei	<input type="checkbox"/>
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	<input type="checkbox"/>
Parkering	<input type="checkbox"/>
Kulturminner	<input type="checkbox"/>
Idrettsområder	<input type="checkbox"/>
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	<input type="checkbox"/>
Friluftsområder/ marka	<input type="checkbox"/>
Strandsone/ fjord/ elva	<input type="checkbox"/>
Landbruk	<input type="checkbox"/>
Naturmangfold	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>

3.
Hvilket område gjelder ditt innspill?



31.08.2021 20:19:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Eiendommen i Kollerudveien 63 er uregulert og eiendommen er avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse.

årene. Tomten består hovedsakelig av morene med stein, jord og mye fjell og antas svært godt egnet for boligbygging.

Utkjøring fra eiendommen vil der det er hensiktsmessig bli gjort rundt eiendom 79/136. Denne utkjøringen er inntil et område som vi har fått beskjed om at også planlegges å bygges ut. Dette gjelder 79/149, 79/196, 79/124, 79/275. Det antas at felles løsninger med disse tomtene kan skape gode synergier.

Området vurderes som svært trykt og barnevennlig med lite trafikk. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er svært fin gangvei på en sti langs Stordammen til Konnerud skole. Det er gangavstand til buss, Konnerud sentrum, Konnerud idrettsanlegg og marka. Eiendommen ligger lyst og luftig og boligene vi få fin utsikt mot Konnerud. Det antas at området er svært attraktivt for naturglade og aktive familier som ønsker å bygge nye boliger.

Med vennlig hilsen
Marius Bjørn og Kristin Bærøe

Sak 20/47156-109: 5 Konnerud

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Silje Klæbo m. naboer
Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer:
Adresse: Løysebakken 41, 3039 Drammen
Telefon: 97131394
E-post: siljkla@gmail.com

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	X
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	X
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	X
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

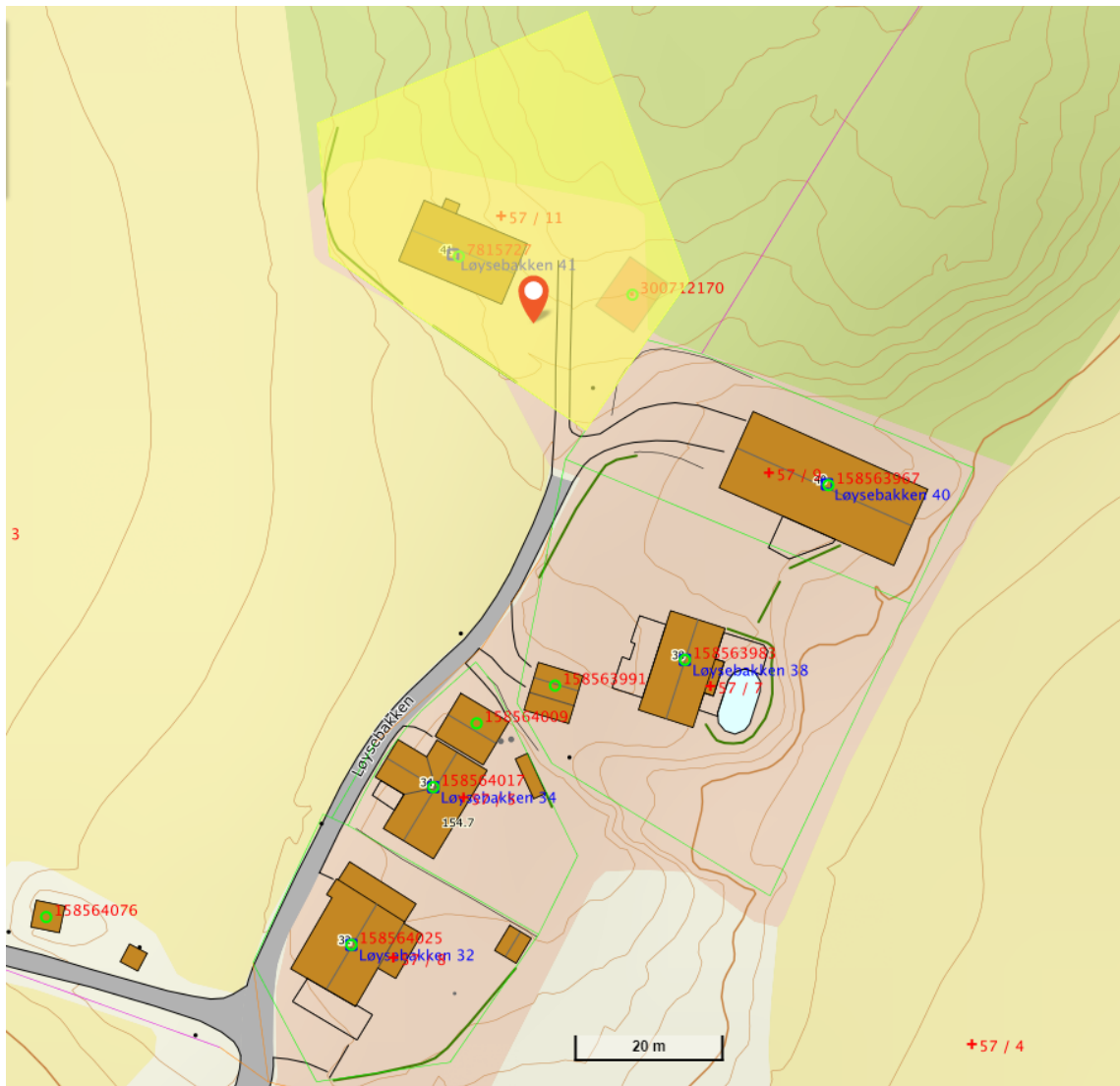
(f.eks. gårds- og bruksnummer, adresse, stedsnavn, kommunedel, hele kommunen. Legg gjerne med et kartutsnitt som viser området.)

Løysebakken 41, 57/11

Løysebakken 38, 57/7 og 57/9

Løysebakken 34, 57/5

Løysebakken 32, 57/8



4. Skriv ditt innspill her:

Endring i arealformål fra LNFR- område til LNFR- område for spredt boligbebyggelse.

Området hvor Løysebakken ligger er i dagens kommuneplan avsatt som LNFR- område, og består i dag av gårdseiendommer og eiendommer med eneboliger.

Det er ønskelig at begrensede områder, fastsatt av eiendomsgrenser til eiendommene Løysebakken 41 (57/11), Løysebakken 38 (57/7 og 57/9), Løysebakken 34 (57/5) og Løysebakken 32 (57/8), omgjøres fra rene LNFR- områder til LNFR- områder med spredt boligbebyggelse. Eiendommene er ikke knyttet opp mot landbruksvirksomhet, og består av eksisterende spredt boligbebyggelse. Således vil en endring i arealformål i kommuneplanen være en gjengivelse av dagens realitet. Alle eiendommene består av eksisterende boliger, og ved en formålsendring vil det gjøre at grunneiere kan utvikles eiendommene som eneboligtomt i tråd med dagens forventninger til komfort og standard. Tilsvarende endring knyttet opp mot spesifikke eiendommer er tidligere gjort for nærliggende områder i Drammen kommune, slik som Andorsrud og Mælen blant annet. For en av eiendommene, Løysebakken 41, er det i nyere tid søkt og gitt tillatelse fra kommunen til tiltak med dispensasjon, hvorpå Fylkesmannen ikke hadde noen innsigelser i sin vurdering.

At nevnte eiendommer ligger på områder avsatt til LNFR betyr at det for alle tiltak på eiendommene, uavhengig av størrelse, stilles krav til byggesøknad og dispensasjon. Dette er for grunneiere kompliserende, dyrt og lite forutsigbart. I tillegg vil det fra kommunens side kreve ressursbruk på bygge- og dispensasjonssøknader som kunne vært unngått, dersom arealformålet blir endret.

From: Carl Erik Utengen
Sent: Mon, 13 Sep 2021 11:52:17 +0000
To: Kommunepost Drammen
Cc: oivhag@online.no; jonfurberg@gmail.com
Subject: Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel
Attachments: D127_Arealinnspill.pdf

Til Drammen kommune

Vedlagt arealinnspill for område i Daleveien på Konnerud.

Med vennlig hilsen

Carl Erik Utengen

Retur e-post: ceu@agdas.no

Tlf. 982 68 054



Arkitektgruppen Drammen AS, Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Dagens arealbruk.....	6
4. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	7
5. Prinsipper for vern.....	8
6. Områdets beliggenhet.....	8
7. Fareområder.....	9
8. Spesielle miljøforhold.....	9
9. Bebyggelse og utnyttelse	9
10. Trafikk og adkomst	10
11. Terreng	10
12. Tidsperspektiv	10
13. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	10
Vedlegg.....	10

Kontaktinformasjon

Tiltakshavere/grunneiere:

g.nr. 79, b.nr 89 m.fl.:

Jon Helge Furberg

Dalenveien 129A, 3031 Drammen

Telefon: 901 97 028

E-post: jonfurberg@gmail.com

g.nr. 79, b.nr. 34:

Øivind og Marit Haga

Ulverudgata 2B, 3057 Solbergelva

Telefon: 951 47 254 (Øivind) / 470 59 912 (Marit)

e-post: oivhag@online.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Arkitektgruppen Drammen AS

Kontaktperson: Carl Erik Utengen

Adresse: Torgeir Vraas plass 6

Telefon: 982 68 054

E-post: ceu@agd.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

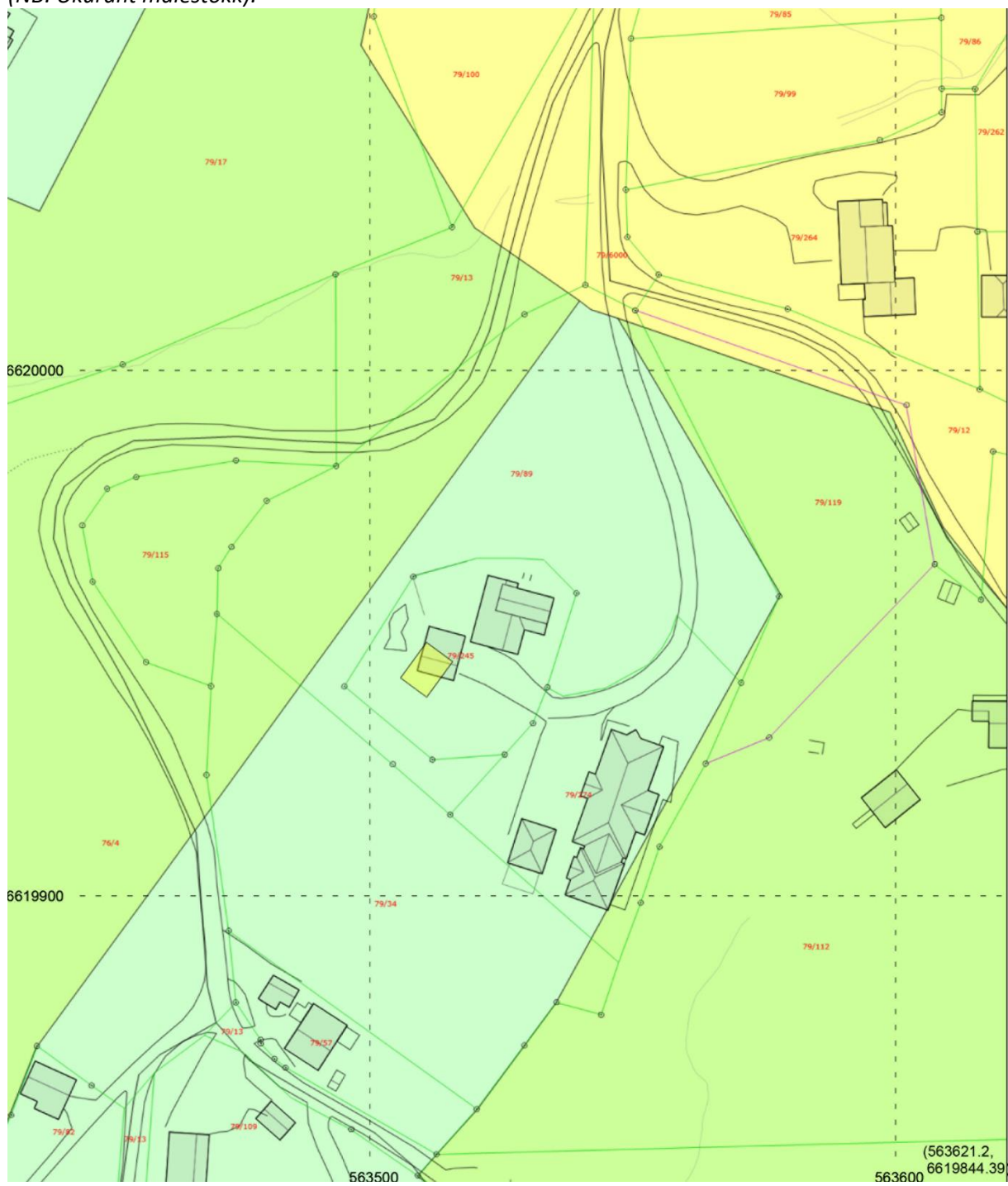
Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag (NB: Ukurant målestokk):



(Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:)
Området omfattes pr. i dag ikke av noen reguleringsplan

Ut over hjemmelshavere/forslagsstillere er ikke øvrige grunneiere gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
79/34	Dalenveien 139	Øivind og Marit Haga
79/89	Dalenveien 133	
79/119	Dalenveien 127	Jon Helge Furberg
79/115	Dalenveien 137	Jon Helge Furberg
79/245	Dalenveien 131	
79/274	Daleveien 129A	Jon Helge Furberg

3. Dagens arealbruk

Området benyttes til boligformål. Et par ubebygde tomter.

Ubebygde tomter benyttes ikke til friareal og/eller lekeareal for barn og unge. Det anses uaktuelt at arealet har noen landbruks- eller skogbruksmessig verdi.

Et svært vesentlig forhold er at det etter avtale med hjemmelshaverne nylig er anlagt teknisk infrastruktur i form av off. VA-ledninger, bredbånd samt ny 400V strømkabel over eiendommene. Bakgrunnen for dette var at bebyggelsen lengre inne i Dalen, som allerede er endret fra fritidsbebyggelse til boliger, skulle tilknyttes off. anlegg. Dette skulle også legge til rette for utvikling av eneboliger som arealinnspillet foreslår.

Se nedenstående foto av ubebygget tomt på øvre del (Dalenveien 139):



4. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p><u>4.1 God oppvekst og godt liv.</u></p> <p>B2. Legge til rette for stor grad av nærhet til tjenestetilbudet.</p> <p>C2. Nærhet og tilgjengelighet til aktivitetstilbud ved bruk av nærliggende lokaler og arealer.</p> <p>D3. Drammen utvikler trygge skoleveier</p>	<p>B2. Barnehage, skoler, butikker og senter med andre tjenestetilbud innenfor akseptabel avstand.</p> <p>C2. Konnerudhallen og skistadion vel 1,5 km unna</p> <p>D3. Arealinnspillet vil benytte eksisterende og sikker skolevei til Konnerud skole.</p>
<p><u>4.4 Attraktive byer og tettsteder</u></p> <p>B3. Jobber for god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.</p> <p>C3. Skaper trygge trafikale forhold i boområdene.</p>	<p>B3. Forslaget legger til rette for noen flere boliger med relativt nær tilgjengelighet til historiske anlegg ved Verkenselva med fossen og Ifferts dam mv. Flere får bolig i umiddelbar nærhet til andre friområder, skogen osv.</p> <p>C3. Innspillet vil medføre noen boligtomter i et eksisterende område med trygge trafikale forhold.</p>
<p><u>5. Overordnede arealpolitiske strategier og prinsipper</u></p> <p>Øke utnyttelsen av eksisterende infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig.</p> <p>Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport.</p> <p>Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer.</p> <p>Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur.</p> <p>Sikre lokal variert boligsammensetning.</p>	<p>Innspillet legger til rette for nye boliger der eksisterende infrastruktur kan benyttes i sin helhet, uten behov for nyanlegg.</p> <p>Nye boliger med relativt kort vei til kollektivtrase og med skoletilbud, forretninger mv. i nærheten.</p> <p>Arealinnspillet legger til rette for nye boliger ca 1 km fra eksisterende kollektivtracé (buss) og 1,5 km fra sentrumsområde på Konnerud.</p> <p>Utbygging vil skje i områder der det er eksisterende infrastruktur som kan benyttes.</p> <p>Utfyller boligtilbudet på Konnerud med flere eneboliger nær friområder.</p>

5. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	nei		
Naturmangfold	nei		
Vassdrag	nei		
Marka	nei		
Strandsonen	nei		
Matjord	nei		
Friluftsområder	nei		

6. Områdets beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligstrøk på Konnerud nær tilknytning til skogs- og friområder, i relativt kort gangavstand til kollektivtrafikk, skoler, nærbutikk og handlesenter mv.

En videreutvikling av eiendommene til boligformål kan anses svært begrenset, og den vil ikke påvirke andre forhold utenfor området enn at ytterligere utbygging på Konnerud generelt vil påvirke trafikkmengden til og fra bydelen i Konnerudgata. Det antas at en evt. utbygging vil måtte underordne seg overordnet regelverk i forhold til kvoteregulering pga. trafikkmengde på tilførselsvei («Konnerudkvota»).

Med omkringliggende veisystemer på alle sider vil innspillet og arealbruken kunne anses som en «fortetting» av allerede bebyggede arealer.

Utbyggingen vil som nevnt være av relativt begrenset omfang, og det antas at adkomsten via Dalenveien inn til området kan nyttes som den er i dag. Det er registrert at det er varslet oppstart av planarbeid for adkomstveien av andre utbyggere som ønsker større utvikling inne i Dalen.

Utbygging som foreslått anses heller ikke påvirke barnehage- og skolekapasitet eller lignende.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca. 1 km fra Stubberudveien, som er nærmeste busstracé	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	0 m. Ligger tett inntil skogsarealer og friområder	

Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Ca. 700 m fra Verkenselva	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Ca. 1 km til Konnerud skole. Lite trafikkert vei.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Vel 1,5 km til Svendsedammen skole	
Gangavstand til nærbutikk	1 km til KIWI og 1,5 km til Konnerud senter	

7. Fareområder

Området er sjekket ut mot temakart med faresoner i kommunens kartløsning.

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	nei	
Kvikkleire	nei	
Løsmasser	Øverst i feltet	Bør sjekkes mht. stabilitet i forb. med plan eller tiltak
Overvann/flom	nei	
Radon	nei	
Vannkraft	nei	
Nedbørsfelt	nei	
Ligger området under marin grense?	nei	

8. Spesielle miljøforhold

Ingen kjente miljøforhold som skulle hindre at arealet skulle kunne benyttes til boligformål. Ikke støyuksatt, ikke nær høyspentlinje, ikke kjent forurenset grunn, luftforurensning eller annen forurensning.

Forslaget vil i seg selv ikke medføre økt støy eller forurensning.

9. Bebyggelse og utnyttelse

Forslaget til endring av arealformål i kommuneplanens arealdel forventes å kunne omreguleres til frittliggende småhusbebyggelse med romslige tomter. Det antas 5-6 nye eneboliger. Innspillet vil legge til rette for supplering av kommunens behov for eneboligtomter til barnefamilier. Utbygging regnes tilsvarende eneboligbebyggelse ellers i området langs Dalenveien.

10. Trafikk og adkomst

Adkomst via Dalenveien slik den er pr. i dag.

Begrenset utbygging som medfører marginal trafikkøkning uten merkbare konsekvenser for sikker skolevei etc.

11. Terreng

En utbygging av boligtomtene i området vil ikke medføre til annet terrenginngrep enn tilpasning av boligbebyggelsen

Terrengen er stedvis relativt bratt, dog ikke større enn at det anses kurant å etablere boliger og adkomster. Sistnevnte fra eksisterende vei.

12. Tidsperspektiv

Området ønskes utbygget snarest mulig. Eneste kjente utfordring som kan hindre framdrift er kvotetildeling i «Konnerudkvoten».

13. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endret arealbruk forventes ikke å få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000



Areal endres til boligformål



	Dalenveien 127-139		
	Kommuneplan		
	Dato: 9/9-2021		Målestokk: 1:1000
	Sign:		Format A4

Sak 20/47156-153: 5 Konnerud

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Mette Hustad
Adresse: Riddersporen 13, 3032 Drammen
Telefon: 91848008
E-post: mettehustad@gmail.com

På vegne av meg selv...

Jeg sitter imidlertid i styret i Svensedammen borettslag, som stiller deg bak dette.

I nærutvalget i kommunedelen representerer jeg vel funksjonshemmede, noe som er litt av grunnen til at jeg sender dette, men jeg uttaler meg slett ikke på vegne av nærutvalget.

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

Gang- og sykkelvei	X
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	X
Friluftsområder/ marka	X
Strandsone/ fjord/ elva	X
Naturmangfold	X
Annet: tilgjengelighet for bevegelsehemmede - er dette under «annet», altså? :P	X

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

(f.eks. gårds- og bruksnummer, adresse, stedsnavn, kommunedel, hele kommunen. Legg gjerne med et kartutsnitt som viser området.)

Svensedammen på Konnerud



4. Skriv ditt innspill her:

Vern av Svensedammen.

- Unngå ferdsel ned mot vannet

- Unngå økt sommeraktivitet.

Svensedammen er en litt skjult perle midt på Konnerud.

Det er mange som bruker området rundt som daglig friluftsområde, og flere vil det bli med utbygging av mange leiligheter i nærheten.

Naturen rundt dammen har nok tatt seg opp de senere åra, Vi kan f.eks. sammenligne med Google maps og se stor endring i vegetasjonen på noen år. Dette begrensede våtmarksområdet har bl.a. et variert fugleliv, særlig i trekkseongen når mange arter har vært innom, som hegrer. Det er også f.eks bever og flere slags små og store øyenstikkere.

I år var det for første gang et Svanerede, og både sivhøne og sothøne har hekket i sivet. I tillegg til stokkender og kvinender, men dette er sårbart. Kvinendene har ikke berget noen unger verken i fjor eller i år.

Aktivitet

Det bør ikke anlegges gangvei rundt dammen eller åpnes for aktivitet flere steder, av hensyn til dette, det ville nok helt fjerne livet i dammen.

Idrettslaget bruker jo store områder i nærheten aktivt særlig om vinteren, og til f.eks. rulleski, og det er flott. Men det bør ikke åpnes for aktiviteter ned mot selve dammen om sommeren, spesielt ikke nye aktiviteter som tiltrekker seg svært mye folk, og også fortrenger dem som bruker området lokalt. Det er f.eks. foreslått frisbee-golf bane **rundt** dammen! Dette ellers fine tiltaket må finne sin plass andre steder, som ikke er sårbart og ikke allerede i bruk.

Tilgjengelighet

Gangveier og stier nord /øst for dammen er mye brukt, og ligger ikke helt ned mot vannet. De bør klart være tilgjengelige for alle, det er mange som bruker området daglig.

Jeg kjører selv rullestol(scooter), og vet det er få slike naturområder som er så tilgjengelige for rullestolbrukere, og ikke på Konnerud, så dette er et verdifullt område for bevegelseshemmede. Jeg håper vi får beholde både livet i dammen og det fredelige området rundt, og at vernet tas inn i kommuneplanen.

Sak 20/47156-39: 6 Danvik

Drammen kommune
Arealplan,
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

kommunepost@drammen.kommune.no

Oslo, 19.08.2021

«PLAN-20/03047»

ANMODNING/SØKNAD - AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 – 2040, DRAMMEN KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 20, BNR 1 – «HØGDA TERRASSER» MED CA 23 DEKAR»



Foreslått boligmiljø på Drafnkollen/Høgda: Moderne småhusbebyggelse med hagebykarakter. Løkker og private haver aktiviserer gateløpet. Prosjektet er høyt hevet over byen med godt utsyn mot fjorden. Alle boliger har panoramautsikt

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-12 og § 11-13 varsles det om oppstart av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040. Samtidig er forslaget til planprogram lagt ut til høring. Vedtak ble fattet i Formannskapet 8. juni 2021.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Terje Meland, Fossekallen 7, 3034 Drammen om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet/tomteområdet, del av gnr 20, bnr 1 på ca 23 000 m² avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Drammen kommune. Typologi mv avgjør antall enheter, men vår ideskisse viser prosjektet utbygget med ca 60-65 boenheter. BYA ca 5.600m². BRA er ca 9.250m², noe som gir en %-BRA på 40%.

Vårt foreslåtte område for utvikling, Høgda terrasser ligger i bydelen Austad i forlengelsen av Drafn-banen, dvs nedre del av Drafnkollen fra Austadveien ned til tunneløpet, E-139 høyt og

luftig i en grønn solrik lunge med trygge og gode oppvekst-vilkår for barn og unge.

Vi viser også til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, hvor FNs bærekraftsmål ligger til grunn for kommunens planlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Regional plan for areal- og transport i Buskerud, 2017

Planstrategi for Drammen kommune 2020-2023– revidert etter høring.

Forslag til regional planstrategi, Viken fylkeskommune, <https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regional-planstrategi/> Nasjonal jordvernstrategi, <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/oppdateret-nasjonal-jordvernstrategi/id2614052/>

Fylkesmannen i Oslo og Viken- Samordnet areal- og transportutvikling: I hoved-sak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Forslaget til kommuneplanens samfunnsdel ble behandlet i kommunestyret og lagt ut på høring før sommeren 2021, samtidig som forslag til planprogram for arealdelen 2022-2040 nå er ute på høring. Alle tre arealdelene for de gamle kommunene er utarbeidet med en planreserve for 1,5% årlig befolkningsvekst. I perioden etter at de ble vedtatt har befolkningsveksten vært vesentlig lavere enn det, cirka 0,5%. Det innebærer at planreserven (utbyggingsreserven) i arealdelene vil være tilstrekkelig for en mye lenger tidsperiode enn det som ble lagt til grunn da planene ble vedtatt. Dessverre er det etter vår oppfatning og analyser slik at boligstrukturen skeiv og feil sammensatt, slik at det må foretas betydelige justeringer i den kommende arealrevisjonen.

ROS-analyse En helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Drammen kommune ble sist revidert 15.04.2020. Denne skal legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter plan- og bygningsloven. Den helhetlige ROS-analysen danner dermed utgangspunktet for ROS-analysen til kommuneplanens arealdel

Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer (2017, Transportøkonomisk institutt)

Bolig- og befolkningsutvikling i Drammen kommune (til arbeid med barnehagebehov og barnehagekapasitet, 2021)

Skolebehov i Drammen kommune (2020)

Barnehagebehov i Drammen kommune (2020) og Barnehagestruktur i Drammen kommune (2021)

Fjell 2020 – mot en bedre framtid.

Ovenstående planverk er forankringen for vårt prosjekt. «Dette med fokus på fortetting av boliger i tilknytning til lokalsentret Fjell med kvaliteter som vil kunne gi svært mange positive effekter som mindre arealforbruk, kortere reiseavstander, mindre transportbehov og et levende lokalsenter på Drafnkollen/Austad. Ovenstående jfr planstrategi for Drammen kommune 2020-2023, samt planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen.

Drammen og bydelen Austad/Fjell med Drafnkollen nåtid og fremtid:

Ifølge beregninger er det ca 101 000 innbyggere i Drammen kommune p.t, hvor lokalsentret Austad/Fjell har ca 8 000 innbyggere.

Det er forventet befolkningsvekst ifølge nyere prognoser fra SSB med 0,5 %. På grunn av vekst i Osloområdet, og manglende boligbygging i Oslo, må Drammen kommune ta høyde for at en høyere vekst kan bli praksis med en forventet årlig vekst opp mot ca 1 %.

SSB beregner at 75 % av den samlede befolkningsveksten - altså tre av fire personer - vil være i aldersgruppen over 67 år, mens antall barn og unge går noe ned. Endringene i befolkningens alderssammensetning vil innebære at behovet for nye skole - og barnehagebygg stagnerer, samtidig som behovet for omsorgsinfrastruktur øker grunnet av store kull eldre over 80 år.

Framskrivningene viser et økt antall elever på ungdomstrinnet fram til 2022, mens det deretter vil være færre elever enn i dag. For barnetrinnet ligger det an til en nedgang i elevtallet fram til 2022, og deretter en svak økning utover i kommuneplanperioden.

Vi ser for oss en tettstedsutvikling av Høgda fra Drafnhuset/banene etter nedre del av Drafnkollen med tidsmessige hagebyfasiliteter/leilighetsbygg i terrasse og noe småhusbebyggelse med grønne luftige fellesområder. Boligene skal ivareta det lokale preg og kulturlandskapet i tettstedet Drafnkollen i betryggende og god avstand til Klopptjernstien. Et slikt boligområde vil inneholde et betydelig antall nye boenheter i tilknytning til eksisterende boligområde i et funksjonelt bofellesskap. En boligutvikling i tilknytning til Høgda og nedre del av Drafnkollen forventes å styrke området i betydelig grad – et mer levende nærområde med et rikt idretts og friluftsliv i omgivelser med sterk lokal identitet knyttet til Drafn- fellesskapet. Området har et stort potensial for ytterligere arealutvikling. Vårt prosjekt er ment å ivareta dette potensialet samtidig som det sikrer en variasjon i boligmassen. Boligfeltene i Drafnkollen og i området forøvrig kjennetegnes hovedsakelig med ulike type småhusbebyggelse, eneboliger og terrassehus. Området er svært attraktivt for barnefamilier med aktivitetsmønster som kan nyttiggjøre seg nærområdets rekreasjons- og nærmiljøkvaliteter. Vi ser derfor for oss en utvikling som støtter opp om det eksisterende og for øvrig i henhold til intensjonene om å sikre gode oppvekst-vilkår for barn og unge. Dette i et bomiljø som imøtekommer barnefamilienes behov for romslig plass og store utearealer. Det bør dog vurderes hvorvidt det vil være formålstjenlig at man her, eller andre steder i området etablerer en viss andel alternative boligformer. Dette for å sikre en bredest mulig befolkningsammensetning i lokalmiljøet, og for å sikre lokale bo alternativer for innbyggere med ulike behov.

Et småhusprosjekt vil understøtte Drafnkollen som lokalsenter. En voksende kommune trenger areal til nye boliger, nye næringsetableringer og ny infrastruktur. Det er behov for prioriteringer av hvor og hvordan veksten skal skje. Gjennomsnittsalderen til innbyggerne i Drammen kommune vil bli høyere i fremtiden som gjør at boligmassen må endres noe. Noen av de eldre ønsker å bo helt sentralt, men er stor del av de yngre eldre ønsker å bo i bydelene, mens barnefamiliene vil ut i det grønne i randsonen til byene og i bydelene og lokalsentrene. Derfor vil økningen i antall fortettingsprosjekter med småhus og leilighetsbygg forventes å øke, særlig ettersom befolkningsveksten hovedsakelig vil komme i aldersgruppen 65+

Drafnkollen er en del av bydelen Fjell/Austad. Gjennom sluttevalueringen av Fjell 2020 – mot en bedre fremtid, som har vært en svært vellykket fremheves ovenstående som svært viktig for

befolkningen på Fjell. Fjell 2020 – mot en bedre fremtid har bidratt til bedre levekårene til barn og unge på Fjell gjennom fritidsaktiviteter og mestringsarenaer, og å åpne mulighetene for samfunnsdeltagelse for befolkningen i området.

Fjell 2020 – mot en bedre fremtid

- Det er skapt større aktivitet i sentrumsområdet ved etablering av aktivitetshus og flerbruks-hall.
- Det er skapt flere uteområder/lekeplasser samt Galterudhallen som har gitt flere uformelle møteplasser. Drafn-banen er mere i bruk.
- Trafikksikre skoleplasser er etablert.
- Nye gangveier med belysning er etablert.

Boligområdet Drafnkollen ligger i dag ”utenfor” byggesonen på den måte at den naturlig ikke henger sammen med resten av bydelen Austad og Einar Aass vei. Ved å legge et boligområde mellom Drafnkollen og Austad, bindes bebyggelsen bedre sammen og man får et tydelig og marker skille mot omkringliggende LNF-områder, og kulturlandskapet, skogen/marka. Samtidig vil en utvikling på Drafnkollen understøtte områdeutviklingen Fjell 2020. Gjennom Fjell 2020 har man dokumentert et spesielt behov for denne bydelen for en mer utfyllende boligsammensetning herunder Galterud og Drafnkollen som en bydel.

Fjell 2020 har vist det er et stort behov for nye boligtyper på Drafnkollen og nærliggende områder. Foreslått arealbruksendring kan gi et tilskudd til boligsammensetningen, spesielt da det på Drafnkollen planlegges større terrasserte leilighetsbygg og eneboliger. Drafnkollen må sies å ligge svært tett på kollektivtrase med god hyppighet i Austadveien. I tillegg vil tilgjengeligheten til marka-områdene kunne åpnes opp for allmenheten og beboerne i området og gjøre marka mere tilgjengelig ved et slikt prosjekt. I tillegg vil en kunne opprettholde landskapsbildet med elvebyen mellom de grønne åsene som en videre identitet.

Det er forankret et lokalt ønske om en god og aktiv fortetting i Drammen som en satsning i den pågående kommuneplanrulleringens arealdisponering. Jfr rikspolitiske føringer, herunder regionale føringer skal lokalsentre fortettes med gode kollektive løsninger slik som i Austadveien foruten tilpasses eksisterende og fremtidig skolestruktur. Fjell skole vil i denne anledning kunne styrkes med tilvekst fra Drafnkollen.

Det er viktig at kommunen har en boligreserve som er realiserbar, og i tråd med kommunens arealstrategier for planperioden. Det bør derfor foretas en vurdering av om ubebygde byggeområder i kommuneplanen bør tilbakeføres til LNF-formål for å kunne gi plass til mere bærekraftige prosjekter tilpasset nåtid og i tråd med plangrunnlaget for Drammen kommune.

Med en romslig, men dog feil sammensatt og skeiv planreserve for boligbygging i de tre gjeldende arealdelene sett i sammenheng med SSBs prognoser for befolkningsvekst har kommunen nok rom for å vokse om det gjøres grep i den kommende arealrevisjonen, også i et langsiktig perspektiv utover kommuneplanperioden fram mot året 2040. Målene og strategiene legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet fortetting framfor å bygge ut ubebygde områder, og lokalisering av boliger og næring innenfor eksisterende og planlagt infrastruktur, langs kollektivåre og knutepunkter. Kapasitet på transportnettet, tilknytning til og dekning av infrastrukturer, områdets kvaliteter, egenskaper og potensialer samtidig som prioritering av vekstområdene både i et lokalt, men også regionalt perspektiv, er viktige forhold ved vurderingen av både eksisterende og nye utbyggingsområder.

Hovedfokuset i rulleringen bør blant annet være å tilrettelegge for slik samfunnsdelen beskriver

stor variasjon i attraktive og nye boligtyper, som ulike former for bofelleskap og generasjonsboliger, rekkehus og småhus/villaer med god kvalitet og materialvalg så nært på bydelssentrum og Drammen sentrum som mulig. Dette vil være en stedsutvikling som styrker identiteten og tilhørighet til Drafnkollen og bydelen.

Viktige premisser for vårt planområde/tømteområde:

Drafnkollen har en noe tilbaketrukket, men fin beliggenheten solrikt og luftig, men nært til Drammen by.

Grøntområdene i tilknytning til Drafnkollen og Austad tilbyr viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og mulige møteplasser i folks hverdagsliv. Vårt prosjekt har også som formål å sikre tilgang til og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer og gjøre disse tilgjengelige for allmenheten.

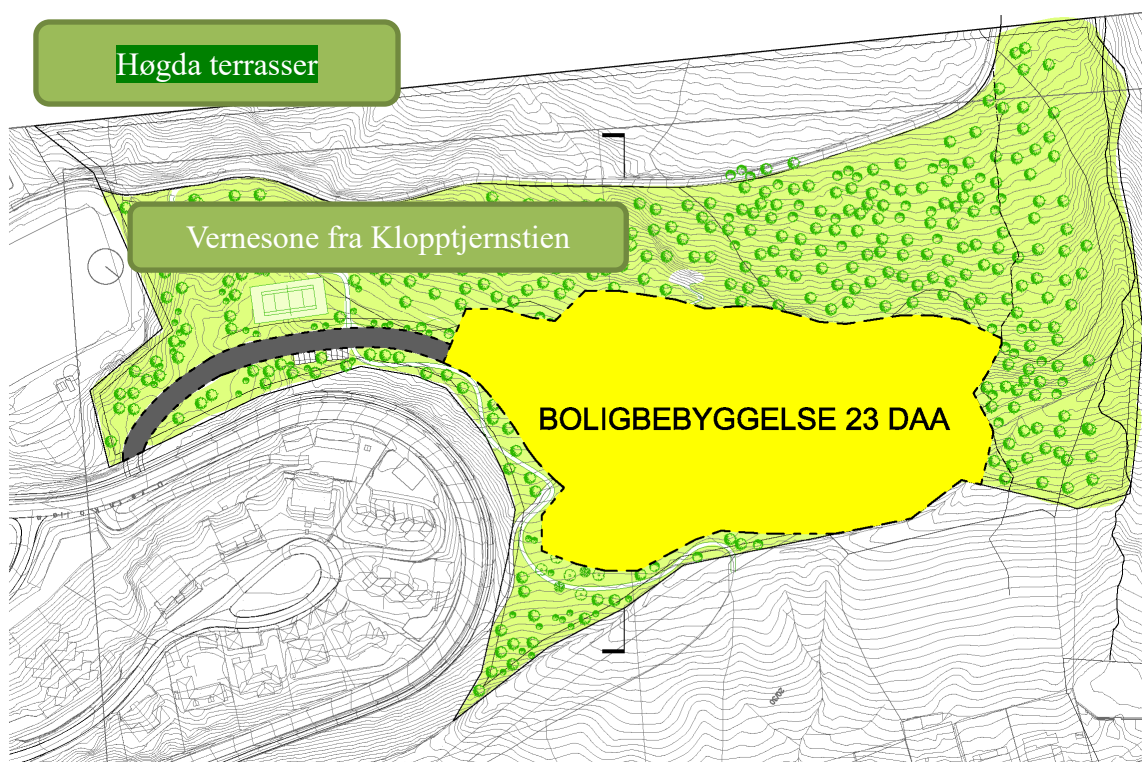
I lokalsentre er det gjerne skolen eller idrettsanlegget som blir et sentrum for aktivitet. Idrettsklubben Drafn har hatt en økende aktivitet de siste år og idrettsanlegget/fotballbanen på Drafnkollen blir i økende grad benyttet av beboerne på Fjell/Austad. Det er derfor viktig at kommunen sikrer at den sosiale infrastrukturen lokaliseres, slik at den forsterker og bygger opp under kommunens prinsipper for stedsutvikling, og spesifikt i tilknytning til idrettsanlegget, nær skole, barnehage.

Mange ønsker å bo i det samme området gjennom flere faser av livet. Det betyr at de fleste nærområder bør ha en variert boligmasse med frittliggende småhus og rekkehus og leilighetsbygg av ulik størrelse. Variasjon i boliger kan også bidra til at boligområdene får innbyggere med ulik alder, sosial bakgrunn og kulturbakgrunn. På Drafnkollen er det småhusbebyggelse og leilighetsbygg som preger identiteten i stor skala. Vårt prosjekt er ment å videreføre en slik struktur.

Det fremkommer i planstrategien og samfunnsdelen at det er en høyere andel aleneboende/eneholdninger som må tenkes på i denne arealrevisjonen. I tillegg er det høy andel leide boliger og områder med stor flyttdynamikk. Bygg tilpasset dette behovet må også vurderes. Det er for tiden mange helt arbeidsledige, lavt utdanningsnivå, høy andel ikke-vestlige innvandrere, mange unge uføre og høyt frafall i videregående skole som gjør at en bør også etablere differensierte boliger med sosial struktur og tilbud.

I følge kommuneplanens samfunnsdel skal det legges til rett for å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder ved at det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser. Det skal legges til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer. Det bør således satses på varierte boligtyper egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke aktiviteten og legge til rett for økt tilflytting til bydelen. I alle boligprosjekter skal det tilstrebes å sikre høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsninger.

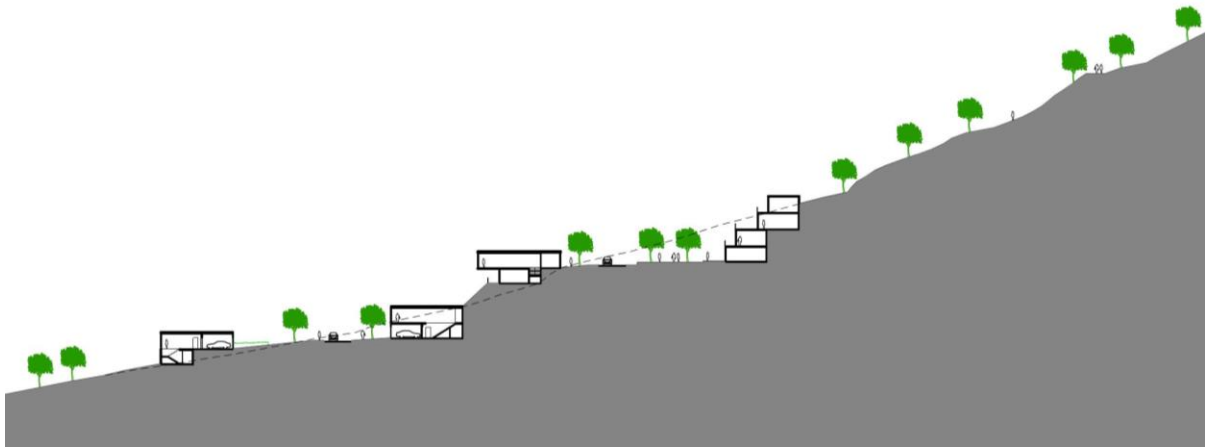
Vårt prosjekt:



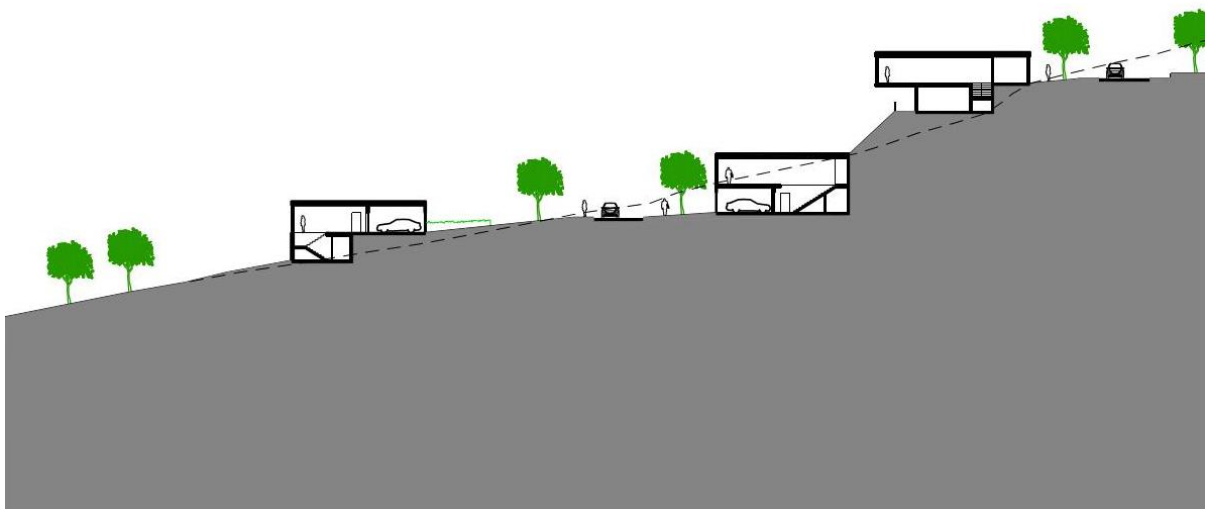
Planområdet med areal foreslått avsatt for formål boligbebyggelse. Bebyggelse samlet nedenfor skrenten. Grense mot bekk i vest er 50m



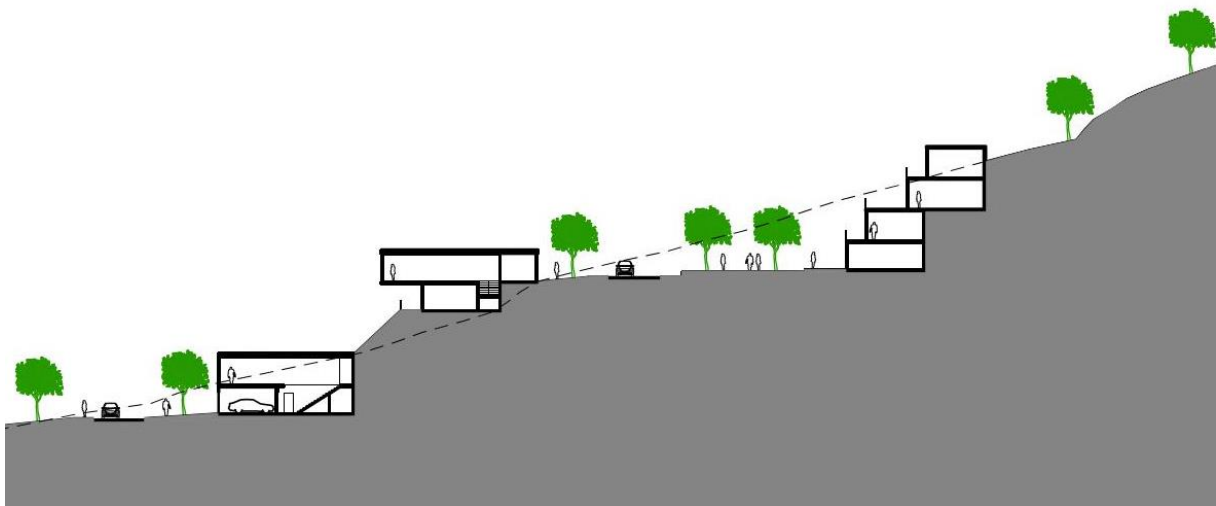
Illustrasjonsplan med 60-65 boliger organisert langs to gater nedenfor skrenten ("Høgda")



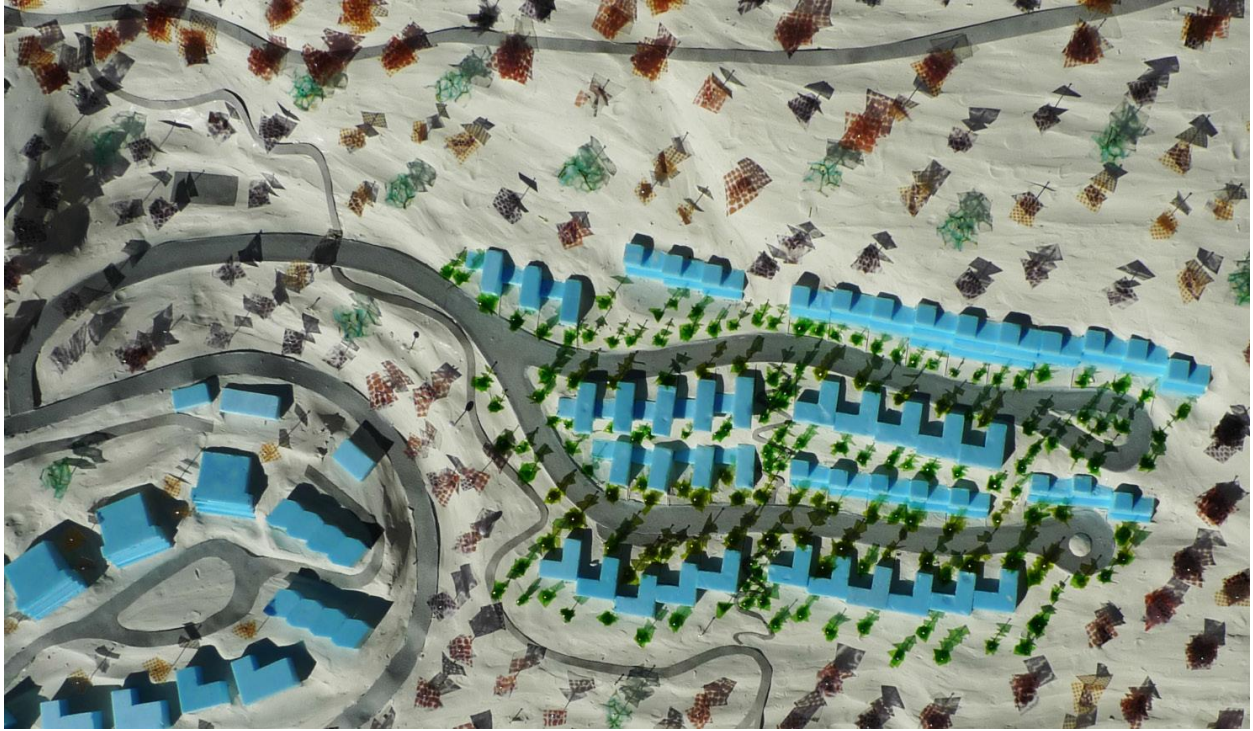
Typisk snitt: Boliger tilpasset hellingsgrad gir variasjon i typologi



Typisk snitt: Boliger tilpasset hellingsgrad gir variasjon i typologi. Gateløpet aktiviseres, samtidig som alle boliger har panoramautsikt.



Typisk snitt ved skrenten: terrengfallet brukes til moderne terrasseboliger. Innslag av leiligheter i boligfeltet gir komplementære boligtyper og åpner for flere typer beboere. Boliger tilpasset hellingsgrad gir variasjon i typologi. Gateløpet aktiviseres, samtidig som alle boliger har panoramautsikt.



Ideskisse

Idéskisse viser prosjektet utbygget med ca 60-65 boenheter plassert på areal med foreslått formål Boligbebyggelse på ca. 23 dekar.

BYA som vist i planen er 5.600m². Dette gir en %-BYA på 24%

BRA som er vist er 9.250m², noe som gir en %-BRA på 40%

Prosjektet er strukturert langs to veier som betjener to forskjellige adkomstnivåer i det skrånende terrenget. Hver av de to gatene har en egen plassdannelse som sosialt møtested. I tillegg er det lagt opp til løkker og smug som skal legge til rette for uformelle møter og et godt nabolag. Langs etter gatene er det tenkt en hagebyvegetasjon med frukttrær, blomster og busker foruten gressplen. Private haver er tenkt som en utvidelse av gaterommet, og bidrar til at disse kan fungere som utvidete sosiale rom, hvor terskelen for kontakt mellom naboer er lav.

Gang/sykelsti etableres i prosjektets nordøstlige hjørne og gir en god forbindelse mot Drammen sentrum.

Eksisterende lysløypetrasé legges om noe og plasseres nærmere Drafnkollveien. Løsninger for lysløypens kryssing over lokalveinettet vil bli studert nærmere ved en detalj-reguleringsprosess. Vi er i dialog med skogforvalter i Drammen kommune anledning saken. Vi er også i dialog med idrettslaget Drafn med styrets leder vedrørende våre interesser.

Det foreslås at det lages en tennisbane ved adkomstsonen i nordvest. Arealet her er vanskelig å utnytte for boliger, samtidig som plasseringen gir en styrking av Drafnkollens etablerte idrettsaktiviteter.

Det er forutsatt en stedstilpasset materialbruk i prosjektet både hva gjelder fasadematerialer og belegg på veier og plassdannelser. Deler av mellomrommene mellom de to gate/boligstrukturene er tenkt bevart som naturlig biotop. Dette bidrar til å skape variasjon og kontrast innenfor boligprosjektet. En bilfri allmenning forbinder de to gatenivåene. Plassrommene som oppstår i områdene mellom trapp og bebyggelse er tenkt opparbeidet til hyggelige utearealer etter forbilde

fra allmenningene i Bergen. Prosjektet avgrenses mot vest av en 50m byggelinje fra et markert bekk/juv.

Vår plan er basert på boligtyper tilpasset ulike grader av helling, noe som gir en tilsiktet variasjon i boligmassen. Alle boliger har minst en etasje med fritt utsyn, og de fleste boligene har egen have.

Ambisjonen har vært å skape et boligprosjekt med tydelig preg av hageby i bratt terreng. Målestokken er i hovedsak begrenset til 2 og 3-etasjers boliger. Inspirerende eksempler har vært Arctander-byen i Oslo og trehusbebyggelsen i fjellsiden i Bergen. Blant prosjekter nærmere i tid har Siedlung Halen i utkanten av Bern (Arkitekt: Atelier 5) vært et viktig referansepunkt.

Endelig bygningstypologi, utforming og utnyttelse bør skje i samspill med kommunens administrasjon og politiske myndigheter i forbindelse med en detaljregulering av eiendommen.

Vårt forslag til utvikling av eiendommen:

Hus organisert rundt små tun.

Hage på begge sider av huset.

Parkering på utsiden av innergårdene i forbindelse med adkomst.

Husene er bygget rundt bilfrie gårdstun og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for små barn mv.

Det gode livsløpet med spesielt fokus på barn og unge.

Miljø og bærekraft.

Tilgjengelighet til stier og marka, idrettsanlegg mv

Adkomst for biltrafikk er plassert i sørøst, da muligheten for etablering av en avkjørsel er best der.

Vårt forslag/prosjekt er ment å inneholde gode kvaliteter rettet mot eneboliger i flere etasjer organisert rundt små tun med hage på begge sider av huset. Vårt tomteområde ligger høyt og luftig i terrenget med utsikt til vannveien – og over byen. Husene er tenkt bygget rundt bilfrie gårdstun og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for små barn mv. Prosjektet er tegnet og prosjektert å inneholde variasjoner i koter, med høydeforskjeller og diffrensieringer i terrenget med en rekke meget spennende variabler som innbyr til lek og rekreasjon for innbyggerne.

Prosjektet er direkte rettet mot det mangfold tomtens grønnstruktur og naturmangfold, herunder friluftsinnteresser som eiendommen og tilgrensede eiendommer inneholder. Nærmiljøet interesser med lysløype og adkomst til idrettsanlegget vil integreres i prosjektet som viktige nærmiljøattraksjoner. Samtidig ligger eiendommen meget høyt med stor avstand til vannveiene.

God tettstedsvikling fremmer trivsel og helse, og bidrar til gode levekår. Dette gjennom å legge til rette for mangfold, formelle og uformelle møteplasser, store gode ute- oppholdsareal, universell utforming rettet mot spesifikke beboere, plass til grønne lunger for lek og rekreasjon, samt sikre et tjenlig transportsystem, med fokus på blant annet gående og syklende. Vårt boligprosjekt har alle disse elementene med seg og fremstår som et viktig prosjekt om Drammen kommune skal kunne lykkes med sine målsettinger som er nedfelt i plangrunnlaget.

Eiendommen/Tomten fremstår slik vi vurderer det, i retningslinjer nedfestet i Regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortetningsalternativ på Fjell.

Det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:

Planområde/eiendommen ligger inntil Drafnkollen i forlengelsen av Drafnhuset og idrettsanlegget. Eiendommen ligger i svak helling ned mot Austad. Eiendommen er en større eiendom på mange hundrede mål, men for å ivareta sårbarheten i området med bl. a Klopptjernstien så nedskaleres prosjektet til kun 23 dekar. Det er ca 80 meter i luftlinje fra prosjektets ytterkant til Klopptjernstien på det nærmeste, og vi mener å ha ivaretatt dette kulturminnet på betryggende vis.

I tillegg er det en naturtype NIN og rødlistede arter i nærområdet. Prosjektet er nedskalert for å unngå at disse kommer i konflikt med prosjektet, da disse nå ligger utenfor det definerte planområdet.

På nedre del så er det regulert et friluft/grøntområde. Prosjektet er tenkt plassert på utsiden av dette feltet.

Lysløypa og stien opp til Drafnbanen følger flanken opp. Lysløypa og stien må integreres i et fremtidig prosjekt.

Eiendommen har etter vår oppfatning for øvrig små begrensninger. Eiendommen er fjell og skogstomt med for det meste tett løvskog, for det meste uproduktiv skog med lav bonitet. Det er i denne forbindelse ingen naturtyper på eiendommen og/eller fornminner. Eiendommen er i tillegg undersøkt for kulturminner uten at det er gjort noen funn. Nøye analyser viser i tillegg at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Området er ikke klassifisert som friluftsområde med unntak av traseen etter lysløypa, men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Stien er som tidligere omtalt er en del av lysløypa og må ivaretas.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen. Klimaendring, flom og overvannshåndtering: Klimaprofil Buskerud, utarbeidet av Norsk klimaservicesenter i 2017, viser at det er økt sannsynlighet for mer intens og hyppigere, kraftig nedbør. Det er i denne forbindelse ingen bekker eller leire på eiendommen. Det er for det emste stabilt dekke og ingen rasfare og ingen erosjonsrisiko. Det er noe grusforekomster på planområdet.

Det er ingen støyplager i tilknytning til eiendommen. Støy eller støvplager må utredes ved detaljregulering av eiendommen. Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnsikkerhet, klima energi og trafikksikkerhet av negativ art. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt ifølge ovenstående.

Det foreslåtte planområde omfattes ikke av jordvern hensyn.

Det er noe radonforekomster i området Austad/Drafnkollen.

Den nye arealdelen skal sikre at fortetningsstrategien for de ulike områdetyper bygger på steds karakter, stedenes særpreg og kvalitetene. I tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging legger arealprinsippene opp til et boligutbyggingsmønster med fokus på

fortetting i sentrumsområdene, langs kollektivtraseer og der det er etablert infrastruktur så bør det bygges slik som på Drafnkollen. Prosjektet er derfor tenkt i nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og i nærhet av kollektivknutepunkt.

Det er etablert gang og sykkelvei til skolen etter Austadveien og i Drafnkollen.

Ettersom tomten har beliggenhet inntil tettsted- og kollektivknutepunktet etter Austadveien og Drafnkollen, med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg, gang- og sykkelvei, vann- og avløp, skoler, forretninger i umiddelbar nærhet, og øvrige servicetilbud mv. er tomten et meget godt samfunnsøkonomisk boligutviklingsalternativ. Tomten vil enkelt kunne utvikles med moderne arealeffektive boenheter, eller mer konservativt som en videreføring av eksisterende bebyggelsesmønster langs etter Drafnkollen

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder som Drammen kommune etterspør i sitt plangrunnlag.

Knutepunkts-fortettingen på Drafnkollen og bydelen Fjell/Austad, som fortettes innenfra og ut, med korte avstander til skole, buss mv. Indikatorene brukt i den Regionale planen legges til grunn i arealstrategiene (vekst ut fra avstand til kollektivknutepunkt)

Problemfelt som må utredes:

Den lokalt definerte marka-grensen har den senere tid blitt knyttet til miljø-grensen som er innarbeidet i kommuneplanens kartgrunnlag som en viktig forutsetning for kommuneplanens areal-del, og at den inntegnede miljø-grensen ville være den fremtidige markagrensen for Drammen kommune. Planområdet ligger således utenfor den definerte marka-grensen.

Atkomst fra Austadveien via Drafnkollen.

Meget gode logistiske løsninger. Veiene inn til boligfeltet fra Drafnkollen må dimensjoneres jfr tekniske kommunale krav til vegbredde, grøft mv. Direkte avkjøring fra Drafnkollen.

Eksisterende lysløypetrasé legges om noe og plasseres nærmere Drafnkollveien. Løsninger for lysløypens kryssing over lokalveinettet vil bli studert nærmere ved en detalj-reguleringsprosess. Lysløypen planlegges å bli integrert i prosjektet med stor tyngde. Skogforvalteren i Drammen kommune er invitert inn i en dialog om saken.

Strømsåstunellen går på utsiden av planområdet. Denne omfattes av båndlegging for regulering etter PBL. Hva dette innebærer må vi ta i en dialog med Drammen kommune og STV, Se kart. Vi vil tilpasse en mindre del av prosjektet på utsiden av vernesonen, men deler vil ligge innenfor, slik som store deler av bebyggelsen på Strømsø også ligger under hensynssonen.

Det finnes rødlistede arter i i tilknytning til planområdet. Prosjektet er nedskalert for å unngå at disse kommer i konflikt med prosjektet, men dette spørsmålet må mest sannsynlig vurderes i en detaljregulering.

Vann/Avløp:

Når det gjelder vann og avløp ligger dette arealet i et område hvor det vannforsyningsmessig er utfordringer i forhold til både mengde og trykk. Det må forventes krav til investeringer utenfor/i tilknytning til området for å kunne få tilfredsstillende leveranse av vann.

Mulighetene for tilknytning til spillvann vil forutsette en beregning av eksisterende nedstrøms nett for å finne om det er kapasitet. Antall boenheter det er snakk om å kunne bygge ut vil være

med å påvirke svaret her.

Når det gjelder overvann forutsetter vi at Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift følges i forhold til mest mulig håndtering av overvann på egen grunn, og opprettholdelse av vannbalansen i området.

Lokale nøkkelopplysninger:

Hovedvegssystemet inn til planområdet fra Drammen by går via Austad-veien og Drafnkollen med avkjøring fra Drafnkollen.

Det er naturlig at barna går på gang/sykkelbanen etter Austadveien eller Drafnkollen med snarveg til Galterud skole og Fjell skole via Trollstien.

Nærmeste barnehage er barnehagen ved idrettsanlegget på Drafnbanen, ca 200 meter fra planområdet.

Fjell barneskole, trinn 1-7, ca 520 elever ligger ca 1 700 meter fra planområdet.

Galterud ungdomsskole, trinn 8-10, ca 350 elever ligger ca 1,7 km fra planområdet.

Drammen Stasjon er 2 600 meter unna, 30 minutter å gå.

Buss - Linje 3, 16 og 24, Brakar stopper hyppig ved Austadveien og Drafnkollen for reise til og fra Drammen stasjon.

En rekke turmuligheter, bl. a via Drafnhuset med stien til Klopptjern mv. Oppkjørte skiløyper bl. a lysløype. En rekke stier og skogsbilveier i skogen i samme område som brukes som rekreasjonsområde.

Kart over eiendommen del av gnr 20, bnr 1 på ca 23 000 m2 innenfor gul ramme – ca angivelse:

Gårdskart - NIBIO

https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/3005/20/1/0?gardskartlayer=ar5kl7

Gårdskart

Nytt søk

Landbrukseiendom - 3005-20/1/0

- Markslag (AR5) 13 klasser
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart – ingen jordar...
- Jordressurs
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrbar jord
- Dyrbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilsudd kjøtt
- Soner, distriktstilsudd melk
- Vernskog
- Kulturminner
- Rødtlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper - NIN
- Naturtyper - DN håndbok 13
- Utvalgte naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
- Stedsnavn
- Eiendomsgrenser
- Gårds- og bruksnummer
- Administrative grenser
- Overflatemodell
- Terrengmodell
- Høydekurver
- Bygg
- Veger
- Vann

23294 m²

100 m

20/1

20/30

20/5000

20/5001

20/5002

20/5003

20/5004

20/5005

20/5006

20/5007

20/5008

20/5009

20/5010

20/5011

20/5012

20/5013

20/5014

20/5015

20/5016

20/5017

20/5018

20/5019

20/5020

20/5021

20/5022

20/5023

20/5024

20/5025

20/5026

20/5027

20/5028

20/5029

20/5030

20/5031

20/5032

20/5033

20/5034

20/5035

20/5036

20/5037

20/5038

20/5039

20/5040

20/5041

20/5042

20/5043

20/5044

20/5045

20/5046

20/5047

20/5048

20/5049

20/5050

20/5051

20/5052

20/5053

20/5054

20/5055

20/5056

20/5057

20/5058

20/5059

20/5060

20/5061

20/5062

20/5063

20/5064

20/5065

20/5066

20/5067

20/5068

20/5069

20/5070

20/5071

20/5072

20/5073

20/5074

20/5075

20/5076

20/5077

20/5078

20/5079

20/5080

20/5081

20/5082

20/5083

20/5084

20/5085

20/5086

20/5087

20/5088

20/5089

20/5090

20/5091

20/5092

20/5093

20/5094

20/5095

20/5096

20/5097

20/5098

20/5099

20/5100

20/5101

20/5102

20/5103

20/5104

20/5105

20/5106

20/5107

20/5108

20/5109

20/5110

20/5111

20/5112

20/5113

20/5114

20/5115

20/5116

20/5117

20/5118

20/5119

20/5120

20/5121

20/5122

20/5123

20/5124

20/5125

20/5126

20/5127

20/5128

20/5129

20/5130

20/5131

20/5132

20/5133

20/5134

20/5135

20/5136

20/5137

20/5138

20/5139

20/5140

20/5141

20/5142

20/5143

20/5144

20/5145

20/5146

20/5147

20/5148

20/5149

20/5150

20/5151

20/5152

20/5153

20/5154

20/5155

20/5156

20/5157

20/5158

20/5159

20/5160

20/5161

20/5162

20/5163

20/5164

20/5165

20/5166

20/5167

20/5168

20/5169

20/5170

20/5171

20/5172

20/5173

20/5174

20/5175

20/5176

20/5177

20/5178

20/5179

20/5180

20/5181

20/5182

20/5183

20/5184

20/5185

20/5186

20/5187

20/5188

20/5189

20/5190

20/5191

20/5192

20/5193

20/5194

20/5195

20/5196

20/5197

20/5198

20/5199

20/5200

20/5201

20/5202

20/5203

20/5204

20/5205

20/5206

20/5207

20/5208

20/5209

20/5210

20/5211

20/5212

20/5213

20/5214

20/5215

20/5216

20/5217

20/5218

20/5219

20/5220

20/5221

20/5222

20/5223

20/5224

20/5225

20/5226

20/5227

20/5228

20/5229

20/5230

20/5231

20/5232

20/5233

20/5234

20/5235

20/5236

20/5237

20/5238

20/5239

20/5240

20/5241

20/5242

20/5243

20/5244

20/5245

20/5246

20/5247

20/5248

20/5249

20/5250

20/5251

20/5252

20/5253

20/5254

20/5255

20/5256

20/5257

20/5258

20/5259

20/5260

20/5261

20/5262

20/5263

20/5264

20/5265

20/5266

20/5267

20/5268

20/5269

20/5270

20/5271

20/5272

20/5273

20/5274

20/5275

20/5276

20/5277

20/5278

20/5279

20/5280

20/5281

20/5282

20/5283

20/5284

20/5285

20/5286

20/5287

20/5288

20/5289

20/5290

20/5291

20/5292

20/5293

20/5294

20/5295

20/5296

20/5297

20/5298

20/5299

20/5300

20/5301

20/5302

20/5303

20/5304

20/5305

20/5306

20/5307

20/5308

20/5309

20/5310

20/5311

20/5312

20/5313

20/5314

20/5315

20/5316

20/5317

20/5318

20/5319

20/5320

20/5321

20/5322

20/5323

20/5324

20/5325

20/5326

20/5327

20/5328

20/5329

20/5330

20/5331

20/5332

20/5333

20/5334

20/5335

20/5336

20/5337

20/5338

20/5339

20/5340

20/5341

20/5342

20/5343

20/5344

20/5345

20/5346

20/5347

20/5348

20/5349

20/5350

20/5351

20/5352

20/5353

20/5354

20/5355

20/5356

20/5357

20/5358

20/5359

20/5360

20/5361

20/5362

20/5363

20/5364

20/5365

20/5366

20/5367

20/5368

20/5369

20/5370

20/5371

20/5372

20/5373

20/5374

20/5375

20/5376

20/5377

20/5378

20/5379

20/5380

20/5381

20/5382

20/5383

20/5384

20/5385

20/5386

20/5387

20/5388

20/5389

20/5390

20/5391

20/5392

20/5393

20/5394

20/5395

20/5396

20/5397

20/5398

20/5399

20/5400

20/5401

20/5402

20/5403

20/5404

20/5405

20/5406

20/5407

20/5408

20/5409

20/5410

20/5411

20/5412

20/5413

20/5414

20/5415

20/5416

20/5417

20/5418

20/5419

20/5420

20/5421

20/5422

20/5423

20/5424

20/5425

20/5426

20/5427

20/5428

20/5429

20/5430

20/5431

20/5432

20/5433

20/5434

20/5435

20/5436

20/5437

20/5438

20/5439

20/5440

20/5441

20/5442

20/5443

20/5444

20/5445

20/5446

20/5447

20/5448

20/5449

20/5450

20/5451

20/5452

20/5453

20/5454

20/5455

20/5456

20/5457

20/5458

20/5459

20/5460

20/5461

20/5462

20/5463

20/5464

20/5465

20/5466

20/5467

20/5468

20/5469

20/5470

20/5471

20/5472

20/5473

20/5474

20/5475

20/5476

20/5477

20/5478

20/5479

20/5480

20/5481

20/5482

20/5483

20/5484

20/5485

20/5486

20/5487

20/5488

20/5489

20/5490

20/5491

20/5492

20/5493

20/5494

20/5495

20/5496

20/5497

20/5498

20/5499

20/5500

20/5501

20/5502

20/5503

20/5504

20/5505

20/5506

20/5507

20/5508

20/5509

20/5510

20/5511

20/5512

20/5513

20/5514

20/5515

20/5516

20/5517

20/5518

20/5519

20/5520

20/5521

20/5522

20/5523

20/5524

20/5525

20/5526

20/5527

20/5528

20/5529

20/5530

20/5531

20/5532

20/5533

20/5534

20/5535

20/5536

20/5537

20/5538

20/5539

20/5540

20/5541

20/5542

20/5543

20/5544

20/5545

20/5546

20/5547

20/5548

20/5549

20/5550

20/5551

20/5552

20/5553

20/5554

20/5555

20/5556

20/5557

20/5558

20/5559

20/5560

20/5561

20/5562

20/5563

20/5564

20/5565

20/5566

20/5567

20/5568

20/5569

20/5570

20/5571

20/5572

20/5573

20/5574

20/5575

20/5576

20/5577

20/5578

20/5579

20/5580

20/5581

20/5582

20/5583

20/5584

20/5585

20/5586

20/5587

20/5588

20/5589

20/5590

20/5591

20/5592

20/5593

20/5594

20/5595

20/5596

20/5597

20/5598

20/5599

20/5600

20/5601

20/5602

20/5603

20/5604

20/5605

20/5606

20/5607

20/5608

20/5609

20/5610

20/5611

20/5612

20/5613

20/5614

20/5615

20/5616

20/5617

20/5618

20/5619

20/5620

20/5621

20/5622

20/5623

20/5624

20/5625

20/5626

20/5627

20/5628

20/5629

20/5630

20/5631

20/5632

20/5633

20/5634

20/5635

20/5636

20/5637

20/5638

20/5639

20/5640

20/5641

20/5642

20/5643

20/5644

20/5645

20/5646

20/5647

20/5648

20/5649

20/5650

20/5651

20/5652

20/5653

20/5654

20/5655

20/5656

20/5657

20/5658

20/5659

20/5660

20/5661

20/5662

20/5663

20/5664

20/5665

20/5666

20/5667

20/5668

20/5669

20/5670

20/5671

20/5672

20/5673

20/5674

20/5675

20/5676

20/5677

20/5678

20/5679

20/5680

20/5681

20/5682

20/5683

20/5684

20/5685

20/5686

20/5687

20/5688

20/5689

20/5690

20/5691

20/5692

20/5693

20/5694

20/5695

20/5696

20/5697

20/5698

20/5699

20/5700

20/5701

20/5702

20/5703

20/5704

20/5705

20/5706

20/5707

20/5708

20/5709

20/5710

20/5711

20/5712

20/5713

20/5714

20/5715

20/5716

20/5717

20/5718

20/5719

20/5720

20/5721

20/5722

20/5723

20/5724

20/5725

20/5726

20/5727

20/5728

20/5729

20/5730

20/5731

20/5732

20/5733

20/5734

20/5735

20/5736

20/5737

20/5738

20/5739

20/5740

20/5741

20/5742

20/5743

20/5744

20/5745

20/5746

20/5747

20/5748

20/5749

20/5750

20/5751

20/5752

20/5753

20/5754

20/5755

20/5756

20/5757

20/5758

20/5759

20/5760

20/5761

20/5762

20/5763

20/5764

20/5765

20/5766

20/5767

20/5768

20/5769

20/5770

20/5771

20/5772

20/5773

20/5774

20/5775

20/5776

20/5777

20/5778

20/5779

20/5780

20/5781

20/5782

20/5783

20/5784

20/5785

20/5786

20/5787

20/5788

20/5789

20/5790

20/5791

20/5792

20/5793

20/5794

20/5795

20/5796

20/5797

20/5798

20/5799

20/5800

20/5801

20/5802

20/5803

20/5804

20/5805

20/5806

20/5807

20/5808

20/5809

20/5810

20/5811

20/5812

20/5813

20/5814

20/5815

20/5816

20/5817

20/5818

20/5819

20/5820

20/5821

20/5822

20/5823

20/5824

20/5825

20/5826

20/5827

20/5828

20/5829

20/5830

20/5831

20/5832

20/5833

20/5834

20/5835

20/5836

20/5837

20/5838

20/5839

20/5840

20/5841

20/5842

20/5843

20/5844

20/5845

20/5846

20/5847

20/5848

20/5849

20/5850

20/5851

20/5852

20/5853

20/5854

20/5855

20/5856

20/5857

20/5858

20/5859

20/5860

20/5861

20/5862

20/5863

20/5864

20/5865

20/5866

20/5867

20/5868

20/5869

20/5870

20/5871

20/5872

20/5873

20/5874

20/5875

20/5876

20/5877

20/5878

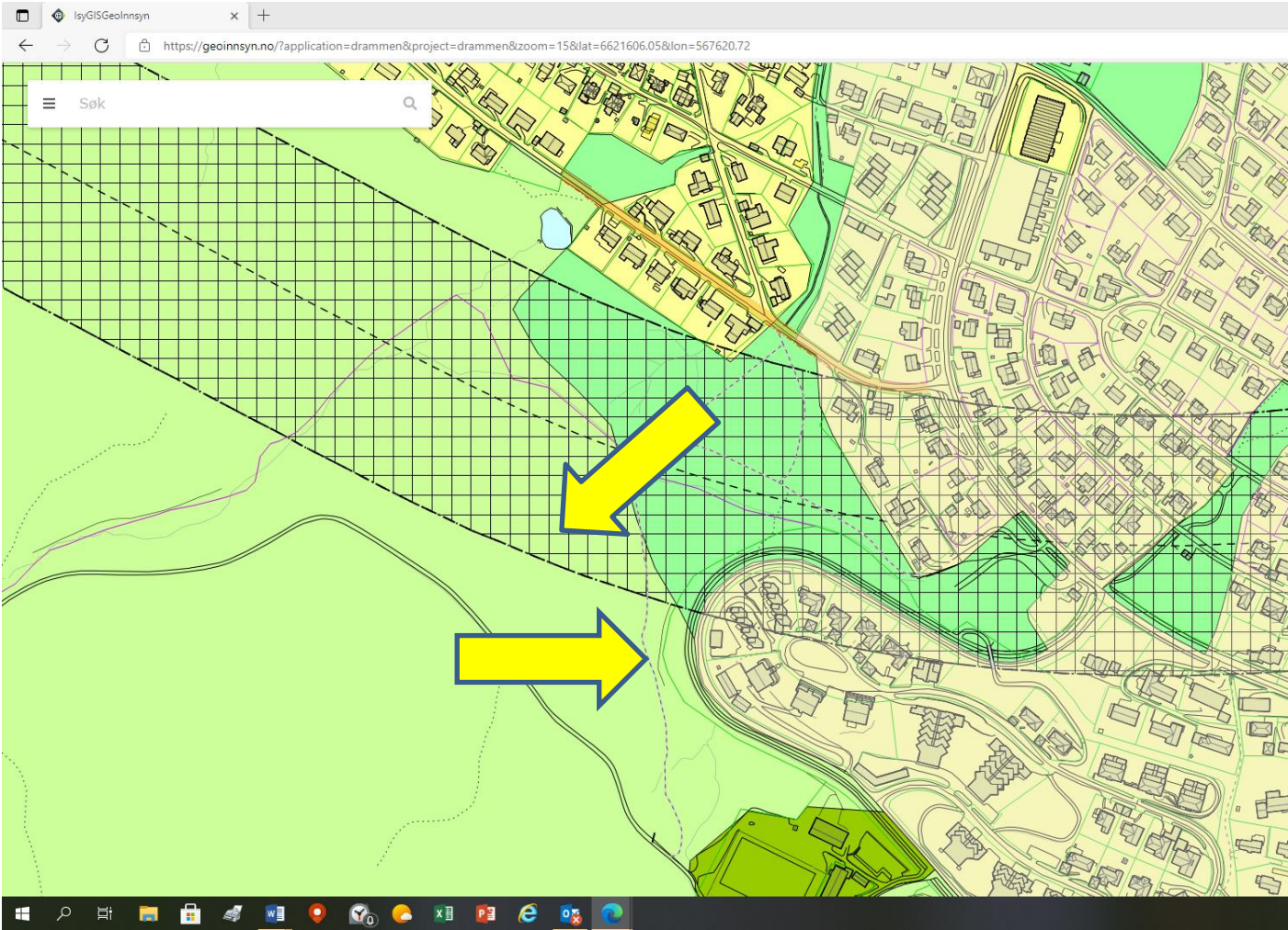
20/5879

20/5880

20/5881

20/5882

Kommuneplankart del av gnr 20, bnr 1 hvor planområdet er vist med gule piler:



Vårt planområde – svakt hellende skogstomt mot Drafnkollen og byen:



Vårt planområde – svakt hellende med luftige solrike arealer mot øvrig bebyggelse etter Drafnkollen og byen:



Bebyggelsen på naboeiendommen etter Drafnkollen:



Drafn-huset og Drafn-banen med barnehagen som nærmeste nabo:



Miljø og bærekraft.

Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og bydel - tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og – tjenestetilbud. En utbygging på Drafnkollen understøtter ovenstående.

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 11-12 og 11-13 skal arealplanen sikre fremtidige gode bærekraftige muligheter med fremtidige innspill til arealplanen. Vi mener det vil være viktig å avsette arealer som er samfunnsnyttig og som tjener nærsamfunnets interesser, og at arealer som er feil avsatt og ikke tatt i bruk på årevis skiftes ut med samfunnsnyttige arealer. Det er viktig at Drammen kommune vurderer boligreserven i lys av forventninger om økt fortetting og transformasjon og at det inviteres til boliginnspill på Drafnkollen tett på byens sentrum og anlegget til Drafn.

Pågående fortetting setter press på eksisterende verdier og kvaliteter, herunder kulturmiljø og grønnsstruktur, herunder naturverdier og kulturlandskap. Balansen mellom vekst og vern/bevaring kan være vanskelig, og det er behov for klare mål og strategier for hvordan utvikling skal sikre en god balanse mellom disse forholdene. Dette vil være et viktig fokus for oss. I tillegg så kan befolkningen sikres ytterligere friområder på eiendommen gjennom tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet. Dette området peker seg ut spesielt med en rekke turmuligheter med bl.a Klopptjernstien mv.

Det ventes flere og større regnflommer, og økt fare for jord-, flom- og sørpeskred som følge av økte nedbørmengder. Det er også vurdert mulig økt sannsynlighet for tørke om sommeren, kortere isleggingssesong, hyppigere vinterisganger, og økt erosjon som følge av kraftig nedbør og økt flom i bekker elver kan utløse flere kvikkleireskred. Dette området skal være sikkert jfr de kartunderlag vi har sjekket. I tillegg kan vi utnytte de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning til fordel for allmenheten.

Arealdelen er kommunens viktigste redskap for å styre samfunnet i en mer klima- og miljøvennlig retning. Overordnede rammer for klimavennlig utvikling og ivaretagelse av miljøverdier bør derfor være sentrale når kommunene avsetter fremtidige boligarealer.

Strategi bolig:

Vår overordnede strategi og boligpolitikk er helt i samsvar med Drammen kommunes arealstrategi for nye boliger.

Drammen by har en over gjennomsnittlig høy andel små leiligheter og få store leiligheter. De prognostiserte demografiske endringene med en aldrende befolkning samt endrede flyttemønster preget av en lav nettoinnflytting vil ha konsekvenser for behovet for skole- og barnehageutviklingen samt den kommunale omsorgsinfrastrukturen. Det er svært få større eneboliger og større leiligheter sentrumsnært slik som på Drafnkollen som bør ha stor betydning i denne sammenheng.

Sentrale vurderingskriterier:

Planområdet fremstår med bakgrunn i retningslinjer nedfestet i lokal planstrategi og regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortettingsalternativ. Arealutvikling til bolig vil bidra til å styrke og fortette boligområdet på Drafnkollen Sør med en tidsmessig riktig boligstruktur basert på kommunens plangrunnlag og utfordringer.

Prosjektet vil prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad.

Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Den aktuelle tomten er kategorisert som LNF område i gjeldende kommuneplan. Tomten består av en skogs-teig på ca 23 dekar. En eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at området blir avsatt til bygge-område i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Oppsummering:

På bakgrunn av at Drammen kommune står ovenfor en periode med forventet kraftig behov for nye og endrede boligarealer, og for at en skal kunne ha en mulighet til raskt og utvikle et stort antall nye gode boliger foreslår vi at Drammen kommune avsetter betydelig mer areal til boligformål.

Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som fremtidig bygge-formål bolig. Dette i samsvar med Drammen kommunes og Viken fylke sin arealstrategi. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Drammen kommune.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Drammen kommune
Arealplan,
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

kommunepost@drammen.kommune.no

Oslo, 20.08.2021

«PLAN-20/03047»

ANMODNING/SØKNAD - AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 – 2040, DRAMMEN KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 20, BNR 1 – «GALTERUD HAGELANDSBY» MED CA 41,4 DEKAR» «ET PROSJEKT FOR Å UNDERSTØTTE BYDELEN FJELL/AUSTAD MED SMÅHUSBEBYGGELSE»



Foreslått boligmiljø på Galterud ved Galterud skole. Moderne småhusbebyggelse med hagebykarakter. Løkker og private haver aktiviserer gateløpet.

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-12 og § 11-13 varsles det om oppstart av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040. Samtidig er forslaget til planprogram lagt ut til høring. Vedtak ble fattet i Formannskapet 8. juni 2021.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Terje Meland, Fossekallen 7, 3034 Drammen om at egnede arealer innenfor det definerte

planområdet/tomteområdet, del av gnr 20, bnr 1 på ca 41 400 m² avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Drammen kommune. Typologi mv avgjør antall enheter, men vår ideskisse viser prosjektet utbygget med ca 50 boenheter.

Vi viser også til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, hvor FNs bærekraftmål ligger til grunn for kommunens planlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Regional plan for areal- og transport i Buskerud, 2017

Planstrategi for Drammen kommune 2020-2023– revidert etter høring.

Forslag til regional planstrategi, Viken fylkeskommune, <https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regional-planstrategi/> Nasjonal jordvernstrategi, <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/oppdatert-nasjonal-jordvernstrategi/id2614052/>

Fylkesmannen i Oslo og Viken- Samordnet areal- og transportutvikling: I hoved-sak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Forslaget til kommuneplanens samfunnsdel ble behandlet i kommunestyret og lagt ut på høring før sommeren 2021, samtidig som forslag til planprogram for arealdelen 2022-2040 nå er ute på høring. Alle tre arealdelene for de gamle kommunene er utarbeidet med en planreserve for 1,5% årlig befolkningsvekst. I perioden etter at de ble vedtatt har befolkningsveksten vært vesentlig lavere enn det, cirka 0,5%. Det innebærer at planreserven (utbyggingsreserven) i arealdelene vil være tilstrekkelig for en mye lenger tidsperiode enn det som ble lagt til grunn da planene ble vedtatt. Dessverre er det etter vår oppfatning og analyser slik at boligstrukturen skeiv og feil sammensatt, slik at det må foretas betydelige justeringer i den kommende arealrevisjonen.

ROS-analyse En helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Drammen kommune ble sist revidert 15.04.2020. Denne skal legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter plan- og bygningsloven. Den helhetlige ROS-analysen danner dermed utgangspunktet for ROS-analysen til kommuneplanens arealdel

Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer (2017, Transportøkonomisk institutt)

Bolig- og befolkningsutvikling i Drammen kommune (til arbeid med barnehagebehov og barnehagekapasitet, 2021)

Skolebehov i Drammen kommune (2020)

Barnehagebehov i Drammen kommune (2020) og Barnehagestruktur i Drammen kommune (2021)

Fjell 2020 – mot en bedre framtid.

Ovenstående planverk er forankringen for vårt prosjekt. «Dette med fokus på fortetting av boliger i tilknytning til lokalsentret og bydelen Galterud med kvaliteter som vil kunne gi svært mange positive effekter som mindre arealforbruk, kortere reiseavstander, mindre transportbehov

og et levende lokalsenter. Ovenstående jfr planstrategi for Drammen kommune 2020-2023, samt planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen.

Drammen og bydelen Austad/Fjell med Galterud nåtid og fremtid:

Ifølge beregninger er det ca 101 000 innbyggere i Drammen kommune p.t, hvor lokalsentret Austad/Fjell med Galterud har ca 8 000 innbyggere.

Det er forventet befolkningsvekst ifølge nyere prognoser fra SSB med 0,5 %. På grunn av vekst i Osloområdet, og manglende boligbygging i Oslo, må Drammen kommune ta høyde for at en høyere vekst kan bli praksis med en forventet årlig vekst opp mot ca 1 %.

SSB beregner at 75 % av den samlede befolkningsveksten - altså tre av fire personer - vil være i aldersgruppen over 67 år, mens antall barn og unge går noe ned. Endringene i befolkningens alderssammensetning vil innebære at behovet for nye skole - og barnehagebygg stagnerer, samtidig som behovet for omsorgsinfrastruktur øker grunnet av store kull eldre over 80 år.

Framskrivningene viser et økt antall elever på ungdomstrinnet fram til 2022, mens det deretter vil være færre elever enn i dag. For barnetrinnet ligger det an til en nedgang i elevtallet fram til 2022, og deretter en svak økning utover i kommuneplanperioden.

Vi ser for oss en fortetting av villabebyggelsen etter Trollstien i nær avstand til Galterud skole med tidsmessige hagebyfasiliteter/ småhusbebyggelse med grønne luftige fellesområder. Boligene skal ivareta det lokale preg og kulturlandskapet i på Galterud. Boligfeltet på Galterud og i området forøvrig kjennetegnes hovedsakelig med ulik type småhusbebyggelse, eneboliger og terrassehus. Området er svært attraktivt for barnefamilier med aktivitetsmønster som kan nyttiggjøre seg nærområdets rekreasjons- og nærmiljøkvaliteter. Vi ser derfor for oss en utvikling som støtter opp om det eksisterende og for øvrig i henhold til intensjonene om å sikre gode oppvekst-vilkår for barn og unge.

Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne hvor nabolaget oppleves som veldig trygt. Det er mange barnefamilier i nabolaget

- 37% i nabolaget mot
- 30% i Drammen forøvrig

Et slikt boligområde vil inneholde et betydelig antall nye boenheter i tilknytning til eksisterende boligområde i et funksjonelt bofellesskap. En boligutvikling i tilknytning til Galterud forventes å styrke området i betydelig grad og særlig skolen – et mer levende nærområde med et rikt idretts og friluftsliv med lysløypa og marka på eiendomsgrensen. Området har et stort potensial for ytterligere arealutvikling. Vårt prosjekt er ment å ivareta dette potensialet samtidig som det sikrer en variasjon i boligmassen. Dette i et bomiljø som imøtekommer barnefamilienes behov for romslig plass og store utearealer. Det bør dog vurderes hvorvidt det vil være formålstjenlig at man her, eller andre steder i området etablerer en viss andel alternative boligformer. Dette for å sikre en bredest mulig befolkningssammensetning i lokalmiljøet, og for å sikre lokale bo alternativer for innbyggere med ulike behov.

Et småhusprosjekt vil understøtte Galterud som lokalsenter, og bydelen Austad/Fjell i sin helhet med skolen som motor. En voksende kommune trenger areal til nye boliger, nye næringsetableringer og ny infrastruktur. Det er behov for prioriteringer av hvor og hvordan

veksten skal skje. Gjennomsnittsalderen til innbyggerne i Drammen kommune vil bli høyere i fremtiden som gjør at boligmassen må endres noe. Noen av de eldre ønsker å bo helt sentralt, men er stor del av de yngre eldre ønsker å bo i bydelene, mens barnefamiliene vil ut i det grønne i randsonen til byene og i bydelene og lokalsentrene. Derfor vil økningen i antall fortetningsprosjekter med småhus og leilighetsbygg forventes å øke, særlig ettersom befolkningsveksten hovedsakelig vil komme i aldersgruppen 65+

Galterud er en del av bydelen Fjell/Austad. Det er svært kort avstand mellom Galterud og Fjell, ca 400 meter. Gjennom sluttevalueringen av Fjell 2020 – mot en bedre fremtid, som har vært en svært vellykket fremheves ovenstående som svært viktig for befolkningen i bydelen. Fjell 2020 – mot en bedre fremtid har bidratt til bedre levekårene til barn og unge i bydelen gjennom fritidsaktiviteter og mestringsarenaer, og å åpne mulighetene for samfunnsdeltagelse for befolkningen i området.

Fjell 2020 – mot en bedre fremtid

- Det er skapt større aktivitet i sentrumsområdet ved etablering av aktivitetshus og flerbruks-hall.
- Det er skapt flere uteområder/lekeplasser samt Galterudhallen som har gitt flere uformelle møteplasser. Drafn-banen er mere i bruk.
- Trafikksikre skoleplasser er etablert.
- Nye gangveier med belysning er etablert.

Fjell 2020 har vist det er et stort behov for nye boligtyper på Galterud og nærliggende områder. Foreslått arealbruksendring kan gi et tilskudd til boligsammensetningen. Galterud må sies å ligge svært tett på kollektivtrase med god hyppighet i Austadveien og Nordre Fjell.

Det er forankret et lokalt ønske om en god og aktiv fortetting i Drammen som en satsning i den pågående kommuneplanrulleringens arealdisponering. Jfr rikspolitiske føringer, herunder regionale føringer skal lokalsentre fortettes med gode kollektive løsninger slik som på Nordre Fjell og Galterud foruten tilpasses eksisterende og fremtidig skolestruktur. Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole vil i denne anledning kunne styrkes med tilvekst fra det nye boligfeltet.

Det er viktig at kommunen har en boligreserve som er realiserbar, og i tråd med kommunens arealstrategier for planperioden. Det bør derfor foretas en vurdering av om ubebygde bygge-områder i kommuneplanen bør tilbakeføres til LNF-formål for å kunne gi plass til mere bærekraftige prosjekter tilpasset nåtid og i tråd med plangrunnlaget for Drammen kommune.

Målene og strategiene legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet fortetting framfor å bygge ut ubebygde områder, og lokalisering av boliger og næring innenfor eksisterende og planlagt infrastruktur, langs kollektivårer og knutepunkter. Kapasitet på transportnettet, tilknytning til og dekning av infrastrukturer, områdets kvaliteter, egenskaper og potensialer samtidig som prioritering av vekstområdene både i et lokalt, men også regionalt perspektiv, er viktige forhold ved vurderingen av både eksisterende og nye utbyggingsområder.

Hovedfokuset i rulleringen bør blant annet være å tilrettelegge for slik samfunnsdelen beskriver stor variasjon i attraktive og nye boligtyper, som ulike former for bofelleskap og generasjonsboliger, rekkehus og småhus/villaer med god kvalitet og materialvalg så nært på bydelssentrum og Drammen sentrum som mulig. Dette vil være en stedsutvikling som styrker identiteten og tilhørighet til Galterud og bydelen.

Viktige premisser for vårt planområde/tomteområde:

Galterud har en noe tilbaketrukket, men fin beliggenheten solrikt og nært til marka.

Grøntområdene i tilknytning til Galterud tilbyr viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og mulige møteplasser i folks hverdagsliv. Vårt prosjekt har også som formål å sikre tilgang til og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer og gjøre disse tilgjengelige for allmenheten.

I lokalsentre er det gjerne skolen eller idrettsanlegget som blir et sentrum for aktivitet. Idrettsklubben Drafn har hatt en økende aktivitet de siste år og idrettsanlegget/fotballbanen på Drafnkollen blir i økende grad benyttet av beboerne på Galterud/Fjell/Austad. Det er derfor viktig at kommunen sikrer at den sosiale infrastrukturen lokaliseres, slik at den forsterker og bygger opp under kommunens prinsipper for stedsutvikling, og spesifikt i tilknytning til idrettsanlegget, nær Galterud skole, barnehage mv.

Mange ønsker å bo i det samme området gjennom flere faser av livet. Det betyr at de fleste nærområder bør ha en variert boligmasse med frittliggende småhus og rekkehus og leilighetsbygg av ulik størrelse. Variasjon i boliger kan også bidra til at boligområdene får innbyggere med ulik alder, sosial bakgrunn og kulturbakgrunn. På Galterud er det småhusbebyggelse som preger identiteten i stor skala. Vårt prosjekt er ment å videreføre en slik struktur.

Det fremkommer i planstrategien og samfunnsdelen at det er en høyere andel aleneboende/eneholdninger som må tenkes på i denne arealrevisjonen. I tillegg er det høy andel leide boliger og områder med stor flyttdynamikk. Bygg tilpasset dette behovet må også vurderes. Det er for tiden mange helt arbeidsledige, lavt utdanningsnivå, høy andel ikke-vestlige innvandrere, mange unge uføre og høyt frafall i videregående skole som gjør at en bør også etablere differensierte boliger med sosial struktur og tilbud.

I følge kommuneplanens samfunnsdel skal det legges til rett for å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder ved at det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser. Det skal legges til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer. Det bør således satses på varierte boligtyper egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke aktiviteten og legge til rett for økt tilflytting til bydelen. I alle boligprosjekter skal det tilstrebes å sikre høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsninger.

Vårt forslag til utvikling av eiendommen:

Hus organisert rundt små tun.

Hage på begge sider av huset.

Parkering på utsiden av innergårdene i forbindelse med adkomst.

Husene er bygget rundt bilfrie gårdstun og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for små barn mv.

Det gode livsløpet med spesielt fokus på barn og unge.

Miljø og bærekraft.

Tilgjengelighet til lysløypa og stiene og idrettsanlegg mv

Prosjektet er direkte rettet mot det mangfold tomtens grønnstruktur og naturmangfold, herunder friluftsinnteresser som eiendommen og tilgrensede eiendommer inneholder. Nærmiljøet interesser med lysløype som viktige nærmiljøattraksjoner. Samtidig ligger eiendommen meget høyt med stor avstand til vannveiene.

God tettstedsvikling fremmer trivsel og helse, og bidrar til gode levekår. Dette gjennom å legge til rette for mangfold, formelle og uformelle møteplasser, store gode ute- oppholdsareal, universell utforming rettet mot spesifikke beboere, plass til grønne lunger for lek og rekreasjon, samt sikre et tjenlig transportsystem, med fokus på blant annet gående og syklende. Vårt boligprosjekt har alle disse elementene med seg og fremstår som et viktig prosjekt om Drammen kommune skal kunne lykkes med sine målsettinger som er nedfelt i plangrunnlaget.

Eiendommen/Tomten fremstår slik vi vurderer det, i retningslinjer nedfestet i Regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortetningsalternativ på Fjell.

Det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:

Vårt foreslåtte område for utvikling, Galterud Hagelandsby ligger ca 280 meter fra Galterud skole i bydelen Fjell/Austad etter småhusbebyggelsen i Trollstien som et fortetningsprosjekt i en grønn solrik lunge med trygge og gode oppvekst-vilkår for barn og unge.

Eiendommen ligger i svak helling ned mot Fjell. Eiendommen er en større eiendom på mange hundrede mål, men for å ivareta sårbarheten i området med bl. a lysløype, stier, kulturlandskapshensyn mv så nedskaleres prosjektet til kun 41,4 dekar. Stien fra Drafnkollen/Fossekalen vil også bli ivaretatt, da denne vil gå på utsiden av vårt foreslåtte planområde.

Det foreslåtte planområde på ca 41,4 daa ligger inn mot bebyggelsen etter Trollstien og således utenfor den definerte miljøgrensen for Drammen kommune som vi nå oppfatter defineres som den lokale markagrensen. Planområdets grense følger miljøgrensen i prinsippet, samt ivaretar nødvendig kulturlandskapshensyn og markahensyn.

For å ivareta sårbarheten til lysløypen og stien så er det tenkt et grøntbelte på ca 50 meter i luftlinje fra prosjektets bebyggelse til lysløypetraseen og stien til Hellashytta, og vi mener å ha ivaretatt dette kulturminnet på betryggende vis.

Det er et større felt med naturtype, DN håndbok 13 og rødlistede arter med forvaltningsinteresse i nærområdet. Prosjektet er nedskalert for å unngå at disse kommer i konflikt med prosjektet, da disse nå ligger utenfor det definerte planområdet. En vurdering av disse forholdene må påregnes ved detaljregulering av eiendommen.

Lysløypa og stien opp til Hellashytta følger på utsiden av planområdet flanken opp. Lysløypa og stien er særlig viktig og må på betryggende vis ivaretas i et fremtidig prosjekt.

Eiendommen har etter vår oppfatning for øvrig små begrensninger. Eiendommen er fjell og skogstomt med for det meste tett barskog, for det meste produktiv skog. Det er i denne forbindelse ingen naturtyper på eiendommen og/eller fornminner. Det er satt en lokal grense for fornminne som krysser eiendommen. Nøye analyser viser i tillegg at planområde er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Området er ikke klassifisert som friluftsområde med unntak av traseen etter lysløypa og stien til Hellashytta men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Stien er som tidligere omtalt er en

del av lysløypa og må ivaretas.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det finnes store løsmasser på eiendommen som kan utnyttes fordelaktig i et prosjekt. Det er ingen raviner på eiendommen. Klimaendring, flom og overvannshåndtering: Klimaprofil Buskerud, utarbeidet av Norsk klimaservicesenter i 2017, viser at det er økt sannsynlighet for mer intens og hyppigere, kraftig nedbør. Det er i denne forbindelse ingen bekker eller leire på eiendommen. Det er for det meste stabilt dekke og ingen rasfare og ingen erosjonsrisiko.

Det er ingen støyplager i tilknytning til eiendommen. Støy eller støvplager må utredes ved detaljregulering av eiendommen. Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafikksikkerhet av negativ art. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt ifølge ovenstående.

Det er en bekk som krysser planområdet som må hensyntas med dens kulturlandskap.

Det foreslåtte planområde omfattes ikke av jordvern hensyn.

Det er ikke radonforekomster i området Galterud.

Den nye arealdelen skal sikre at fortettingsstrategien for de ulike områdetyper bygger på steds karakter, stedenes særpreg og kvalitetene. I tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging legger arealprinsippene opp til et boligutbyggingsmønster med fokus på fortetting i sentrumsområdene, langs kollektivtraseer og der det er etablert infrastruktur så bør det bygges slik som vi foreslår på Galterud Prosjektet er derfor tenkt i nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og i nærhet av kollektivknutepunkt.

Det er etablert gang og sykkelvei til skolen etter Trollstien til Galterud skole og videre til Fjell skole.

Ettersom tomten har beliggenhet inntil tettsted- og kollektivknutepunktet på Nordre Fjell og Galterud, med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg, gang- og sykkelvei, vann- og avløp, skoler, forretninger i umiddelbar nærhet, og øvrige servicetilbud mv. er tomten et meget godt samfunnsøkonomisk boligutviklingsalternativ. Tomten vil enkelt kunne utvikles med moderne arealeffektive boenheter, eller mer konservativt som en videreføring av eksisterende bebyggelsesmønster på Galterud.

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder som Drammen kommune etterspør i sitt plangrunnlag.

Knutepunkts-fortettingen på Galterud og bydelen Fjell/Austad, som fortettes innenfra og ut, med korte avstander til skole, buss mv. Indikatorene brukt i den Regionale planen legges til grunn i arealstrategiene (vekst ut fra avstand til kollektivknutepunkt)

Problemfelt som må utredes:

Den lokalt definerte marka-grensen har den senere tid blitt knyttet til miljø-grensen som er innarbeidet i kommuneplanens kartgrunnlag som en viktig forutsetning for kommuneplanens arealdel, og at den inntegnede miljø-grensen ville være den fremtidige markagrensen for Drammen kommune. Planområdet ligger således utenfor den definerte marka-grensen.

Atkomst fra Trollstien og fra Drafnkollen fra 2 akser.

Det finnes rødlistede arter med forvaltningsinteresser i i tilknytning til planområdet. Prosjektet er nedskalert for å unngå at disse kommer i konflikt med prosjektet, men dette spørsmålet må mest sannsynlig vurderes i en detaljregulering.

Lokale nøkkelopplysninger:

Hovedvegssystemet inn til planområdet fra Drammen by går via Austad-veien og Drafnkollen og Trollstien på 2 akser. Meget gode forutsetninger for vegutløsning.

Det er naturlig at barna går på gang/sykkelbanen etter Trollstien til Galterud skole og Fjell skole.

Det er en rekke barnehager i nærområdet. bl. a Drafnbanen, ca 1 000 meter fra planområdet og Fjell barnehage ca 1 100 meter fra planområdet.

Fjell barneskole, trinn 1-7, ca 520 elever ligger ca 1 600 meter fra planområdet.

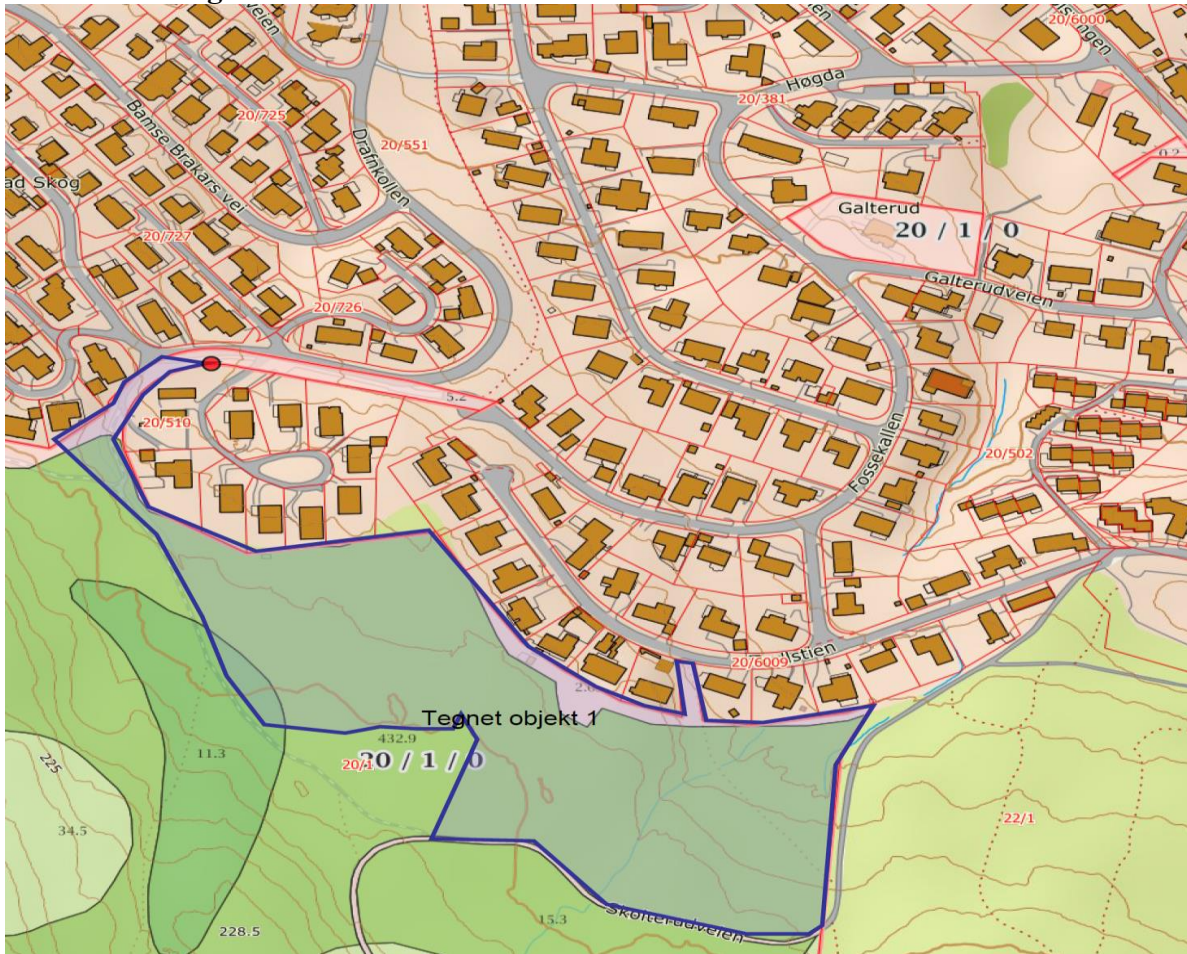
Galterud ungdomsskole, trinn 8-10, ca 350 elever ligger ca 280 meter fra planområdet.

Drammen Stasjon er 3 300 meter unna, 38 minutter å gå.

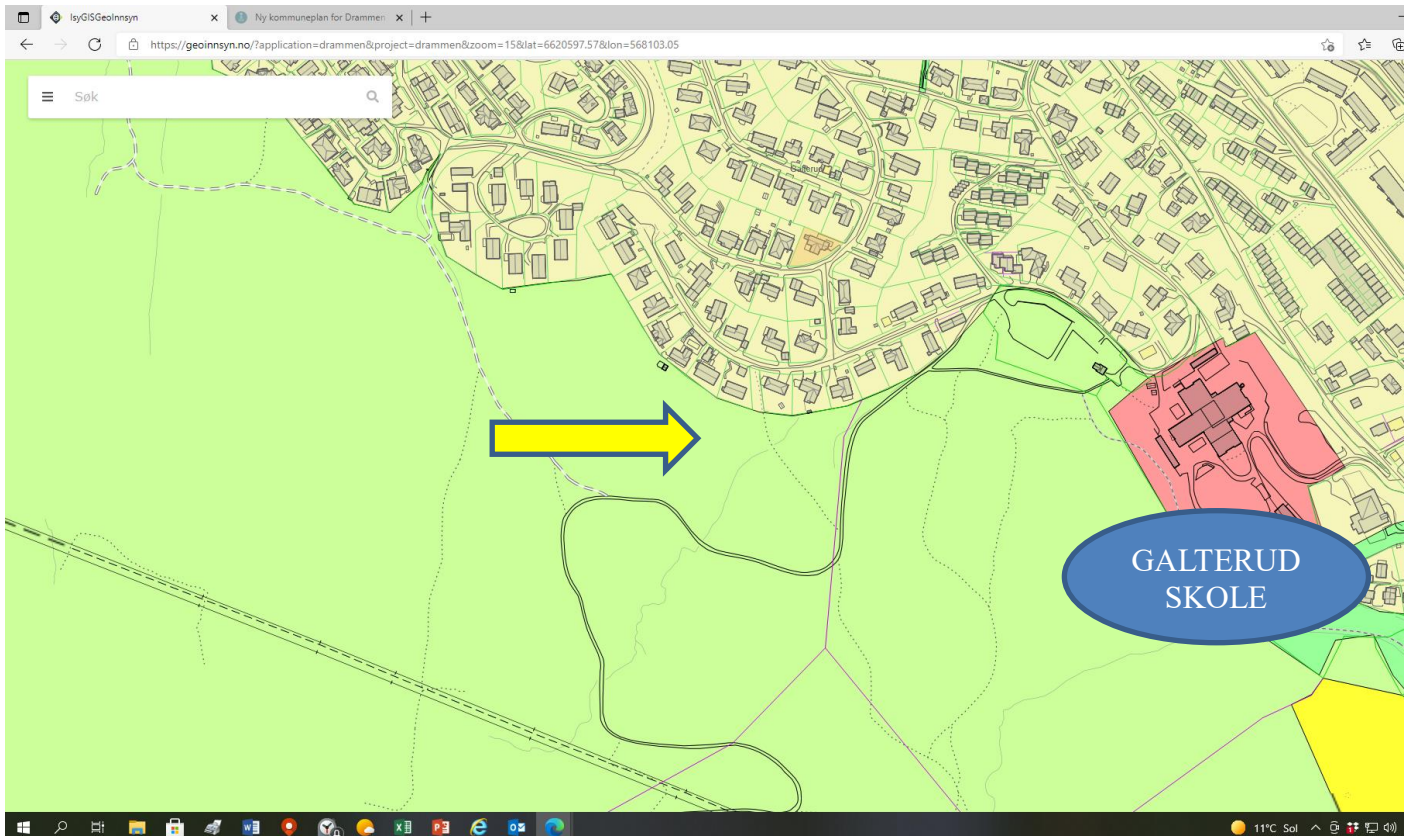
Buss - Linje 3, 16 og 24, Brakar stopper hyppig ved Austadveien, Fjell Nord og Galterud for reise til og fra Drammen stasjon mv.

En rekke turmuligheter, bl. a via lysløypa-stien til Hellashytta mv. Oppkjørte skiløyper bl. a lysløype.

Kart over planområdet for eiendommen del av gnr 20, bnr 1 på ca 41 400 m2 innenfor blå ramme – ca angivelse:



Kommuneplankart del av gnr 20, bnr 1 hvor ca planområdet er vist med gul pil:



Vårt planområde – skogstomt med tett barskog mot lysløypetraseen – enkel opparbeidelse:



Vårt planområde – svakt hellende med solrike arealer – grønt kulturlandskap.



Utsikt mot byen og bebyggelsen nær vårt planområde:



Foreslått utkjøring til vårt palnområde – Planområde beliggende høyt og luftig og solrikt:



Miljø og bærekraft.

Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og bydel - tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og – tjenestetilbud. En utbygging på Galterud understøtter ovenstående.

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 11-12 og 11-13 skal arealplanen sikre fremtidige gode bærekraftige muligheter med fremtidige innspill til arealplanen. Vi mener det vil være viktig å avsette arealer som er samfunnsnyttig og som tjener nærsamfunnets interesser, og at arealer som er feil avsatt og ikke tatt i bruk på årevis skiftes ut med samfunnsnyttige arealer. Det er viktig at Drammen kommune vurderer boligreserven i lys av forventninger om økt fortetting og transformasjon og at det inviteres til boliginnspill på Galterud og Nordre Fjell.

Pågående fortetting setter press på eksisterende verdier og kvaliteter, herunder kulturmiljø og

grønnstruktur, herunder naturverdier og kulturlandskap. Balansen mellom vekst og vern/bevaring kan være vanskelig, og det er behov for klare mål og strategier for hvordan utvikling skal sikre en god balanse mellom disse forholdene. Dette vil være et viktig fokus for oss. I tillegg så kan befolkningen sikres ytterligere friområder på eiendommen gjennom tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet. Dette området peker seg ut spesielt med en rekke turmuligheter med bl.a stien til Hellashytta mv.

Det ventes flere og større regnflommer, og økt fare for jord-, flom- og sørpeskred som følge av økte nedbørmengder. Det er også vurdert mulig økt sannsynlighet for tørke om sommeren, kortere isleggingssesong, hyppigere vinterisganger, og økt erosjon som følge av kraftig nedbør og økt flom i bekker elver kan utløse flere kvikkleireskred. Dette området skal være sikkert jfr de kartunderlag vi har sjekket. I tillegg kan vi utnytte de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning til fordel for allmenheten.

Arealdelen er kommunens viktigste redskap for å styre samfunnet i en mer klima- og miljøvennlig retning. Overordnede rammer for klimavennlig utvikling og ivaretagelse av miljøverdier bør derfor være sentrale når kommunene avsetter fremtidige boligarealer.

Strategi bolig:

Vår overordnede strategi og boligpolitikk er helt i samsvar med Drammen kommunes arealstrategi for nye boliger.

Drammen by har en over gjennomsnittlig høy andel små leiligheter og få store leiligheter. De prognostiserte demografiske endringene med en aldrende befolkning samt endrede flyttemønster preget av en lav nettoinnflytting vil ha konsekvenser for behovet for skole- og barnehageutviklingen samt den kommunale omsorgsinfrastrukturen. Det er svært få større eneboliger og større leiligheter sentrumsnært slik som vi legger opp til på Galterud som bør ha stor betydning i denne sammenheng.

Sentrale vurderingskriterier:

Planområdet fremstår med bakgrunn i retningslinjer nedfestet i lokal planstrategi og regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortettingsalternativ. Arealutvikling til bolig vil bidra til å styrke og fortette boligområdet etter Trollstien på Galterud med en tidsmessig riktig boligstruktur basert på kommunens plangrunnlag og utfordringer.

Prosjektet vil prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad.

Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Den aktuelle tomten er kategorisert som LNF område i gjeldende kommuneplan. Tomten består av en skogs-teig på ca 41,4 dekar. En eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at området blir avsatt til bygge-område i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Oppsummering:

På bakgrunn av at Drammen kommune står ovenfor en periode med forventet kraftig behov for nye og endrede boligarealer, og for at en skal kunne ha en mulighet til raskt og utvikle et stort antall nye gode boliger foreslår vi at Drammen kommune avsetter betydelig mer areal til boligformål.

Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som

fremtidig bygge-formål bolig. Dette i samsvar med Drammen kommunes og Viken fylke sin arealstrategi. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Drammen kommune.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Sak 20/47156-83: 6 Danvik

Arealinnspill

Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver/grunneier:

Galterud Eiendom AS

Fagkyndig plankonsulent:

DRMA Arkitekter

DRMA°

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Arealinnspillet.....	3
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	3
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	7
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	9
9. Spesielle miljøforhold.....	10
10. Bebyggelse og utnyttelse	10
11. Trafikk og adkomst	10
12. Terreng	11
13. Tidsperspektiv	11
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	11
Vedlegg.....	11

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver:

Firma: Galterud Eiendom AS

Kontaktperson: Gunnar Wiederstrøm

Adresse: Profier AS, Postboks 485,1373 Asker

Telefon: 957 39 321

E-post: Gunnar.Wiederstrom@Profier.no

Grunneier

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: DRMA Arkitekter

Kontaktperson: Lene Basma

Adresse: Torgeir Vraas Plass 6, 3044 Drammen

Telefon: 934 10 229

E-post: lene@drma.no

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Eiendommen (gnr/bnr 22/1) ligger i forlengelsen av den sentrale "aksen" fellesfunksjonene på Fjell danner i dag. Den består av en nordøstvendt slak åsside som er delvis skogkledd med gode solforhold. Eiendommen er totalt på ca. 114 daa. Omtrent 44 daa foreslås gjennom dette arealinnspillet, omdisponert fra dagens LNFR til fremtidig boligformål.

Arealinnspillet er sett i sammenheng med området til fremtidig boligbebyggelse som ligger inne i gjeldende arealdel og som ligger rett sør for gnr. 22, bnr 1. Det er også lagt vekt på forholdet til eksisterende grøntkorridorer.

Området som ble avsatt i gjeldende plan i 2015 er foreløpig ikke planlagt regulert og skal bebygges med 350 enheter. Det er til dels svært bratt og gjennomskjæres av en høyspentledning, og deler av området vil ikke kunne bygges ut. Skal utnyttelsen vist til i kommuneplanen oppnås, vil det i all hovedsak være snakk om leilighetsbygg.

Topografien i det foreslåtte området er langt slakere. Det ligger også i forlengelsen av eksisterende sosial infrastruktur og "tettere" på Fjell og vil kunne bebygges med rekkehus og eneboliger i rekke. Slik kan området dekke et behov for denne typen boliger i dette området, slik det er pekt på i sluttrapporten for Fjell 2020.

Vi foreslår en arrondering av området som både ivaretar arealet for fremtidig boligbebyggelse og samtidig sikrer tydelige grøntkorridorer fra de sentrale delene av Fjell og opp i marka.

Det foreslåtte området er en viktig innfallsport til denne delen av Drammensmarka. En utbygging av området vil derfor måtte skje på friluftslivets premisser, og gi tilbake i form av økt tilrettelegging.

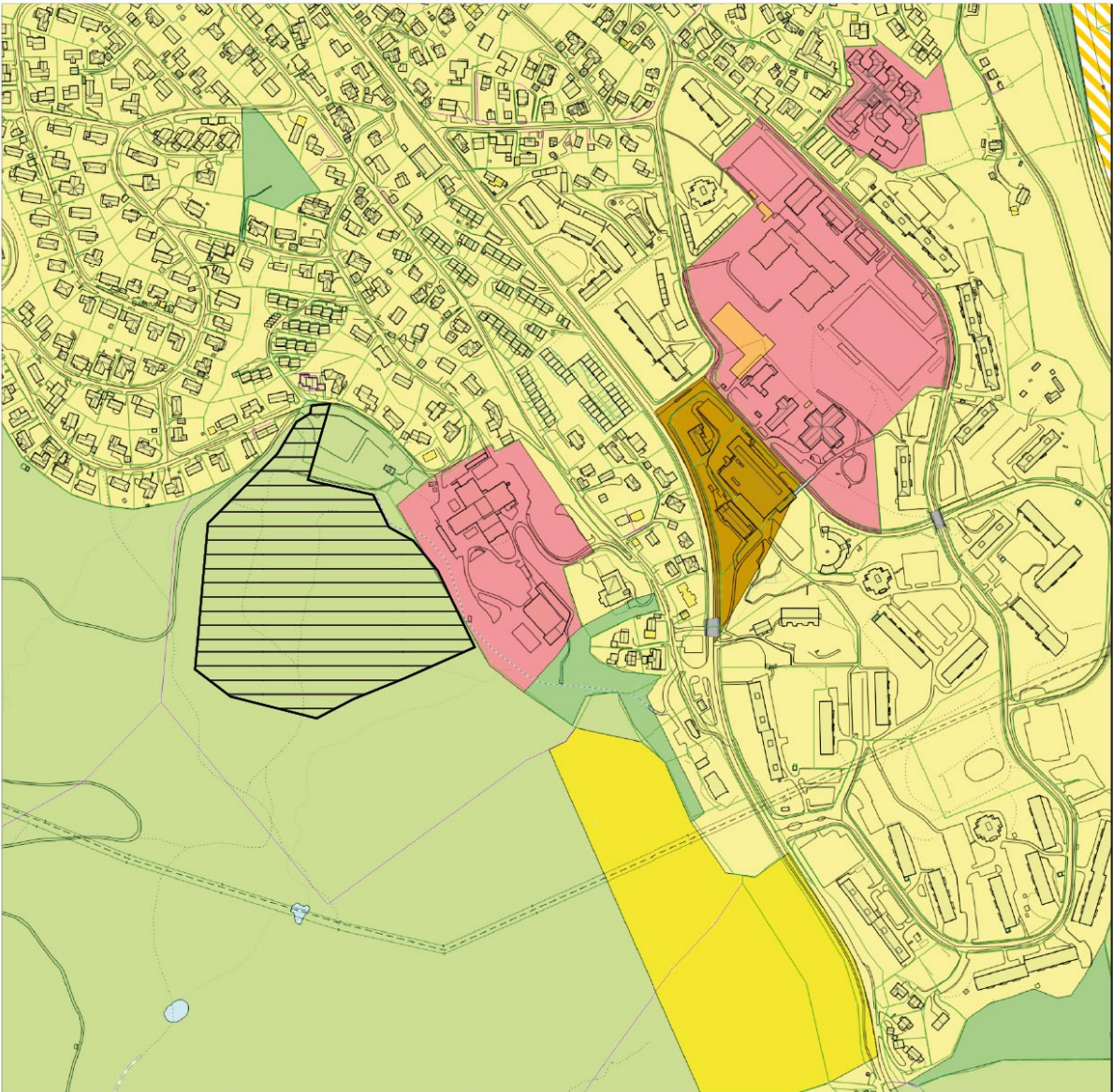
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca. 44 daa

Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Galterud Eiendom AS, et Profier-selskap, opptrer på vegne av grunneier som har vært involvert i utarbeidelsen av arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
22/1	Skolterudveien	Petter Daae, Morten Daae

4. Dagens arealbruk

Området er i dag et skogsbruksområde. Det går en lysløype i kanten og på nordsiden rundt det arealet som er foreslått omdisponert.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Samordnet areal- og transportplanlegging	<p>Arealinnspillet handler om å tilrettelegge for en boligutbygging som utnytter eksisterende infrastruktur, både teknisk og sosial.</p> <p>Ligger nært et høyfrekvent kollektivtilbud hvor det er under 15 minutter til sentrum og Drammen stasjon som er et regionalt kollektivknutepunkt. Dette sammen med gang- og sykkelavstand til tilbud som dekker alle hverdagsbehov, svarer ut delstrategien knyttet til å tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport.</p>
Bolig- og boligbygging	<p>Forslaget bygger videre på eksisterende infrastruktur og er med på å sikre lokalt variert boligsammensetning gjennom å foreslå boligtyper som det er stor mangel på i området i dag.</p> <p>Arealinnspillet handler om å legge til rette for utbygging av boligtyper som gjør det mulig med en livslang boligkarriere i det samme området. Romlig og funksjonelt bygger forslaget videre på utviklingen av sentralområdet og forbindelsene på tvers - fra Fjell skole til Fjell arena, til Fjell Senter, Galterud hallen og ungdomsskolen - som har ligget til grunn for områdeløftet på Fjell. Forslaget om etablering av en tuftepark bygger konkret videre på strategien knyttet til uformelle møteplasser og aktivitetsområder som var sentral i Fjell 2020. Til sammen handler det om å legge det til rette for en boligutbygging som sikrer en sosial bærekraft i nærmiljøet.</p>

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Ikke relevant	-	Berøres ikke
Naturmangfold	Artsmangfold, vernede naturtyper	0	Området er ikke vernet som naturområde. Det er registrert rødlistearter i nærheten av området,

			men ikke inne på det området som er foreslått omdisponert
Vassdrag	Ikke relevant	-	Berøres ikke. Arealinnspillet avgrensning er tilpasset en 50 meters grense fra eksisterende bekke drag i sørøst.
Marka	Lysløpe, turstier	0	Området er en viktig innfallsport til denne delen av Drammensmarka. En utbygging av området vil derfor måtte skje på friluftslivets premisser, og gi tilbake i form av økt tilrettelegging. Dagens innfartsparkering vil beholdes.
Strandsonen	Ikke relevant	-	Berøres ikke
Matjord	Ikke relevant	-	Berøres ikke
Friluftsområder	Se punkt om Marka over		

7. Områdets beliggenhet

Virkninger utenfor området

Arealinnspillet legger opp til en utvikling der man bygger videre på etablert infrastruktur, og sikrer sosial bærekraft gjennom et lokalt variert botilbud. Området er i dag dominert av store leilighetsbygg og eneboliger. Ved å legge til rette for bygging av rekkehus, eneboliger i rekke og mindre leilighetsbygg fylles et viktig trinn i boligtilbudet i bydelen.

Forslaget om omdisponering av arealer bidrar også til en styrking av den fysiske identiteten/stedskvalitetene på Fjell i dag. Den bygger videre på utviklingen av sentralområdet knyttet til allmenningen/forbindelsen mellom Fjell skole, Fjell arena og senter. Omdisponeringen gir også mulighet for å sikre blågrønne forbindelser på tvers opp mot Galterud skole/Galterudhallen og inn i marka.

Utbyggingen skal gi tilbud til alle som bruker Marka. Etableringen av en tuftepark, slik innspillet legger opp til, vil utvide rekreasjons- og treningstilbudet.

Sosial og teknisk infrastruktur

Området som foreslås omdisponert til boligformål ligger i nær tilknytning til eksisterende servicetilbud og sosial infrastruktur. Det er opparbeidet gang/ og sykkelforbindelser frem til Galterud ungdomsskole som ligger i direkte tilknytning til området.

Forslaget innebærer etablering av adkomst fra Trollstien som er en kommunal vei. Adkomsten er foreslått der hvor det i dag er adkomst til Trollstien parkeringsplass som er en innfartsparkering til Marka. Ut over at adkomsten oppgraderes, vil parkeringsplassen ikke berøres i omfang.

Kollektivtilgjengelighet

Det foreslåtte boligområdet ligger i 600 meter gangavstand til holdeplassen Fjell som betjenes av linje 3 og linje 16. Linje 3 er en høyfrekvent kollektivforbindelse med 10 minutters avganger i rush og 20 minutters avgang utenom rush, mens linje 16 har timesavganger i rush. Området ligger også innenfor en 500 meter radius fra Fossekallen holdeplass, hvor linje 15 Austad, har halvtimesavganger i rush. Linjene er pendellinjer som dekker store deler av sentrumsområdet i Drammen. Med linje 3 tar det 10 minutter og med linje 15 og 16, 12-13 minutter til Drammen stasjon som er et regionalt kollektivknutepunkt. Det er opparbeidet gangforbindelser/turveier fra holdeplassene frem til det foreslåtte utbyggingsområdet.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	500 meter, det er gangforbindelser inn mot det foreslåtte området.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Arealinnspillet ligger i overgangen mellom dagens boligbebyggelse og marka, med lysløype og turveier i direkte nærhet.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Det går et bekkedrag sørøst på eiendommen som er hensyntatt i avgrensningen av arealinnspillet. Det foreslåtte boligområdet ligger dermed i prinsippet med 50 meters gangavstand til vassdraget.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Avstanden til Fjell barneskole er 1,2 km. Det er gang-/sykkelveier frem til Galterud ungdomsskole som grenser til det foreslåtte området, se under.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Galterud ungdomsskole ligger 300 meter fra det foreslåtte området. Det er gangforbindelser frem til det foreslåtte området.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Ikke relevant	
Kvikkleire	Ikke relevant	
Løsmasser	Ikke relevant	
Overvann/flom	Ikke relevant	
Radon	Ikke relevant	

Vannkraft	Ikke relevant	
Nedbørsfelt	Drammenselva	Liten påvirkning
Ligger området under marin grense?	Ja, men opp mot grensen, fra ca. 175 moh til ca. 200 moh	

9. Spesielle miljøforhold

Området er ikke støyuetsatt og ligger i god avstand til eksisterende høyspentlinje. Området er i dag et skogbruksområde i randen av eksisterende boligområder, så tematikk rundt forurenset grunn og luftforurensing er ikke relevant.

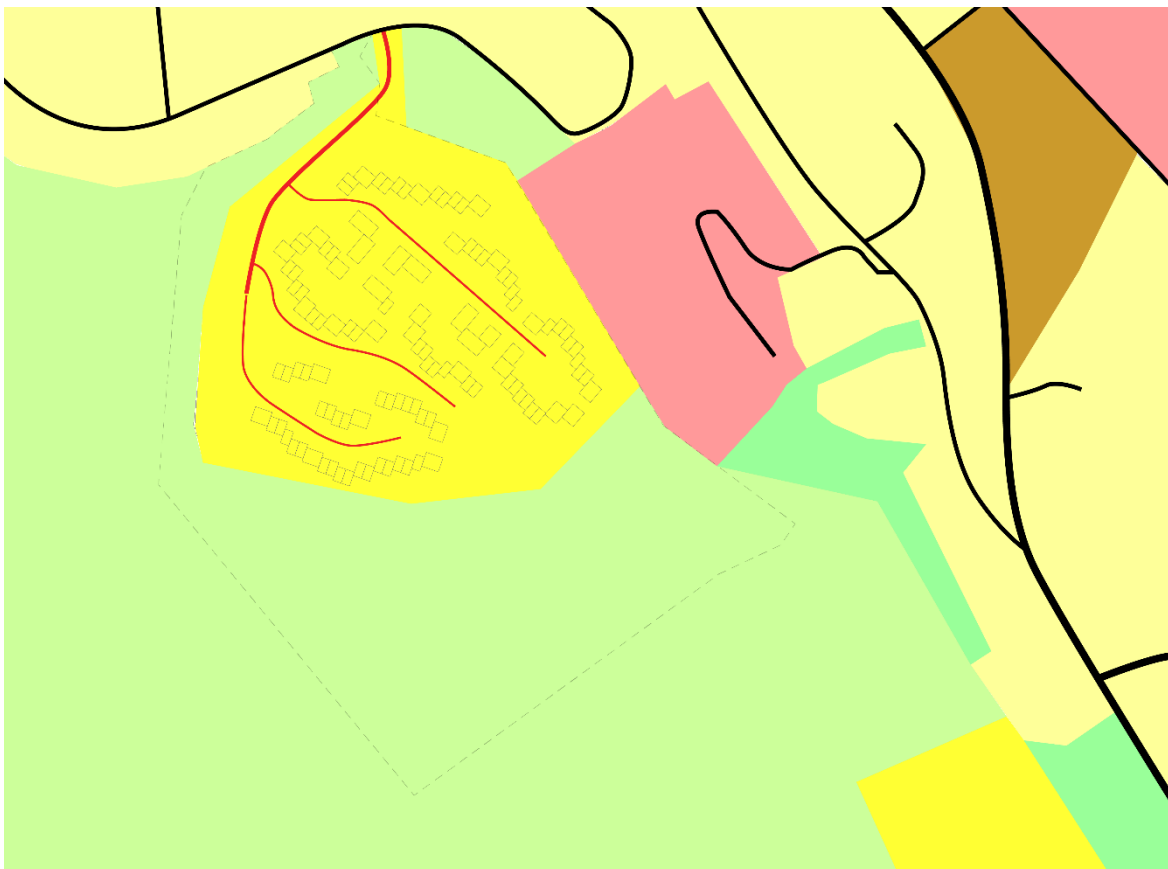
Det foreslåtte formålet er boliger som i et arealplanleggingsperspektiv ikke er et formål som i seg selv bidrar til økt støy- eller luftforurensing.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Foreslått formål er bolig, konsentrert småhusbebyggelse. I vedlegg 2 som beskriver og illustrerer arealinnspillet ytterligere, er det modellert 136 enheter. Typologiene som er vist er kjedet enebolig, rekkehus og flermannsbolig (firemannsbolig) som er innenfor kommunens gjeldende retningslinjer for fortetting i villaområdene i sentrale Drammen. Illustrert BYA eksklusiv veiareal er ca. 50%.

11. Trafikk og adkomst

Det er tenkt etablert biladkomst fra Trollstien, der hvor adkomsten til dagens innfartsparkeringsplass ligger.



Illustrasjon på kommuneplannivå av tenkt adkomst og internt vegsystem

Med en antatt overordnet turproduksjon på 3,5, betyr forslaget en teoretisk trafikkøkning på 476 bilturer i døgnet (ÅDT). Etablering av ny adkomst betyr ikke stengning av eksisterende veier, men forutsetter reetablering av innfartsparkeringsplassen ved Trollstien.

Det er mulig å bygge videre på det eksisterende skoleveitilbudet fra Fjell barneskole via Galterud ungdomsskole for å skape trafikksikre gang- og sykkelveiforbindelser. Bilparkering skal foregå i fellesanlegg under bakken slik at boligområdene blir bilfrie.

12.Terreng

Området er relativt slakt. Avgrensningen av området og den foreslåtte bebyggelsen som ligger til grunn for utnyttelse og illustrasjoner (se vedlegg 2), er tilpasset terrenget for å redusere terrenginngrep.

13.Tidsperspektiv

Utbygger er interessert i å gå i gang med detaljregulering og utbygging umiddelbart etter kommuneplanprosessen er avsluttet. Vi har ikke kjennskap til spesielle utfordringer som kan hindre ønsket fremdrift.

14.Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent at utbyggingen får økonomiske konsekvenser for kommunen. Veg, adkomst og infrastruktur knyttet til utbyggingen håndteres av utbygger. Forslaget bygger videre på eksisterende teknisk og sosial infrastruktur, og skolekapasiteten i området er god.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Hefte som beskriver og illustrerer arealinnspillet

59.7391° N,
10.2005° E

Sak 20/47156-89: 7 Grønland

Arealinnspill

Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver/grunneier:

Strømsø Utvikling

Fagkyndig plankonsulent:

DRMA Arkitekter

DRMA°

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Arealinnspillet.....	3
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	3
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	6
6. Prinsipper for vern.....	8
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	10
9. Spesielle miljøforhold.....	11
10. Bebyggelse og utnyttelse	11
11. Trafikk og adkomst	11
12. Terreng	11
13. Tidsperspektiv	11
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	11
Vedlegg.....	12

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Strømsø Utvikling AS

Kontaktperson: Fredrik Baumann

Adresse: Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo

Telefon: 469 21 450

E-post: fb@abne.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: DRMA Arkitekter

Kontaktperson: Lene Basma

Adresse: Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen

Telefon: 934 10 229

E-post: lene@drma.no

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Arealinnspillet for det vi har kalt Strømsø Park - avgrenset av Bangeløkkakrysset/Collets gate og Austadgata i øst-/vest-retning, og av Bjørnstjerne Bjørnsonsgate og Vestfoldveien i nord/sør-retning - skal legge grunnlaget for en langsiktig utvikling av området til en urban, flerfunksjonell del av Strømsø og Drammen, basert i regional handel, bolig- og bydelsfunksjoner.

Arealinnspillet er basert på en Masterplan som definerer prinsipper for utforming av bebyggelse, gater, plasser og torg som et grunnlag for en etappevis transformasjon av området, basert på å videreutvikle eksisterende kvaliteter og samtidig gi området en egen identitet (se vedlegg 2).



Oversiktsillustrasjon Masterplan

Området ligger 1 km fra Drammen stasjon, tett på eksisterende bolig-, skole og idrettsområder. Det er i dag i bruk som et nærings- og industriområde med regionale handelsfunksjoner som Elkjøp, Power, Kid og Jysk. Det er avsatt til erverv gjennom kommunedelplanen for Sentrum (vedtatt 30.05.2006) og regulert til lager, industri og regional handel med plasskrevende varer i *Reguleringsplan for forlengelse av Collets gate, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate fra Anchersbakken til Telthusgata, C.O. Lundsgate og tilstøtende arealer*, vedtatt 23.09.03 og *Reguleringsplan for del av areal mellom C.O. Lundsgate og Vestfoldveien*, vedtatt 23.10.12.

Arealinnspillet handler om å endre arealformål for området fra erverv til kombinert formål bybebyggelse, for å legge grunnlaget for transformasjonen av området fra et næringsområde til et flerfunksjonelt byområde. Områdets næringsvirksomhet er tenkt utviklet som et supplement til de sentrale sentrumsområdene, med programmer som er tilpasset beliggenheten tett på det overordnede vegsystemet. CO Lundsgate som går sentralt gjennom området og forbinder det med Brandenga og Marienlyst, er også en høyfrekvent kollektivtrase og en del av hovednettet for sykkel. Boligutviklingen som er illustrert, vil tilby boligtyper som kompletterer nærområdet og innebære en fortetting av boliger i et sentrumsnært område, langs en viktig kollektivtrase med gode gang- og

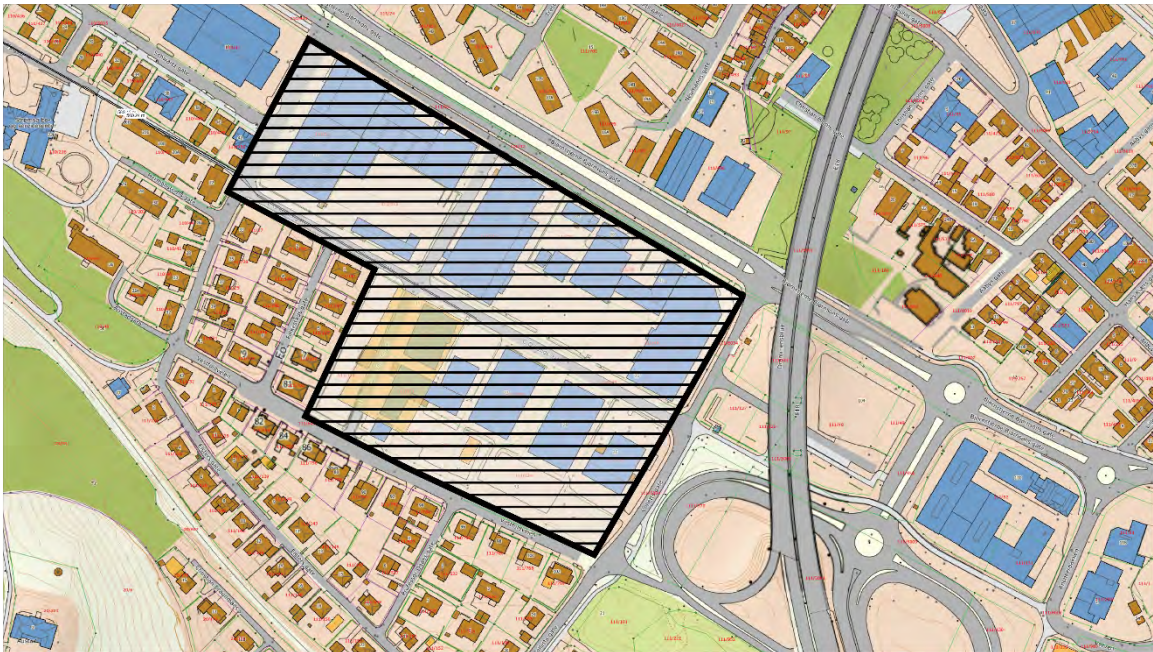
sykkelforbindelser til skole, idrett og rekreasjonsområder. I tillegg er det tenkt utviklet tjenester og funksjoner som kommer hele nærområdet til gode.

Området er sammensatt av ulike delområder med ulikt program, og tenkes regulert i etapper for å ivareta behovet for fleksibilitet. For å sikre det overordnede rammeverket for utviklingen, tenker vi at vi i første detaljreguleringsplan, i dialog med kommunen, finner frem til en måte å formelt sikre prinsippene som ligger til grunn for Masterplanen på.

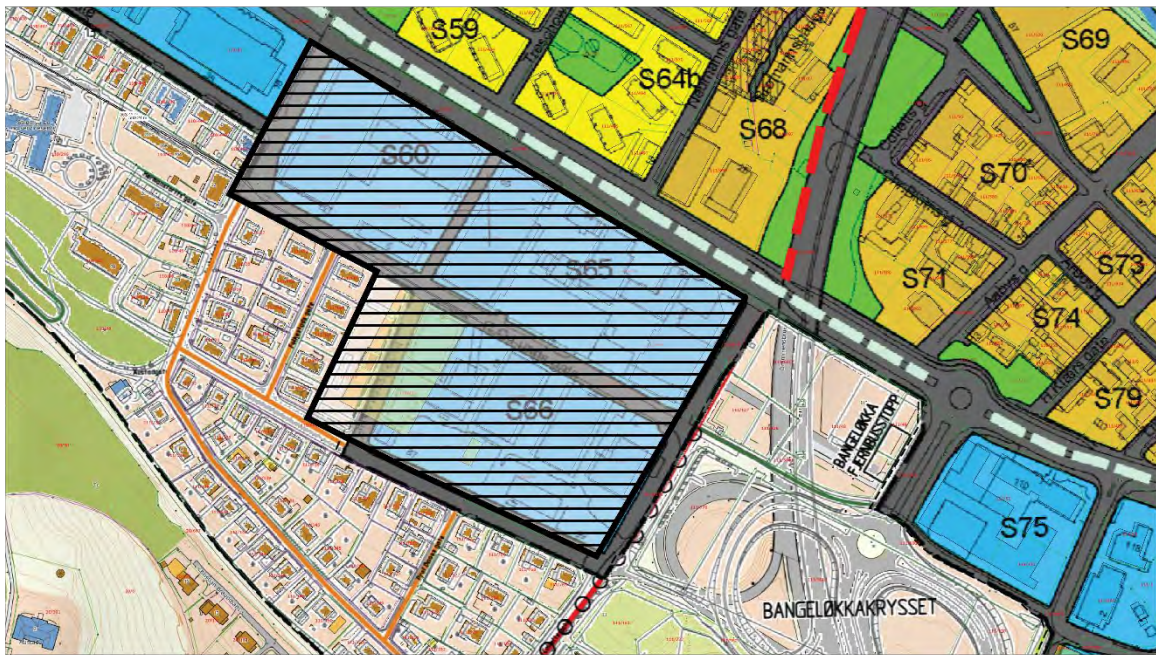
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca. 56 daa

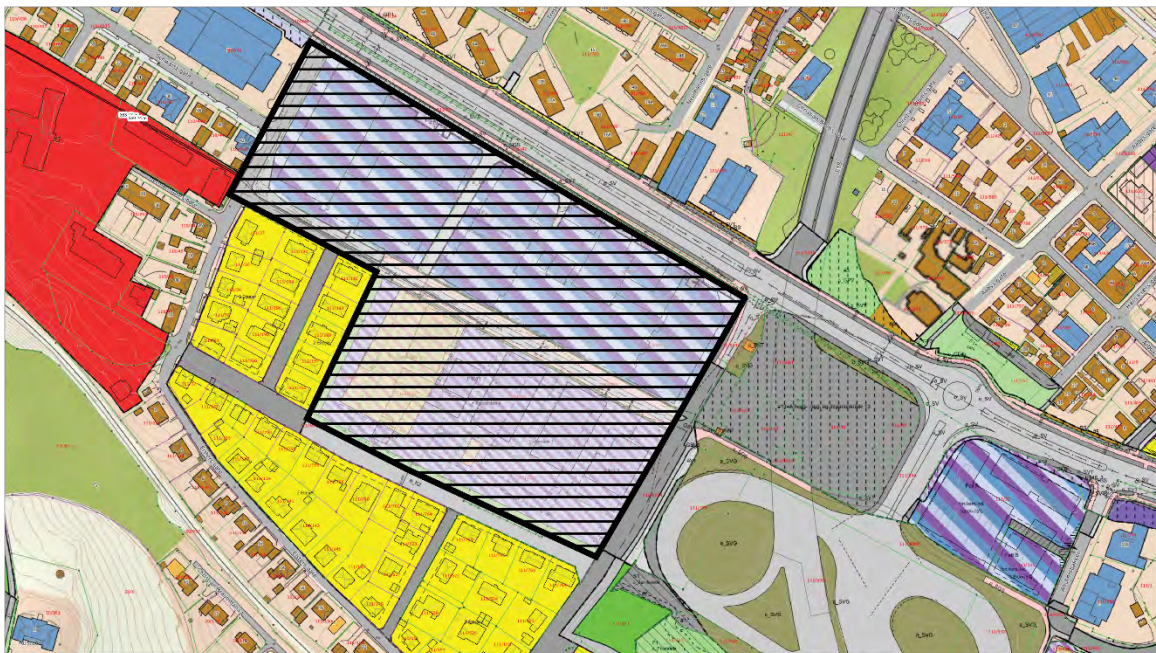
Figur 1: Arealinnspilletets avgrensning vist på kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Arealinnspilletets avgrensning vist på kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag. Bestemmelsen punkt 9.5 Eksisterende planer i gjeldende kommuneplan, tilsier at det er Kommunedelplan for sentrum og gjeldende reguleringsplaner som styrer arealbruken i området.



Figur 3: Arealinnspilletts avgrensning vist på kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag. Her ser man at eiendommen gnr/bnr 111/118 som ikke omfattes av sentrumsplanen, senere, men før gjeldende kommuneplan ble vedtatt, er regulert til samme formål som resten av området.



3. Eiendoms- og eierforhold

Arealinnspillet er sendt inn på vegne av grunneier/hjemmelshaver, og omfatter totalt 17 eiendommer i tillegg til CO Lundsgate og Vestfoldveien som er kommunale gater. For oversiktens skyld, er eiendommene gruppert i de tre «kvartalene» de danner i eksisterende situasjon.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
111/23, 111/116, 111/34	Austadgata 21, CO Lundsgate 5, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 78	Drammen Handelspark/Strømsø Utvikling
111/119, 111/37, 111/38, 111/45	Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 80, 84, 92 og 86.	Drammen Handelspark/Strømsø Utvikling
111/118, 111/120, 111/121, 111/871, 111/757, 111/759, 111/761, 111/124, 111/126, 111/805,	Linvevrestredet 6, CO Lundsgate 16, Linvevrestredet 3, CO Lundsgate 18, Vestfoldveien 87, Vestfoldveien 89, Vestfoldveien 91, CO Lundsgate 24, CO Lundsgate 26, CO Lundsgate 22	Drammen Handelspark/Strømsø Utvikling

4. Dagens arealbruk

Området er i dag i bruk som et nærings- og industriområde. Det er dominert av store bygningsvolumer og asfalterte flater. CO Lundsgate som går gjennom området i øst-vest retning, er en sentral kollektivakse og en del av kommunens overordnede sykkelveinett.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Samferdsel og samordnet areal- og transportplanlegging	Arealinnspillet handler om å legge grunnlaget for å transformere et sentrumsnært nærings- og industriområde som er godt koblet både på overordnet vegnett og på kollektiv- og sykkelveinettet, til et flerfunksjonelt byområde. Det er i tråd med føringene knyttet til å øke utnyttelsen av

	<p>eksisterende infrastruktur ved lokalisering av ny næring og bolig.</p> <p>Området ligger en kilometer fra Drammen stasjon. CO Lundsgate som er en viktig kollektivtrase og en del av det overordnede sykkelvegnettet, går sentralt gjennom det foreslåtte transformasjonsområdet. Arealinnspillet bygger dermed videre på føringene fra arealstrategien knyttet til tilrettelegging for en utvikling som kan gi økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport.</p> <p>Til sammen svarer arealinnspillet ut prinsipper knyttet til fortetting i sentrale områder og kobling mot miljøvennlige transportformer, som er viktige premisser for en bærekraftig bolig-, næringsutvikling som kan bidra til en reduksjon av klimagassutslippene.</p>
Bolig og boligbygging	<p>Omreguleringen av området til et areal for kombinert formål bybebyggelse hvor boligutvikling utgjør en av bærebjelkene i utviklingen, svarer ut målsettingen om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer.</p> <p>Boligutbyggingen vil skje i et område med etablert infrastruktur, både teknisk og sosial. Tilrettelegging for utvikling av tjenester, service og aktivitet som kan utvide tilbudet i nærområdet, sammen med boligtyper som kan supplere det eksisterende boligtilbudet vil være med på å både sikre sosial bærekraft i området, og sikre en lokal variert boligsammensetning.</p> <p>Samlet sett svarer arealinnspillet ut kommunens strategier knyttet til bolig og boligbygging.</p>
Næringsutvikling og næringsarealer	<p>En sentral del av strategien for transformasjonen av området som ligger til grunn for arealinnspillet, handler om å bygge et område hvor arealkrevende handelskonsepter – “big box” – finner sin plass i en romlig og funksjonell sammenheng som også handler om bydelsutvikling. Det vil gi rom for både eksisterende næring og nyetableringer som bygger videre på stedets beliggenhet og potensial.</p> <p>Ved å gi området et mer generelt arealformål enn det har i dag, vil man også få en større fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet.</p> <p>Begge disse forholdene er viktig i kommunens strategi for utvikling av næring og næringsarealer.</p>
Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler	<p>Gjennom å legge til rette for en fortetting og videreutvikling av et sentrumsnært område med utgangspunkt i å bygge</p>

	<p>videre på eksisterende kvaliteter for å skape en ny identitet, svarer arealinnspillet ut målsetninger knyttet til utvikling av Drammen som Regionhovedstad, og delstrategier knyttet til særpreg og stedsidentitet.</p> <p>Endringen i arealformål som er foreslått, vil gi økt fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer.</p> <p>Alle disse forholdene er viktige i kommunens strategier for utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

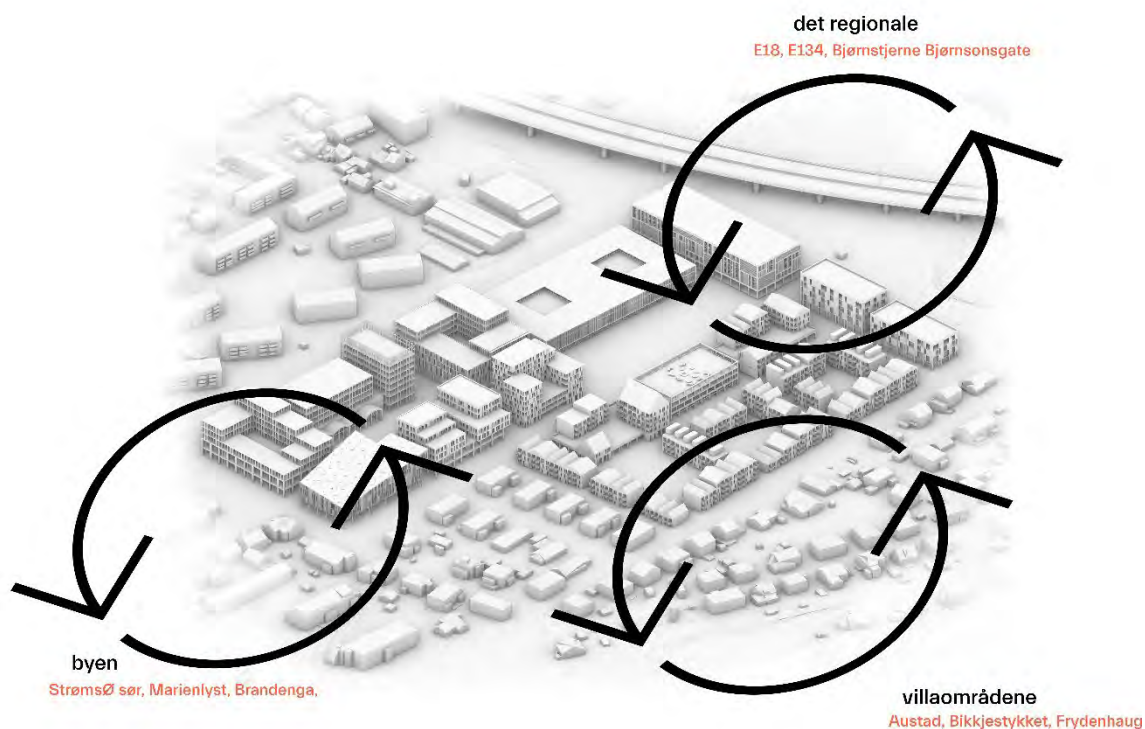
6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer			Ikke relevant
Naturmangfold			Ikke relevant
Vassdrag			Ikke relevant
Marka			Ikke relevant
Strandsonen			Ikke relevant
Matjord			Ikke relevant
Friluftsområder			Ikke relevant

7. Områdets beliggenhet

Området ligger en kilometer fra Drammen stasjon, tett på byen – Marienlyst og Strømsø sentrum -, tett på det overordnede lokale og regionale vegnettet - Bjørnstjerne Bjørnsonsgate, Bangeløkka og E18 -, og grenser til villaområdene på Austad. En utvikling av området til en integrert del av byen, som bygger opp om og forsterker eksisterende kvaliteter og skaper gode overganger skala- og funksjonsmessig til tilleggende områder, vil berike området sett i forhold til eksisterende situasjon.

Arealinnspillet bygger på eksisterende adkomst og gatesystem.



Områdets beliggenhet i byen

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Det er bussholdeplasser i Colletsgate som avgrenser området i øst (holdeplass Colletsgate) og i CO Lundsgate som går tvers gjennom området (holdeplass Folkestadsgate). Begge holdeplassene betjenes av linje 3 og 37. Linje 3 har timinuttersavganger i rush. Lengste gangavstand internt i området til en holdeplass for buss er 250 meter.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Nærmeste grøntområde er Bikkjestykket. Det er ca. 350 meter gangavstand fra sentralt i området til inngangen til grøntområdet. Gangforbindelsen går langs opparbeidede fortau og boliggater.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Drammenselva er nærmeste vassdrag. Det er ca. 600 meter gangavstand fra sentralt i området til elvekanten. Gangforbindelsen går	

	langs opparbeidede fortau og gjennom Bruparken.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Brandengen skole er nærmeste barneskole. Det er ca. 750 meter gangavstand fra sentralt i området til skolen. Gangforbindelsen går langs fortau, opparbeidet gang-/sykkelveibru og i boligater.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Marienlyst ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole. Det er ca. 550 meter gangavstand fra sentralt i området til skolen. Gangforbindelsen går langs fortau og planlagt opparbeidet gang-/sykkelveiforbindelse frem til Marienlyst.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	<i>Ikke relevant</i>	
Kvikkleire	<i>Ikke registrert i kommunens kart</i>	<i>Utbygger er kjent med at det er kvikkleire i grunnen, og vil ta høyde for det i den videre planleggingen.</i>
Løsmasser	<i>Ikke relevant</i>	
Overvann/flom	<i>Det er ikke registrert utfordringer knyttet til overvann og flom i området i kommunens kart, men lokalkunnskap tilsier at det kan være utfordringer knyttet til ekstremsituasjoner.</i>	<i>Transformasjonen vil gi en større andel permeable flater enn i dag. Overvann skal håndteres i området i tråd med kommunens krav.</i>
Radon	<i>Ikke relevant</i>	
Vannkraft	<i>Ikke relevant</i>	
Nedbørsfelt	<i>012-Z, Drammenselva</i>	<i>Ingen umiddelbar påvirkning. Se for øvrig punkt om flom/overvann</i>
Ligger området under marin grense?	<i>ja</i>	

9. Spesielle miljøforhold

Området er støyutsatt fra overordnet vegnett, men det er tenkt plassert funksjoner og bebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsonsgate og mot Bangeløkka krysset som kan fungere som en støyskjerm for de planlagte boligene.

Arealformålet som er foreslått vil ikke medføre økt støy- og luftforurensning ut over det som er lagt til grunn i gjeldende planer. Trafikkøkningen vil være tilnærmet den samme som allerede er utredet og tillatt i gjeldende reguleringer for området.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Dette er en transformasjon som vil foregå over tid og i etapper. Det samlede arealtallet og endelig fordeling på funksjoner, vil måtte avklares i de ulike detaljplanene etter hvert som området bygges ut. Men prinsippene for utbyggingen av området som arealinnspillet er basert på (se vedlegg 2), handler om å utvikle dette til en flerfunksjonell, integrert del av byen, som bygger opp om og forsterker eksisterende kvaliteter, som boligområdet langs Vestfoldveien og CO Lundsgate som en viktig sykkelgate og kollektivstreng, men også får sin egen identitet.

I Masterplanen (se vedlegg 2) er det illustrert en utbygging på ca. 120 000 m² BRA over bakken. Det er vist en stor bredde i funksjoner, med et foreløpig anslag på 325 boenheter fordelt på leiligheter og rekkehus, en variasjon av bygg og arealer til tjenesteyting - treningsstudio, aktivitetsland, padeltennis, longstay hotell mm. -, sammen med handelsarealer og mulighet for kontorer og kombibygging. Masterplanen gir også fleksibilitet til å omfordele formålene som beskrevet over.

11. Trafikk og adkomst

Trafikken fra planområdet er beregnet til å øke med omlag 10 000 kjt/d, fra dagens situasjon til området er ferdig utbygget. Trafikkøkningen er i samme størrelsesorden som det som er tillatt innenfor gjeldende regulering.

Arealinnspillet benytter eksisterende gatenett og adkomster. Etter hvert som området bygges ut, er det dersom det er behov, lagt opp til oppgradering av gatenettet innenfor området.

12. Terreng

Innspillet innebærer ingen terrenginngrep.

13. Tidsperspektiv

Området vil utvikles på markedsmessige premisser.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent at arealinnspillet medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:2000
2. Utdrag av Masterplanen for Strømsø Park

59.7391° N,
10.2005° E

Sak 20/47156-96: 7 Grønland

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Magnus Gevelt
Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer: NA
Adresse: Andreas Borgens gate 11, 3045 Drammen
Telefon: 93020310
E-post: magnus.gevelt@gmail.com

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

Bolig	X
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

Kvartalene mellom Sehesteds gate og Vestfoldbanen på begge sider av Konnerudgata. Markert i rødt under:



Figur: Retningslinjene for foretting i villaområder (gamle Drammen) er lagt inn som aktivt kartlag.

4. Innspill:

I tråd med førende areal- og transportpolitikk skal hovedtyngden av videre utvikling skje via fortetting i sentrum og langs kollektivakser. I Nybyen og langs Konnerudgata er det allerede bymessig bebyggelse og det er tilrettelagt for mer av dette. I retningslinjene for fortetting i villaområder er det satt av en sone på begge sider av Konnerudgata avsatt til by-/kvartalsbebyggelse. Referansen «B1b» i utklippet over angir utstrekningen på denne sonen. B1b følger grensen for arealformålet «bybebyggelse» som ble introdusert i arealdelen for forrige kommuneplanen (2008-2014).

På tidspunktet denne planen ble vedtatt var ikke planene for Vestfoldbanen kjente.

Vestfoldbanen er nå i ferd med å legges i tunnel og det vil frigis sentrumsnære arealer hvor dagens jernbane ligger i 2024/25. Det er fortsatt uklart hva arealene skal brukes til, men det er flere forhold som peker på at gang- og sykkelvei er hensiktsmessig og ønsket.

Langs jernbaner føres det generelt en restriktiv tilnærming til bebyggelse og det kreves store avstander ved nye tiltak. Med fjerningen av jernbaneformålet her vil nye muligheter åpne seg.

Forslagsstiller ønsker derfor at det sees på en forlengelse av B1b/bybebyggelsesformålet i Nybyen videre opp til dagens Vestfoldbane. Vest for Selmers gate er det allerede påbegynt en kvartalsbebyggelse på begge sider av Konnerudgata. Bebyggelsen her følger de foreslåtte byggelinjene for felt B1b med fasadeliv i eiendomsgrensen mot gaten. Arealene omfattet av innspillet kan derfor sies å ha flere likhetstrekk med kvartals- og sentrumsbebyggelsen i B1b enn den typiske bebyggelsen i B1a/villaområdene.

Det er gode muligheter for fortetting og videre utvikling her. Den omkringliggende bebyggelsen er en blanding av ulike byggeepoker, utnyttelsesgrader, volum, takvinkler, geometri, etc. Til forskjell fra villaområdene er det ingen områdekarakter i umiddelbar nærhet. Eiendommene som inngår i innspillet er heller ikke registrert som del av et kulturmiljø og det er kun ett hus som har verneverdi, jfr. Kommundelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

Dagens jernbane og morgendagens gang- og sykkelvei (?) er en klarere og mer naturlig avgrensning for bybebyggelsen i Nybyen enn Sehesteds gate. Spesielt når jernbaneformålet erstattes. En videreføring av byggelinjene som foreslått for B1b, og som til dels allerede er etablert her, vil bidra til en mer helhetlig bebyggelsesstruktur langs Konnerudgata i Nybyen. En slik struktur vil også forbedre situasjonen for den bakenforliggende villabebyggelsen av hensyn til veistøy.

Det er flere usikkerhetsmomenter innenfor arealet som omfattes av innspillet. Blant annet etterbruken av jernbanetrase og fylkeskommunen sine planer for Konnerudgata, med mer.

Ved å avsette til bybebyggelse ifm. denne rulleringen av kommuneplan bidrar man til forutsigbarhet for alle berørte parter. Ønsker administrasjonen og politikere flere boenheter her er det hensiktsmessig å avsette «i dag» for å kunne ta høyde for dette i den videre dialogen med andre offentlige aktører med interesser i området. Dette vil også kunne sikre raskere gjennomføring/realisering ettersom grunneiere med utviklingsinteresser kan planlegge mer konkret frem mot 2024/25 (og videre).

Samfunnsdelen og arealstrategiene i denne legger til grunn en utvikling «innenfra og ut» og rundt kollektivknutepunkt og -akser. Innspillet bygger godt oppunder dette og flere av de andre arealpolitiske strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Innspillet legger til grunn at bybebyggelsessonen i Nybyen gjeninnføres (ble utelatt ved en feiltakelse i gjeldende kommuneplan) og/eller at retningslinjene for fortetting i villaområdene formaliseres/tas inn i kommuneplan. Hvis dette ikke ligger i planene for rulleringen fra før oppfordrer forslagsstiller til å se på dette.

Sak 20/47156-128: 8 Bragernes

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering.....	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	5
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	6
6. Prinsipper for vern.....	8
7. Områdets beliggenhet.....	9
8. Fareområder.....	10
9. Spesielle miljøforhold.....	10
10. Bebyggelse og utnyttelse	10
11. Trafikk og adkomst	11
12. Terreng	11
13. Tidsperspektiv	11
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	11
Vedlegg.....	11

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Scala Eiendom AS

Kontaktperson: Mathias Svoren

Adresse: Bryggegata 7, 0250 Oslo

Telefon: (+47) 22 41 90 00

E-post: mathias.svoren@scalaeiendom.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: LPO Arkitekter AS

Kontaktperson: Øystein Sjøstrand

Adresse: Rosenborggata 19C, 0356 Oslo

Telefon: (+47) 23 32 71 00

E-post: OS@lpo.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

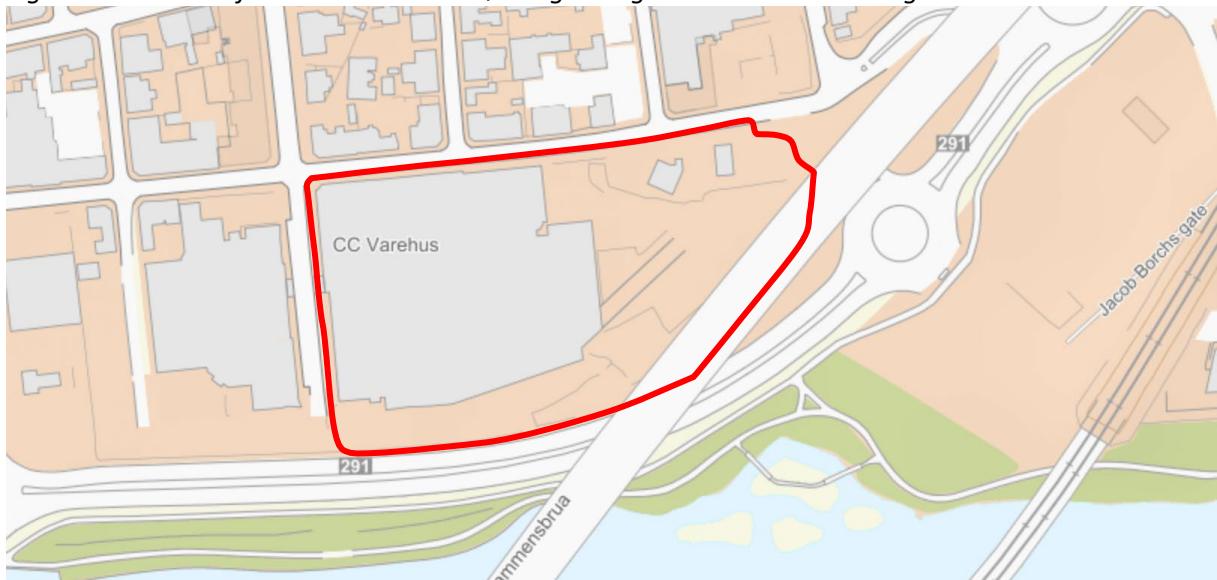
CC Drammen ønsker å utvikle tomten sin nærmest motorveibrua og Elva på nedre Bragernes med et bygg som kan bli et landemerke ved innkjøringen til Drammen. Arealinnspillet foreslår sentrumsformål med kontor, bolig, forretning, tjenesteyting (f.eks. offentlig/privat helse), bevertning og eventuelt hotell.

Ønsket utvikling vil tilføre attraktive lokaler for kunnskapsnæring nær knutepunktet på Brakerøya, styrke bylivet i lokalmiljøet og til dels fungere som støyskjerm for bakenforliggende områder. Prosjektet ble presentert i et møte med kommunen ved/ Solveig Bergstrøm og Marlene Sannes den 25.06.2021.

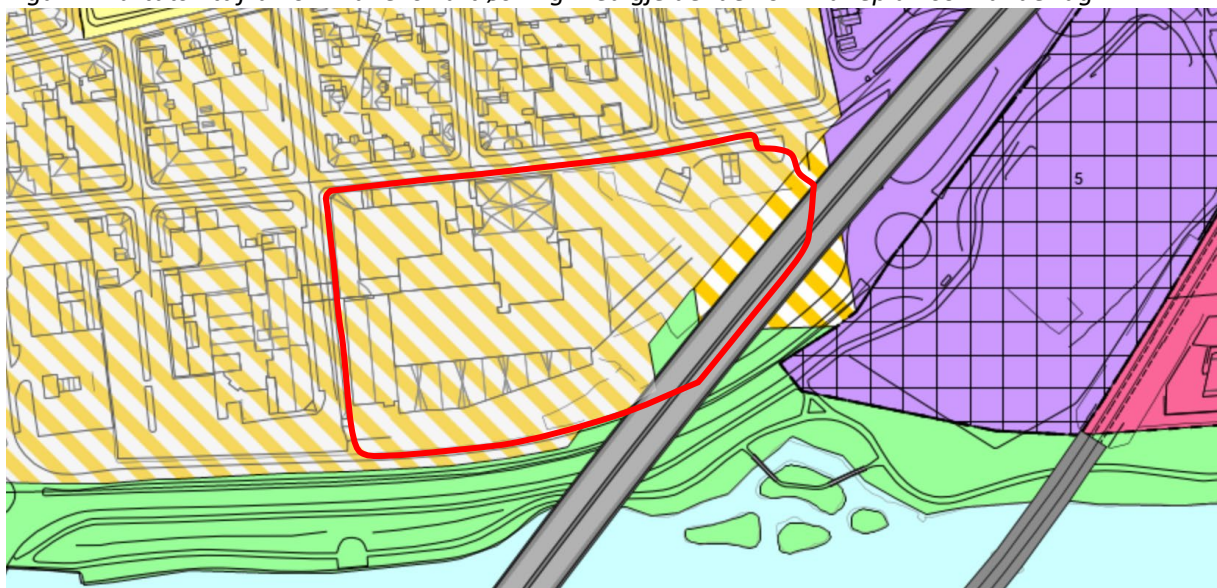
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal er på ca. 22 daa.

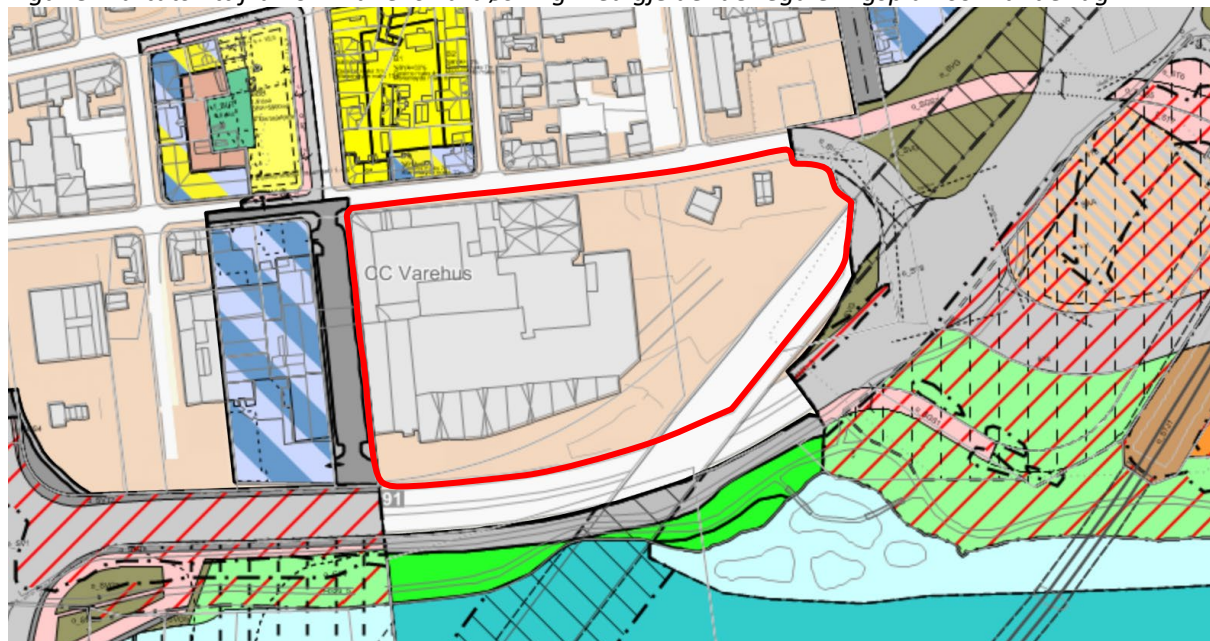
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:

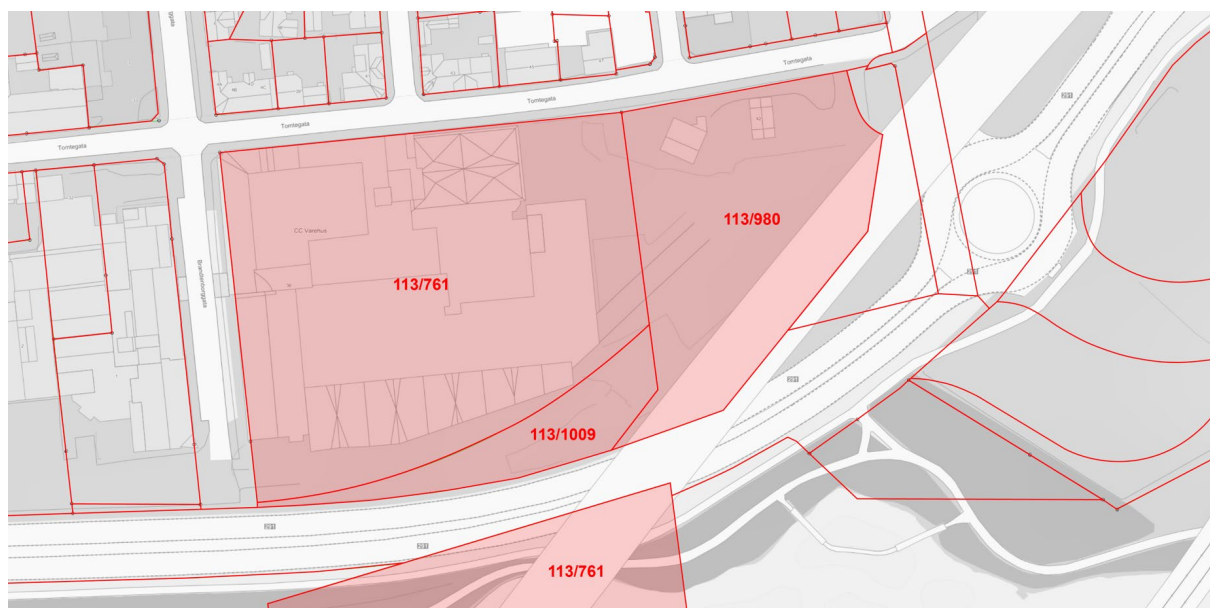


Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Følgende eiendommer omfattes av arealinnspillet:



Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
113/761	Tomtegata 36	Scala CC Drammen AS
113/980	Tomtegata 42	Scala CC Drammen AS
113/1009	Eiendommen har ingen adresse	Scala CC Drammen AS

Det er eierne selv som fremmer arealinnspillet og det planlegges ikke tiltak ut over egen tomt.

4. Dagens arealbruk

Dagens arealbruk består hovedsakelig av kjøpesenteret «CC Drammen» som brer seg over større deler av tomten i vest. Det er også en eksisterende selvbetjent bensinstasjon og vaskehall blant parkeringsarealene som tilhører senteret.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p> <p><i>Mål:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig. • Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport. • Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene. <p><i>Strategier:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fortette arealene i sentrumsområdene, langs kollektivårer og ved knutepunkter. <input type="checkbox"/> Fortette fremfor å bygge ned grønne områder og matjord. <input type="checkbox"/> Legge til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport og ikke økt privatbiltransport. 	<p><i>Prosjektet støtter opp om de overordnede arealpolitiske prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomten er lokalisert i tilknytning til det etablerte knutepunktet ved Brakerøya stasjon og eksisterende busstraséer. Tomten ligger også tett på byens hovedfartsårer i form av E18, FV282 og FV 283. • Prosjektet vil frembringe bruk av alternativer til privatbil ved sin lokalisering og med den planlagte parkeringsdekningen. • Den arealbruken, og transportutviklingen som prosjektet vil medføre vil bidra til en reduksjon av klimagassutslippene i bruk, sammenlignet med alternative plasseringer. • Prosjektet er lokalisert helt sentralt i Drammen, i et viktig utviklingsområde ved sykehuset. • Dagens arealbruk omfatter ikke grøntområder eller landbruk. • Prosjektet legger ikke opp til utvidet parkeringsdekning for noen formål, men tilrettelegger bredt for bruk av sykkel og gangadkomst samt kollektivløsninger som buss og tog.
<p>Utvikling av bysentrum</p> <p><i>Prinsipper:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad. • Sikre utvikling basert på det enkelte steds kvaliteter. • Sikre tilgang til arenaer for idrett, kultur og aktivitet. 	<p><i>Prosjektet støtter opp om utvikling av bysentrum i Drammen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet underbygger Drammens rolle som regionhovedstad gjennom både form og funksjon. Gjennom sin form markerer prosjektet ankomsten til Drammen og funksjonen har potensiale til å tiltrekke regionale aktører av betydning. • Prosjektet bevarer og styrker eksisterende bebyggelse og gateløp, men tilfører også noe nytt og fremtidsrettet. • Prosjektet ønsker å være et aktivitetsskapende sted og tilby noe til byens befolkning.

<ul style="list-style-type: none"> • Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg, og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner. <p>Strategier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvikle og styrke Drammen bys rolle og betydning lokalt og regionalt. <ul style="list-style-type: none"> • Jobbe for god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog. <ul style="list-style-type: none"> • Oppmuntre innbyggerne til engasjement og deltakelse i stedsutviklingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deler av bebyggelsen på tomten representerer et kulturmiljø med røtter til Drammens industrihistorie. Denne bebyggelsen søkes bevart og videreutviklet til beste for byen. <ul style="list-style-type: none"> • Drammens rolle og betydning har hatt en positiv utvikling i en rekke år og kan fortsatt styrkes gjennom innovative prosjekter og satsning på byliv, bærekraftig byutvikling og næringsutvikling. <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet inngår i realiseringen av gang- og sykkelvei i enden av Tomtegata som leder videre til rekreasjonsområdene ved elva. <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet har potensiale til å inkludere et element av deltakende byutvikling vedr. programmering og utforming av offentlig tilgjengelige deler av prosjektet i samarbeid med allmennheten.
<p>Bolig og boligbygging</p> <p>Mål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortette boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer / Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur. <ul style="list-style-type: none"> • Sikre lokal variert boligsammensetning. 	<p>Prosjektet er foreslått med innslag av bolig som vil kunne styrke mangfoldet i området i tråd med kommunens vedtatte prinsipper og strategier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet representerer en mulighet for å få realisert boliger svært sentralt på nedre Bragernes, som utnytter etablert infrastruktur. <ul style="list-style-type: none"> • Boligene i prosjektet vil kunne representere et unikt tilskudd til utvalget av boligtyper i Drammen sentrum
<p>Næringsutvikling og næringsarealer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer. <ul style="list-style-type: none"> • Legge til rette for et variert næringsliv i kommunen ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. <ul style="list-style-type: none"> • Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet. <p>Strategier:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Stimulere til et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv. 	<p>Prosjektet kan potensielt spille en viktig rolle i næringsutvikling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet søker å tilføre en bygningstype som er attraktiv for kunnskapsnæringer og representerer en størrelse og et areal per etasje som det finnes lite av i Drammen fra før. <ul style="list-style-type: none"> • Potensialet i tomten i umiddelbar nærhet til knutepunktet og det nye sykehuset på Brakerøya vil fremstå som åpenbar for potensielle leietakere. <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet er et sammensatt sentrumsprosjekt som egner seg godt til å regulere med en stor grad av fleksibilitet for fremtidig bruk. <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet vil kunne stimulere til et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv, som et energieffektivt bygg tett på kollektivknutepunkt og eksisterende infrastruktur.

<p><input type="checkbox"/> Skape forutsigbare rammebetingelser for næringslivet gjennom en aktiv tilrettelegging.</p> <p><input type="checkbox"/> Være imøtekommende over for nye næringer og nye næringsklynger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dersom kommuneplanen kunne åpnet for arealinnspillet uten krav til reguleringsplan hadde det representert en aktiv tilrettelegging som ville gitt forutsigbarhet. • Ved å representere en ny bygningstype i Drammen er prosjektet med på å legge til rette for nye næringer.
<p>Grøntarealer og natur</p> <p><i>Mål:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikre tilgang til og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer. <p><i>Strategier</i></p> <p><input type="checkbox"/> Prioritere arbeid med sikring mot flom, ras/kvikkleire i utsatte områder.</p> <p><input type="checkbox"/> Åpne bekkeløp og utnytter de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning.</p>	<p>Prosjektet vil kunne styrke strandsonen langs elva og bidra til overordnede arealpolitiske prinsipper.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet formidler gående og syklende videre til Fjordparken og tilfører også nye grønne byrom innad på tomten og ut mot offentlig gatemiljø. • Det må avklares i hvilken grad det kreves spesielle tiltak for å bebygge den aktuelle tomten. • Vi er ikke kjent med at det er bekker innenfor området som egner seg for gjenåpning, men Fjordparken er en grønn ressurs for området.

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Forhold til tilliggende bebyggelse og kvartalsstruktur	Nabobebyggelse	Tiltaket vil påvirke området strukturelt og visuelt og søker derfor å styrke den historiske strukturen i tiltakets nærområde ved å komplettere gateløp og videreføre historisk bebyggelse.
Naturmangfold	Kan styrkes	På tomten	Utvikling av tomten kan styrke naturmangfold da den i dag er asfaltert og inneholder lite vegetasjon.
Vassdrag	Drammenselva		Tomten har ikke direkte kontakt med elven og påvirker den ikke negativt.
Marka	Ikke aktuelt		-
Strandsonen	Tilgang		Deler av eksisterende bebyggelse og den sørlige delen av tomten omfattes av strandsonen langs utløpet av Drammenselva.
Matjord	Ikke aktuelt		-

Friluftsområder	Fjordparken		Tiltaket vil bidra til økt bruk av Fjordparken som rekreasjonsområde.
-----------------	-------------	--	-----------------------------------------------------------------------

7. Områdets beliggenhet

Tomten for prosjektet ligger på nedre Bragernes nærmest motorveibrua og vis-a-vis tomten for nytt sykehus og Tomtegaten 64 på Brakerøya. Området preges av trehusbebyggelse som danner bygater og en til dels åpen kvartalsstruktur. Bebyggelsen på tomten har vokst frem omkring gammel bebyggelse etablert i forbindelse med trikotasjeindustri på tidlig 1900-tall. Den ønskede utviklingen vil ikke føre til behov for sosial og teknisk infrastruktur, men vil kunne være med på å skjerme for støyforurensning for omkringliggende bebyggelse og flere arbeidsplasser.

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til rekreasjonsområdene ved Drammenselva og tilkomsten dit er sikret gjennom opparbeiding av gang- og sykkelveier. Videre er knutepunktet på Brakerøya stasjon innenfor kort gangavstand. Adkomsten til området vil foregå fra Tomtegata i nord og Brandtenborggata i vest.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca. 0 m (bussholdeplass)/ ca. 500 m (tog- og busstasjon). Det er opparbeidet gang- og sykkelfelt.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca. 550 m. Selv om området ligger i umiddelbar nærhet til elvepromenaden er det ingen overgang over veien og man må gå rundt kvartalet for å komme frem.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Ca. 400 m.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Ca. 1000 m. Fremstår som trygg, med gode fortau og lite trafikkerte veier.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Ca. 2000 m. Fremstår som trygg, noe trafikkert.	

8. Fareområder

Området er berørt av følgende fareområder:

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Ca. 956 m	Arealbruken vil ikke påvirkes av dette fareområdet.
Kvikkleire	Ca. 215 m	Området ligger i nærheten av et løsneområde for kvikkleire som er registrert med middels faregrad og høy risikoklasse. Det er ikke tegn til at fareområdet vil påvirke arealbruken av området som omfattes av arealinnspillet.
Løsmasser	0 m	Løsmassene på området består av fyllmasse. Det vurderes at fareområdet ikke vil påvirke arealbruken.
Overvann/flom	0 m	Området omfattes av flomsone for 20- og 1000-årsflom i sør. Det er ikke planlagt ny bebyggelse i dette feltet.
Radon	0 m	Radon er ikke kartlagt i området, og er derfor markert som «usikker» i aktsomhetskartet.
Vannkraft	Ikke aktuelt	
Nedbørsfelt	0 m	Området omfattes av nedbørsfeltet «Drammenvassdraget, 012.Z». Det vurderes at fareområdet ikke vil påvirke arealbruken.
Ligger området under marin grense?	Ja	

9. Spesielle miljøforhold

Området ligger utsatt til for støy fra motorveibrua. Det er likevel foreløpig vurdert som mulig å realisere boliger som del av utbyggingen da disse vil ligge hevet over støykilden og/eller på stille side av bebyggelsen.

Området er markert med gult i kommunens kartløsning for forurenset grunn, som tilsvarer at det er indikasjoner på at grunnen er forurenset, men at det er liten/ingen kjent påvirkning med dagens bruk. Forurenset grunn i et visst omfang må derfor påregnes, og vil utbedres i forbindelse med utbyggingen.

Motorveibrua er også en kilde til luftforurensning, men som med støy vil eventuelle utearealer for boligene i prosjektet ligge høyt hevet over kilden til luftforurensning. Tiltaket medfører ikke økt støy eller luftforurensning og er ikke i konflikt med høyspentlinjer.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Mulighetsstudien for tomten har anslått en utnyttelse i området på ca. 19.000 kvm næring og 5.000 kvm bolig, noe som tilsvarer 24.000 kvm nybygg. Denne utnyttelsen forutsetter en bebyggelse med varierte høyder med størst høyde mot nordøst ved motorveibrua.

Konteksten er i all hovedsak et bygd miljø, bestående av bebyggelse fra flere epoker. Prosjektet tilpasser seg det eksisterende miljøet ved å møte gateløpet i Tomtegata med bymessige fasader med utadrettet virksomhet og danne en skjerm mellom byområdet og motorveibrua. Prosjektet tilfører også nye utendørs byrom med mulighet for opparbeidede sitteplasser og beplantning.

11. Trafikk og adkomst

Prosjektet i seg selv utløser ingen krav til omgjøring av adkomstforhold. Det må gjøres tiltak på tomten for å tilpasse adkomstforholdene til en pågående omlegging av rundkjøring under motorveibrua. Arealinnspillet tar hensyn til den prosjekterte nye løsningen.

Ønsket utvikling innebærer ikke endringer i trafikksituasjonen utover overnevnte punkter, og det antas at det ikke vil bli en trafikkøkning som følge av utviklingen.

12. Terreng

Tomten er i det store hele flat, men har utfordrende grunnforhold. Det må påregnes omfattende grunnarbeider og utstrekning og dybde på kjeller bør utredes parallelt med planarbeidet, for å avklare tilrådelig løsning for parkering og fundamentering knyttet til utbyggingen.

13. Tidsperspektiv

Tomteeier ønsker å komme i gang med utvikling av tomten snarlig og ønsker å få fastlagt rammene for en utbygging gjennom en reguleringsplan for området. Omlegging av vei i området vil trolig ikke hindre fremdrift, men tidsbruk knyttet til planarbeidet kan komme til å påvirke tidspunktet for oppstart på byggeplass.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt arealbruk medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Prosjektpresentasjon

8 Bragernes mfl. 20/47156-190



Drammen Kommune

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

Besøksadresse
Hotvetalleen 11
Postboks 9327 Åssiden
3063 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Hjemmeside_ www.heras.no
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

Dato: 24.11.2021

Innspill til arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Drammen kommunen arbeider med Kommuneplanens arealdel for perioden 2022-2040. Frist var satt til 13.09.2021.

Vi har vært i dialog med Drammen kommune, og blitt oppfordret til innsendelse av innspill vedrørende Ostramtomten (GBNR 113/797,798,799), med bakgrunn i at området har en svært sentral beliggenhet, og at det kan bli aktuelt med et detaljplanarbeid i kommende planperiode. De tre eiendommen omtales i det videre som «tomten».

Kommunens mal for innspill er benyttet for dokumentets organisering:

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: AG Eiendomsinvest AS, 990494878
Kontaktperson: ved/Jon Einar Melbye
Adresse: Leilighet 301 Sommerfrydveien 24, 3014 Drammen
Telefon: 91167330
E-post: jon-einar@bjerkneseiendom.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Halvorsen & Reine AS
Kontaktperson: Øystein Rognebakke
Adresse: Hotvetalleen 11, PB 9327 Åssiden
Telefon: 3063 Drammen
E-post: rognebakke@heras.no

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Eiendommene GBNR 113/797,798 og 799 ligger sentralt plassert som nærmeste nabo til Brakerøya Stasjon, ved Drammen Helsepark og Drammen Sykehus.

Nye Drammen Sykehus er under bygging, og Drammen Helsepark har også startet byggingen av første del av deres omfattende prosjekt.

Med Ostramtomten sin plassering representerer denne med hele eller deler av eksisterende bebyggelse en vesentlig ressurs for Drammens videre utvikling.



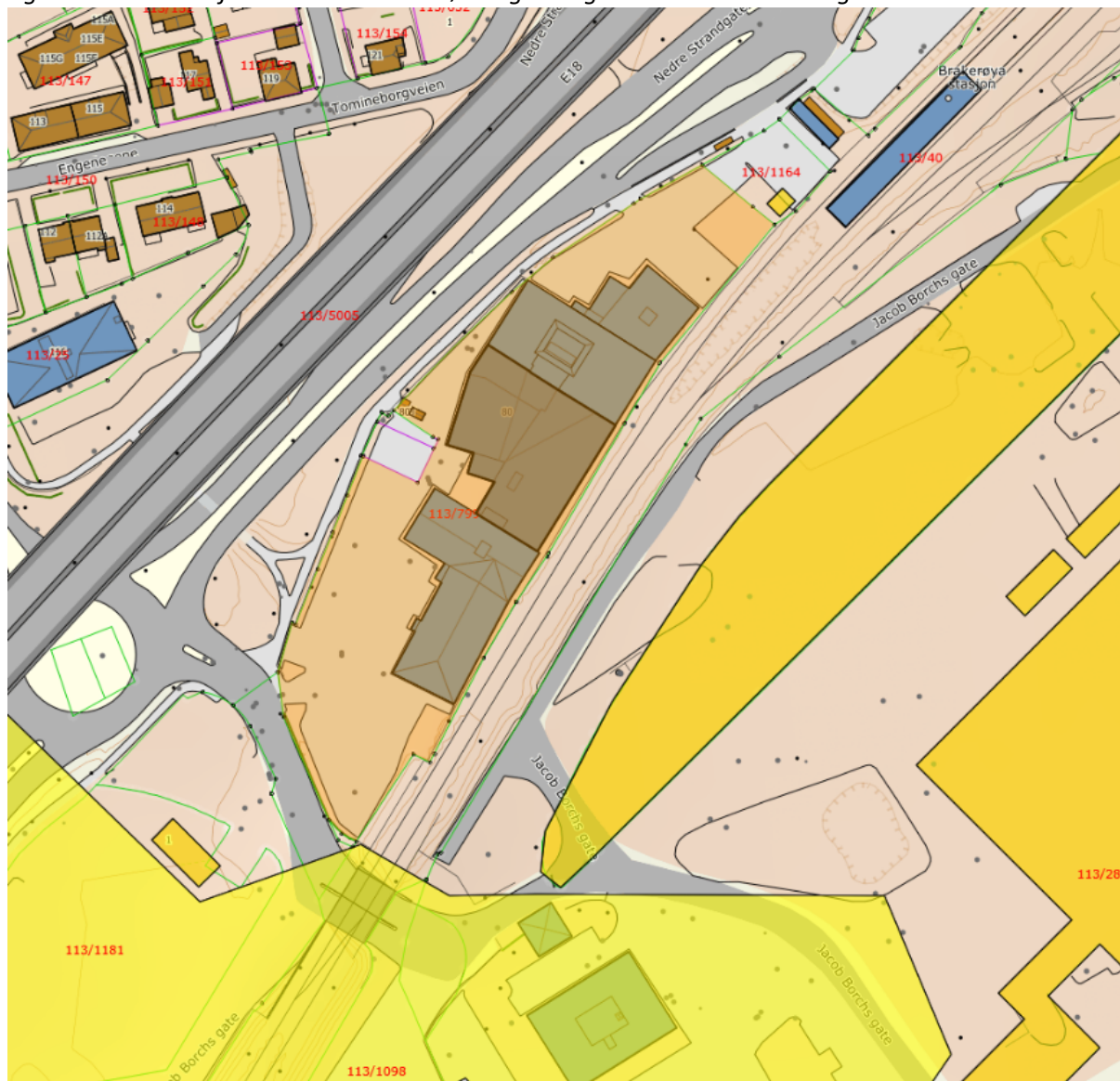
Eier ser for seg at det i løpet av neste fireårsperiode, vil bli igangsatt et planarbeid for å avklare tomtens videre disponering.

Tomten ønskes avsatt til næringsformål som i gjeldende plan, med høy utnyttelse og for næringsvirksomhet som tilfredsstiller kravet til høy arbeidsplassintensivitet, tilpasset eiendommens beliggenhet ved siden av Brakerøya stasjon og for annen virksomhet og aktivitet som kompletterer områdets øvrige næringsområder. Båndleggingen i gjeldende kommuneplan (sone H710.2) er etter vårt skjønn ikke lenger gjeldende, da overordnede løsninger for samferdselstiltak nå er avklart gjennom vedtatt reguleringsplan, men bes uansett fjernet ved rulleringen.

2. Beliggenhet og størrelse

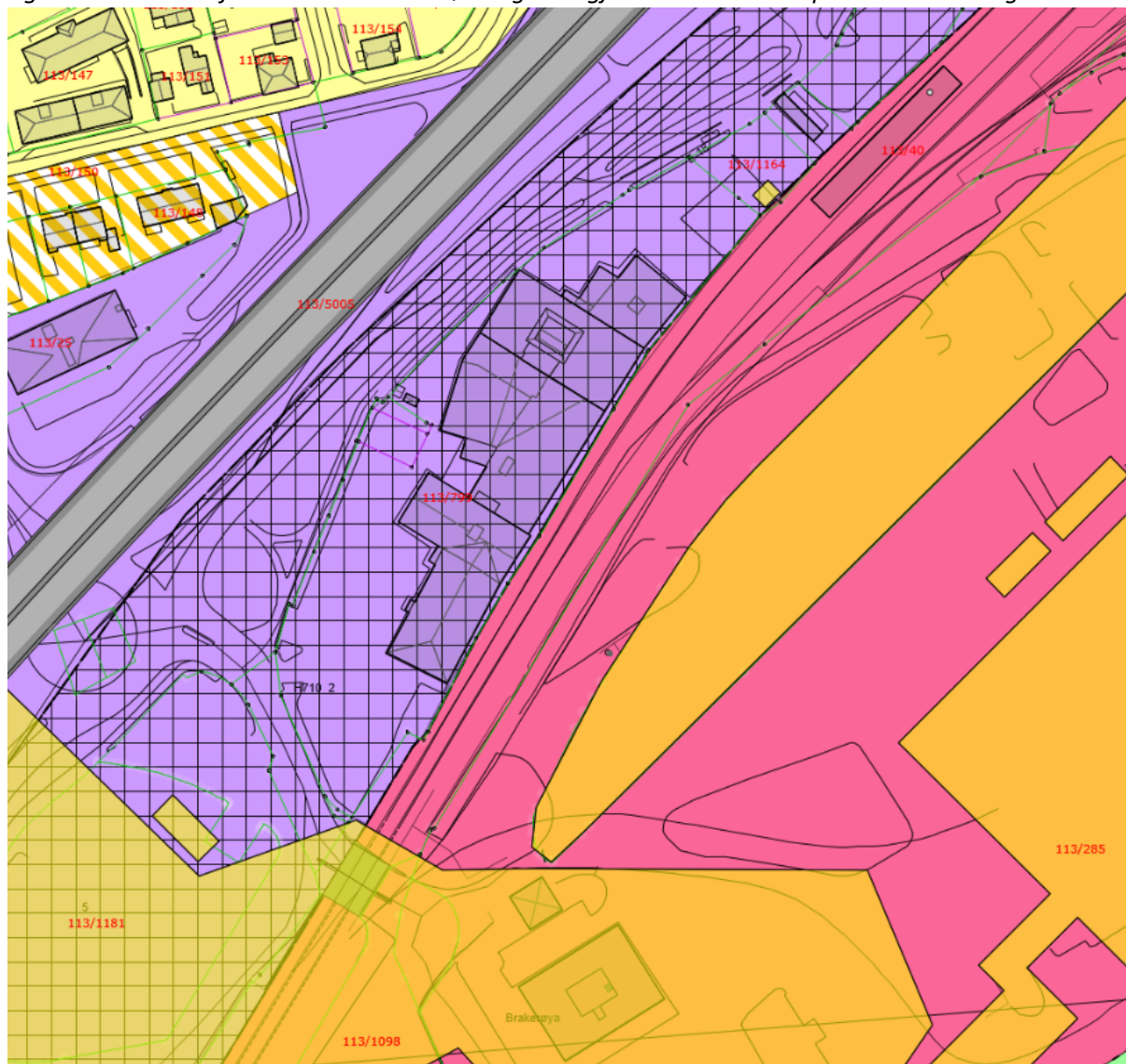
Områdets areal: 10.786 m².

Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



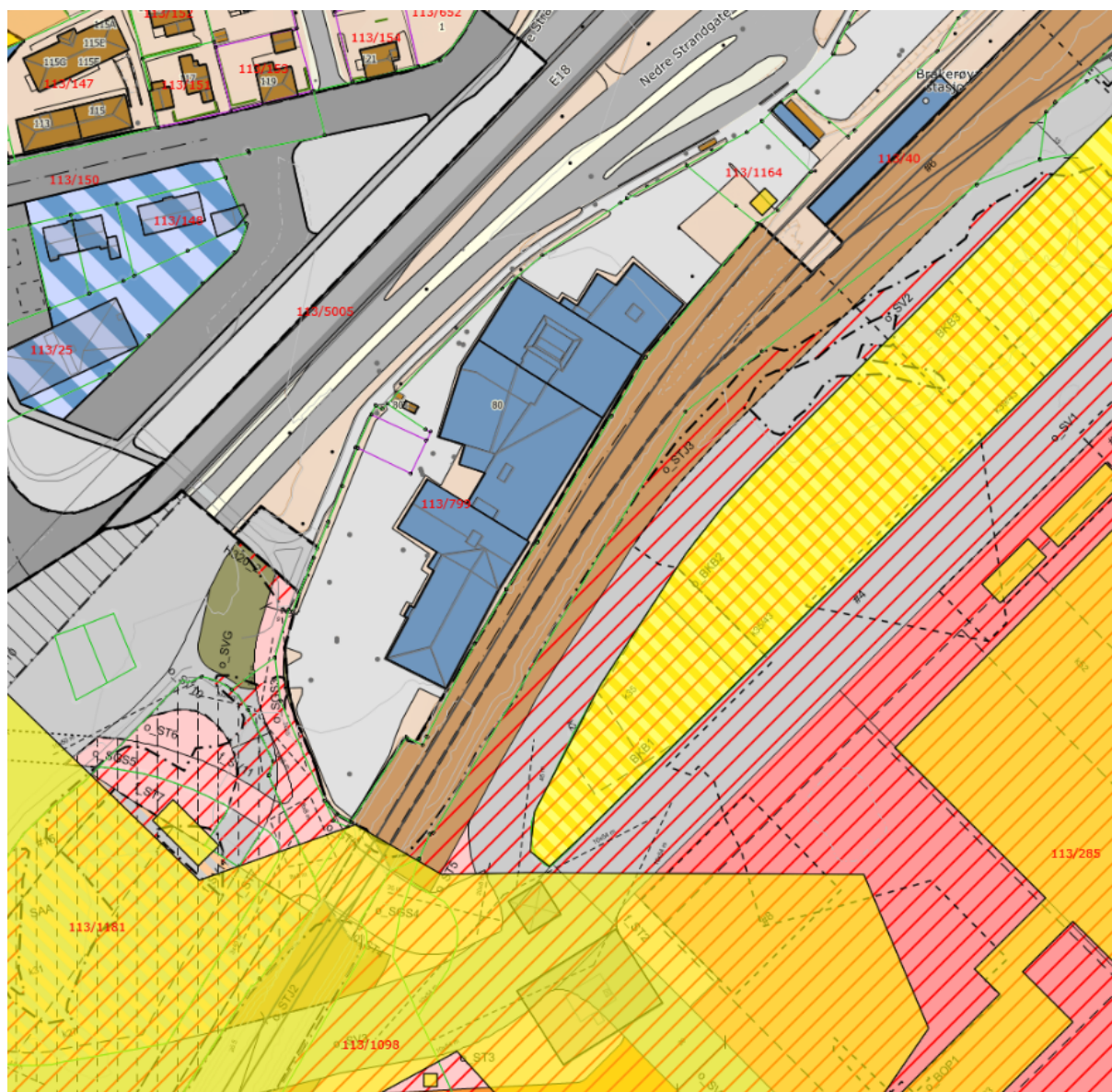


Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:





Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Oppgi om eier/eierne er gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
113/797,798,799	Tomtegata 80	AG Eiendomsinvest AS



3. Dagens arealbruk

Området benyttes i dag til næringsvirksomhet. Den eksponerte bygningsmassen er utleid med kontrakter av ulik lengde, til flere leietakere.

4. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinns spill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Bruk tabellen under for å liste opp de for arealinns pille relevante føringene i samfunnsdelen (arealpolitiske prinsipper, hovedmål, delmål, strategier), og redegjør for hvordan foreslått ny arealbruk forholder seg til føringene.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Utvikling med arbeidsplasser lokalt for kompetansevirksomheter	Foreslått arealbruk vil være helt i tråd med føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

5. Prinsipper for vern

Berører arealinns pille følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Eksisterende bebyggelse	0m	Det må i detaljplan avklares om deler av eksisterende bebyggelse har bevaringsverdi.
Naturmangfold	-		
Vassdrag	-		
Marka	-		
Strandsonen	-		
Matjord	-		
Friluftsområder	-		



6. Områdets beliggenhet

Området er beliggende mellom Drammen Helsepark og det nye sykehuset, Brakerøya stasjon og rundkjøringen med avkjøring til området fra Nedre Strandgate. Området ligger som en «Øy» mellom ferdig regulerte områder og avklart infrastruktur.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
<i>Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</i>	Umiddelbart inntil Brakerøya stasjon.	
<i>Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</i>	150 meter til elveparken	
<i>Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen</i>	170 meter	
<i>Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)</i>		X
<i>Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)</i>		X

7. Fareområder

Sjekk området opp mot temakart med faresoner i kommunens kartløsning og fyll ut skjemaet.

Tema	Avstand til fareområde-kommentar	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
<i>Ras- og skredfare</i>	Utfordrende grunnforhold	Må hensyntas ved regulering og prosjekt
<i>Kvikkleire</i>	Ikke markert i kart	Må hensyntas ved regulering og prosjekt
<i>Løsmasser</i>	Leirgrunn og trolig fylte masser	Må hensyntas ved regulering og prosjekt
<i>Overvann/flom</i>	Noe berørt syd på eiendommen	Må hensyntas ved regulering og prosjekt
<i>Radon</i>	Ingen særskilte utfordringer	Må hensyntas ved regulering og prosjekt



Vannkraft	-	
Nedbørsfelt	Til nedre del Drammenselva	
Ligger området under marin grense?	Ja	

8. Spesielle miljøforhold

Området er støyutsatt, som må hensyntas i prosjektutforming og i detaljplan.

9. Bebyggelse og utnyttelse

Det er forventet en høy utnyttelse til næringsformål. Bebyggelsens volummessige oppbygging og plassering må avklares i detaljplan. Det forventes en utnyttelse på linje med den oppnådd i tilliggende nyregulerte næringsområder.

Utbyggingsområdet vil fungere i sammenheng med områdets øvrige utvikling til et effektivt næringsområde plassert tett rundt kollektivknutepunktet.

10. Trafikk og adkomst

Adkomsten til området er avklart gjennom de nye reguleringsplanene rundt eiendommen med ny rundkjøring fra Nedre Strandgate.

Arealinnspillet innebærer ikke endringer i trafikksituasjonen.

11. Terreng

Terrengen er tilnærmet flatt. Utviklingen vil ikke endre topografien i området.

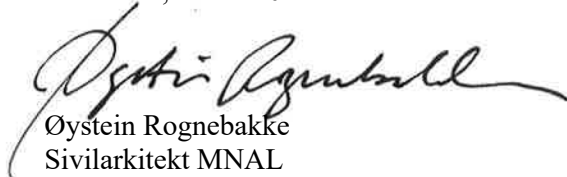
12. Tidsperspektiv

Det er trolig ønskelig med en igangsetting av detaljplanprosess i løpet av kommende kommuneplanperiode.

13. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endret arealbruk vil ikke gi økonomiske konsekvenser for kommunen, annet enn ved ressursbruk i et planarbeid.

Drammen, 24/11-2021



Øystein Rognebakke
Sivilarkitekt MNAL
Halvorsen & Reine AS

Sak 20/47156-48: 9 Nesbygda

From: Øystein Lauritzen <babolig@online.no>
Sent: Thursday, June 13, 2019 3:53 PM
To: Karina Aasheim Johansen
Subject: Innspill til kommuneplanen i Svelvik
Attachments: Blaatt_omraade.pdf

Follow Up Flag: Følg opp
Flag Status: Completed

Hei

Ønsker å komme med følgende innspill til kommuneplanen:

Et areal som er markert blått i kommuneplanen fremstår som merkelig fordi det er ikke klart hva dette arealet egentlig er. Når jeg beveger musen over arealet når jeg har kommuneplanen oppe så står det at arealet er regulert som "LFNR for spredt boligbebyggelse: LS". Dette arealet går både over lekeklassen gbnr 37/89 og eiendommen til Tanbeg gbnr 37/35. Er det mulig å få ryddet opp og markert dette som gult i kommuneplanen? Se vedlegg Blaatt_omraade.pdf

Mvh

Øystein Lauritzen

Nostsoft AS

Sak 20/47156-28: 9 Nesbygda

From: noreply@norconsult.com
Sent: mandag 28. juni 2021 20:46
To: Kommunepost Drammen
Subject: Takk for ditt innspill til kommuneplanens arealdel

Categories: H3

Dette er en automatisk kvittering på ditt innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040.

Du har sendt inn følgende innspill:

Endring av arealformål gb 335/2.

Med referanse til mitt tidligere brev, og deres svar 12.02.2021, PLAN-21/00232-4, søker jeg nå om at det omtalte areal av gb.335/2 gjøres om fra rødmerket til boligformål.

Dette er et område som kommunen har beslaga i veldig mange år, uten å vise interesse av å gjøre noe med det.

Jeg søkte om å oppføre bolig til meg selv på tomten allerede i 1980.

Først var det planer om barnehage, så når Støa barnehage ble bygd trodde jeg behovet var borte.

Det vil si, behov er det jo tydelig ikke.

Dette er bare en ide som et par lokale politikere har tviholdt på.

Arealet er jo en del av eksisterende boligfelt i Bueveien, og det ligger som en ikke opparbeidet skamlett for området.

Om ikke arealformålet nå blir omgjort, så må jo i hvert fall kommunen kjøpe tomten til markedspris.

Behovet for trygdeboliger kan ikke være stort i Svelvik, det brant ned flere seksjoner på grunden for mange år siden, disse er ikke bygd opp igjen, og tomten ligger der fremdeles.

tlf : 9581 3584

Avsender:
Erik Hjelmtvedt
erikhjel@online.no
95813584

Eventuelle vedlegg er registrert sammen med ditt innspill.
Dette er en automatisk utsendelse som det ikke kan svares på.
Takk for ditt innspill!

Hilsen
Drammen kommune

Sak 20/47156-52: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Stomperud terrasse

Datert: 30.08.2021

Innhold

Arealinnspillet.....	3
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	3
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	8
6. Prinsipper for vern.....	9
7. Områdets beliggenhet.....	9
8. Fareområder.....	11
9. Spesielle miljøforhold.....	12
10. Bebyggelse og utnyttelse	12
11. Trafikk og adkomst	13
12. Terreng	13
13. Tidsperspektiv	13
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	14

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Kontaktperson: Frank Oddvar Nygård
Adresse: Vassbunnveien 69, 1388 Borgen
Telefon: 997 11 222
E-post: frank.o.nygard@gmail.com

Fagkyndig plankonsulent:

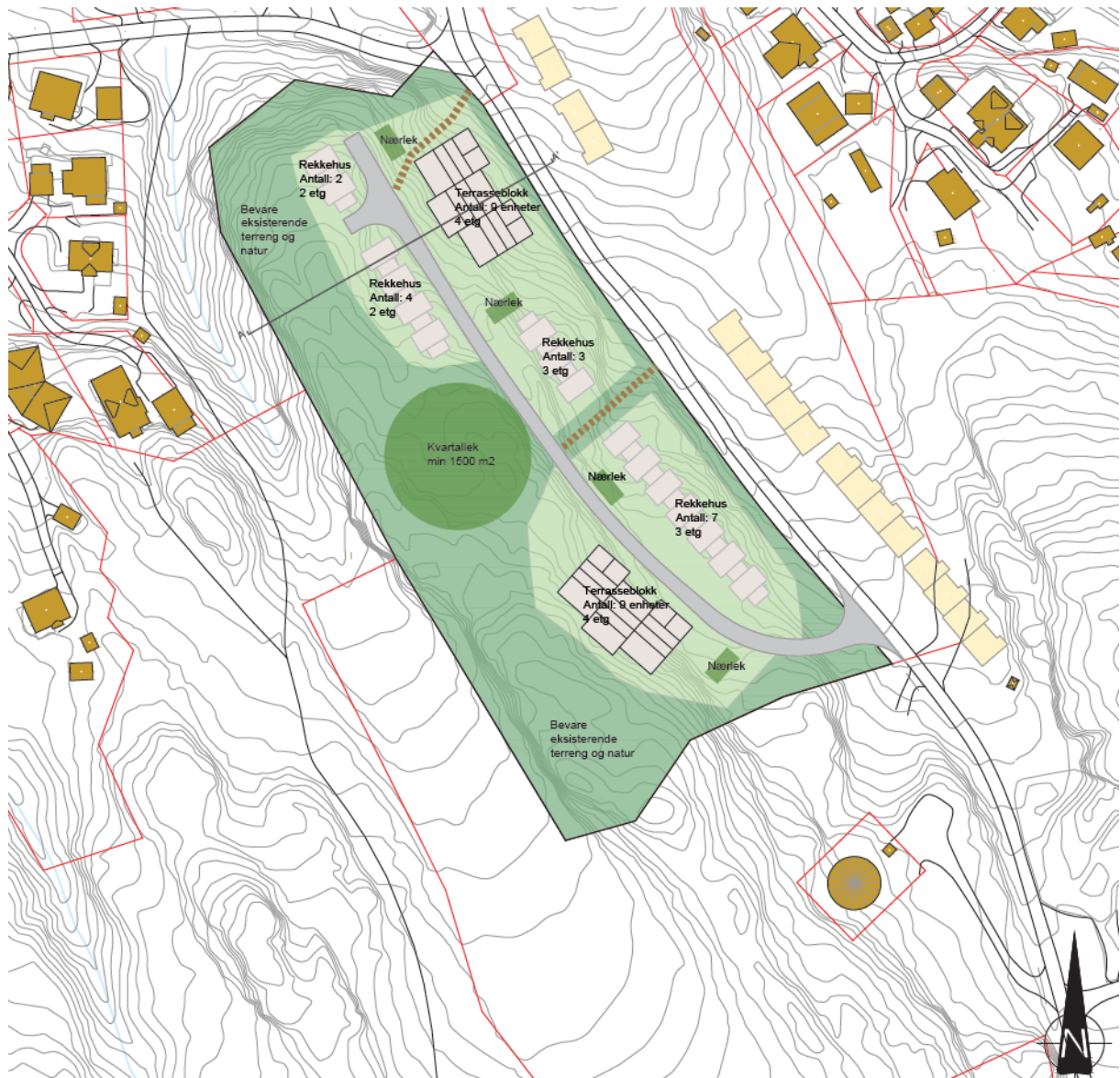
Firma: Rambøll
Kontaktperson: Ane Tronstad
Adresse: Harbitzalléen 5, 0275 Oslo
Telefon: 951 51 374
E-post: ane.tronstad@ramboll.no

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Innspillet søker å endre arealformål for del av eiendom gbnr.: **335/4** i Svelvik til **boligformål**. I gjeldende kommuneplan er hele området avsatt til LNFR-areal.

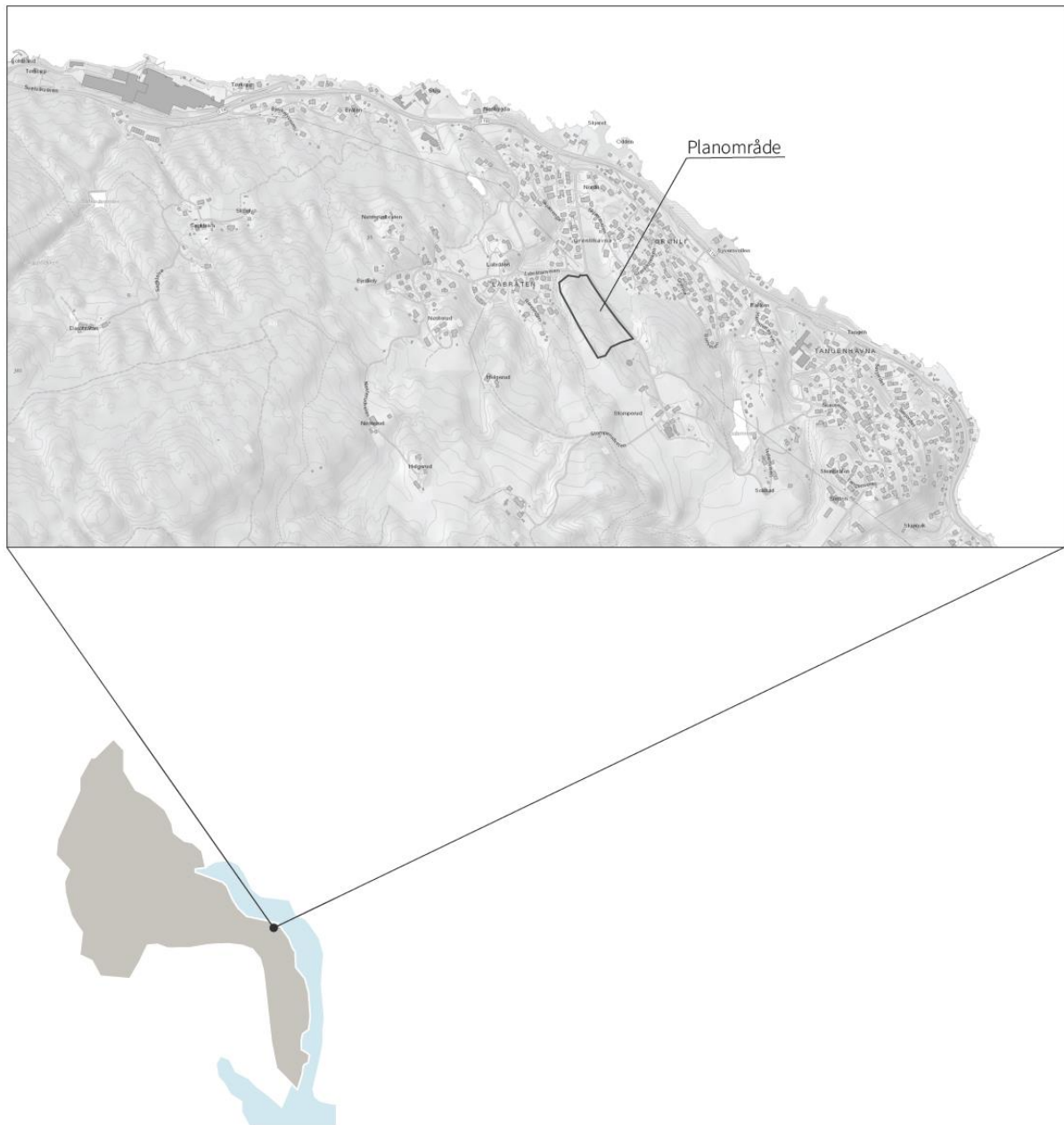
Det er utarbeidet en stedsanalyse som kartlegger områdets kvaliteter og et konsept som viser tomtens utbyggingspotensial. Mulighetsstudien viser at området kan bebygges med opp mot 34 boenheter. Tilpassing til terreng er vektlagt, og det er pekt på hvilke naturkvaliteter som bør ivaretas ved utvikling. Beliggenheten i tilknytning til eksisterende bomiljø på Stomperud gjør tomten spesielt egnet for boliger.



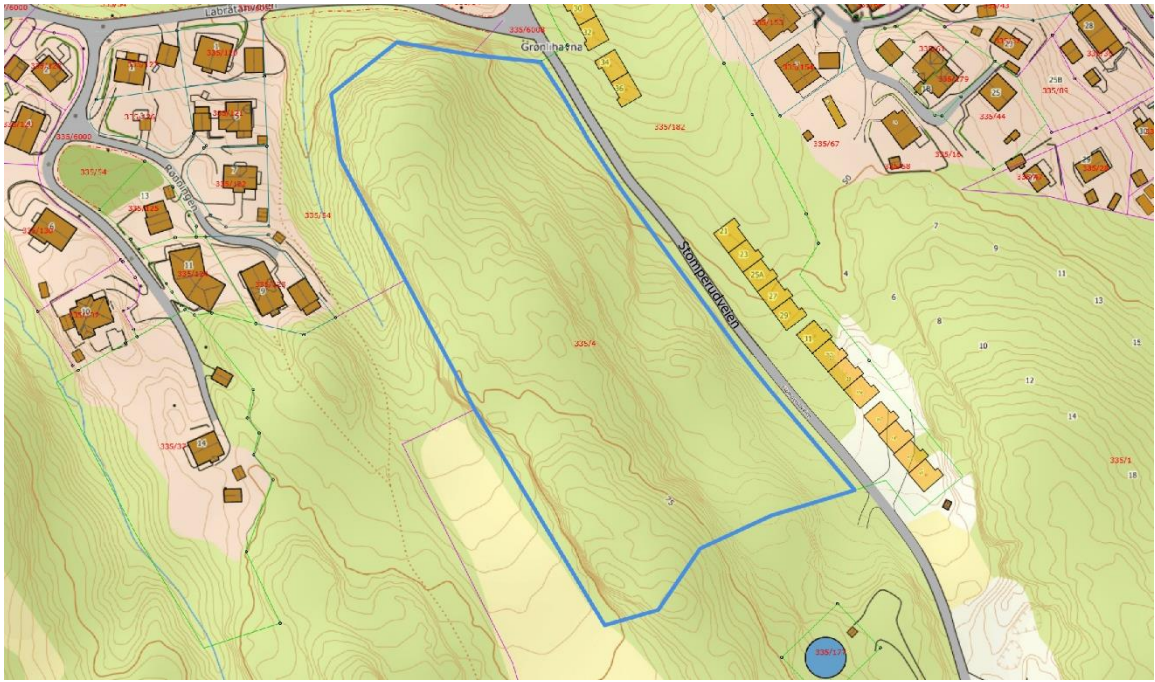
Figur 1. Illustrasjon av potensiell bebyggelse.

2. Beliggenhet og størrelse

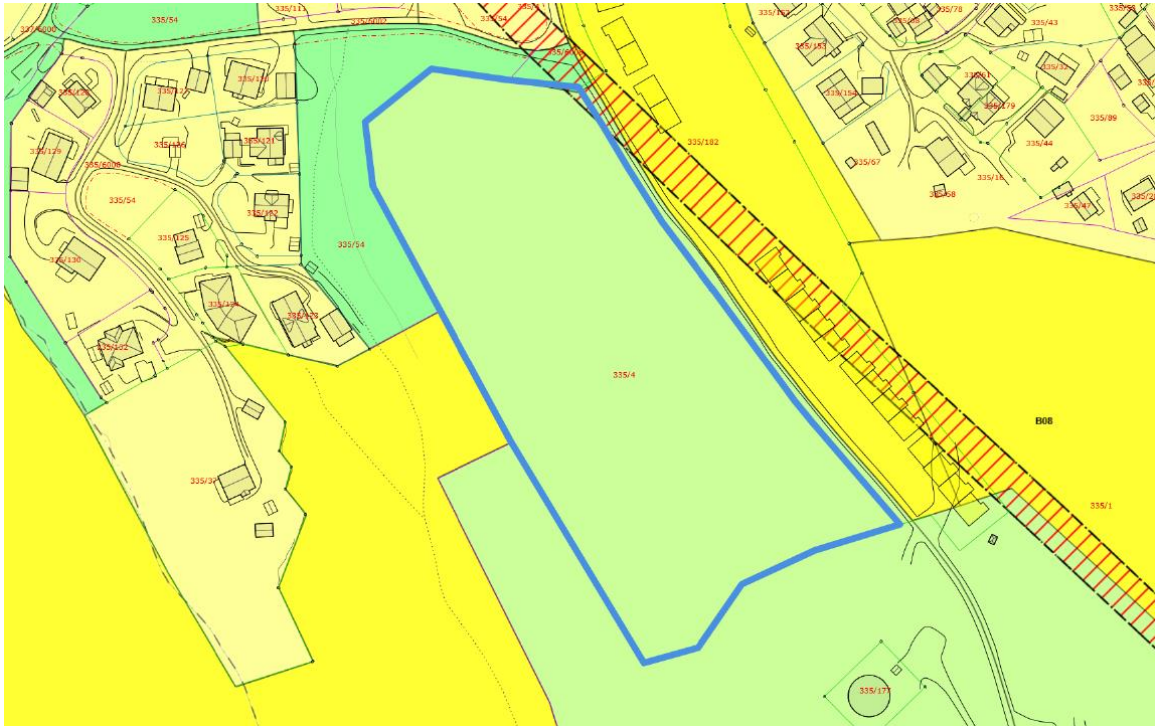
Planområdet er på ca. 21 dekar og ligger i tilknytning til eksisterende boligområder i Grønlia i Svelvik. Planområdet har adkomst fra Stomperudveien via Svelvikveien.



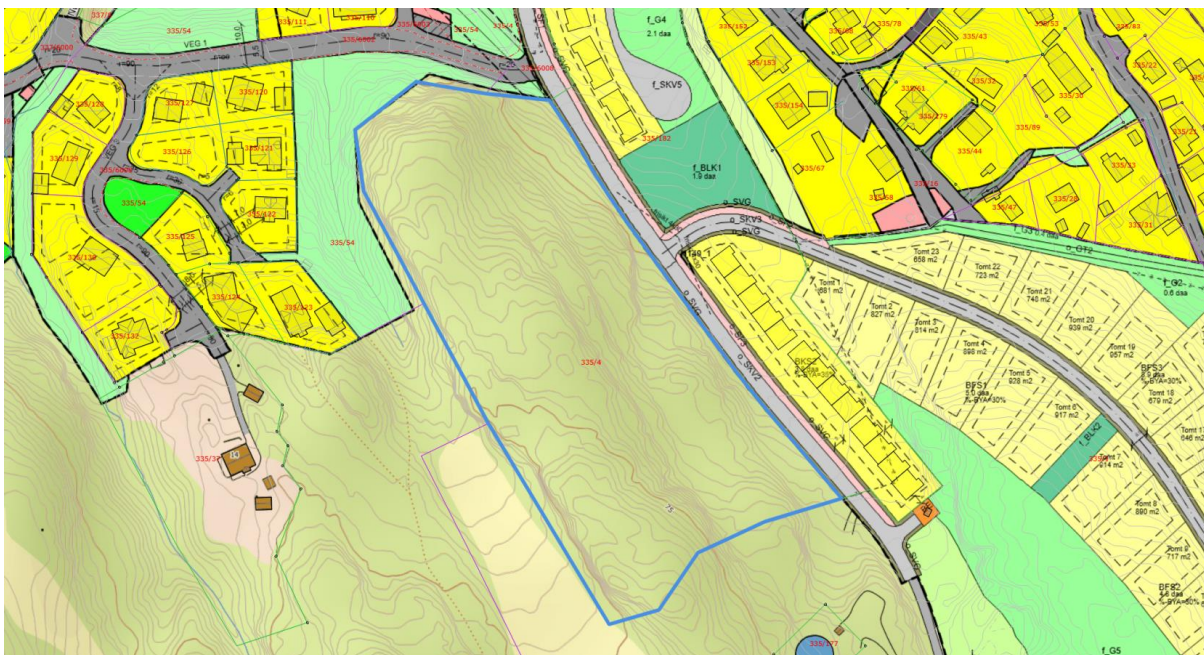
Figur 2. Planområdets beliggenhet.



Figur 3. Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag.



Figur 4. Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag.



Figur 5. Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag.

Planstatus:

Planområdet er ikke detaljregulert. Grenser til detaljregulering for Stomperud i øst (*planid: 071120150002, vedtatt 2019*). I vest grenser planområdet til Skjæret-Labråten (*planid: 071119870002, vedtatt 1987*). Begge planene gjelder boligregulering. Skjæret-Labråten er ferdig utbygget. Boligene innenfor planen for Stomperud er under oppføring.

3. Eiendoms- og eierforhold

Grunneier er gjort kjent med kommuneplaninnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
335/4	Svelvikveien 743, 3060 Svelvik	Fred Nygård

4. Dagens arealbruk

Arealet er ubebygget. Planområdet kan deles i to ut ifra vegetasjonsdekket. Øst i området nærmest Stomperudveien er det en gammel hogstflate. Her er det en del undervegetasjon, og det står igjen noen enkeltstående furutrær.

Langs høydedraget vest i planområdet er det blandingsskog med mange store furutrær. Her er det lite undervegetasjon. Terrenget er lett kupert med gode utsiktspunkt over Drammensfjorden. Figur 6 viser foto av planområdet.



Figur 6. Foto av planområdet mot nordvest.



Figur 7. Illustrasjon av vegetasjonsskille.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p>Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig</p>	<p>Tiltaket ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur og eksisterende og planlagt boligutbygging. Adkomstveien er tilrettelagt med fortau.</p>
<p>Sikre lokal variert boligsammensetning.</p>	<p>Arealet er egnet for terrasserte leiligheter som er en mindre representert boligtypologi i området.</p>
<p>Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer.</p> <p>B2: «Bevarer og legger til rette for bruk av lokale og gitte rekreasjonsmuligheter.»</p>	<p>Tilrettelegger for en helhet i området og aktivitet på motsatt side av eksisterende regulerte boligfelt hvor det pågår utbygging. Det søkes også å skape en stiforbindelse til naturområdet på toppen av åsen, og sikre nye felles lekeareal i området. Dette støtter delmål B2.</p> <p>Gjennom å tilrettelegge for bebyggelse på begge sider av gaten skaper man i større grad en gate framfor en bilvei. Det blir også et utvidet nærmiljø, som er spesielt positivt for barn og unge.</p>
<p>Sikre sammenhengende grøntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap.</p> <p>B4: «Skaper og utvikler attraktive uteområder i form av grøntkorridorer.</p>	<p>Det er utarbeidet en stedsanalyse for å finne de kvalitetene ved stedet som er viktig å ivareta. Den sammenhengende grøntstrukturen på toppen av åsen er ønskelig å bevare og potensielt kombinere med en naturlekeplass for å skape et samlingspunkt som ivaretar naturkvalitetene. Dette støtter delmål B4.</p>
<p>Sikre utvikling i eksisterende tettsteds- og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter.</p>	<p>Tilrettelegging for bolig sørger for en naturlig forlengelse av eksisterende boområder på Svelvik og er med på å skape en helhetlig boligutvikling i området.</p>
<p>Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner.</p>	<p>Åskammens silhuett og utsyn mot fjorden er de viktigste kvalitetene som er identifisert. Disse kvalitetene er ønskelig å forsterke for å skape god bokvalitet.</p>

6. Prinsipper for vern

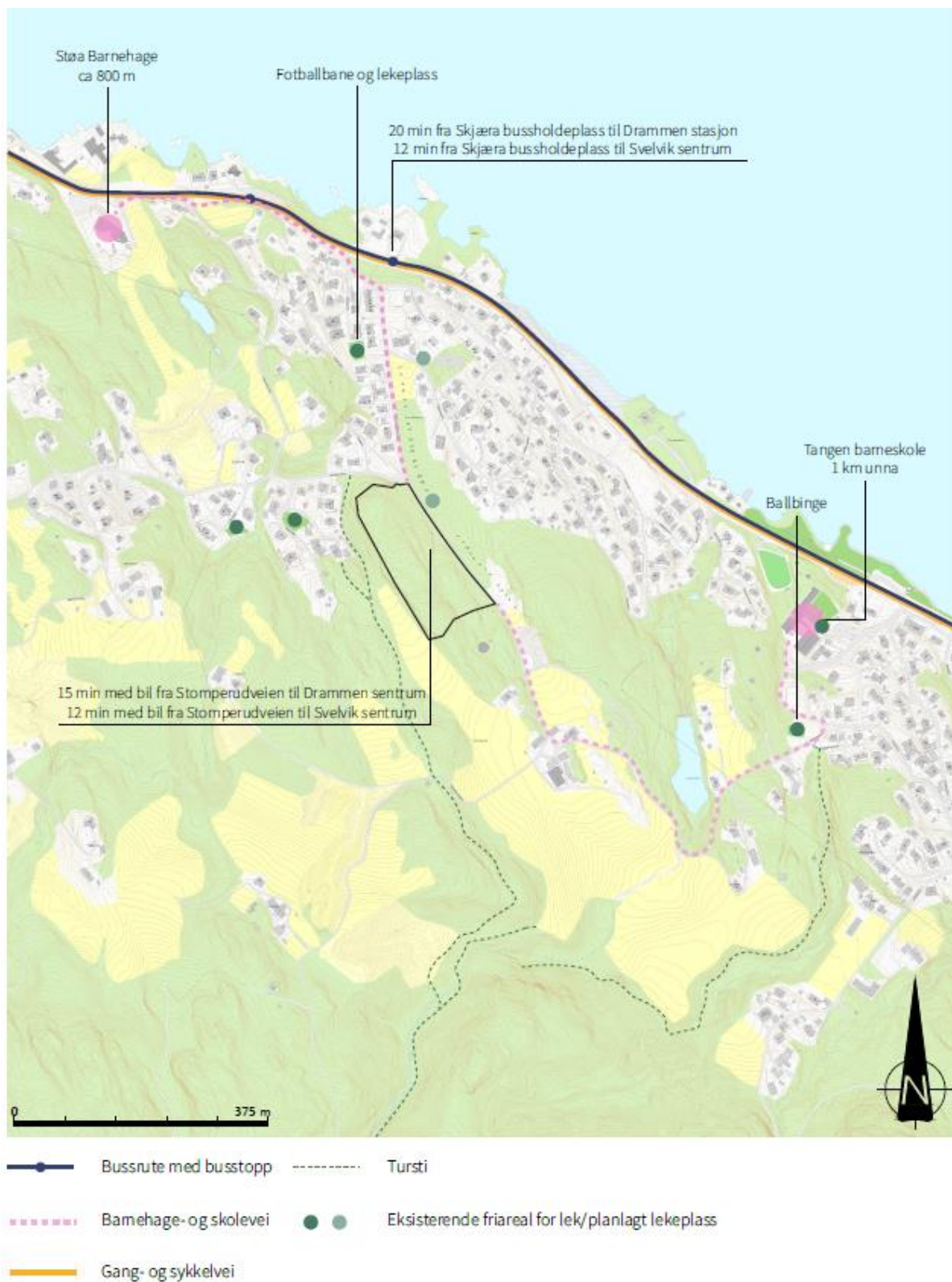
Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer			Ikke berørt.
Naturmangfold			Planområdet omfatter naturarealer, men ingen registrerte naturmiljø eller vernet natur eller dyreliv. Det er gjort en vurdering av vegetasjonen i stedsanalysen vedlagt.
Vassdrag			Det renner en bekk like vest for planområdet. Bekken berøres ikke.
Marka			Ikke registrert som markaområde, men ligger i direkte tilknytning.
Strandsonen			Ikke berørt.
Matjord			Planområdet grenser til areal registrert med svært god jordkvalitet. Arealet som foreslås omdisponert berører ikke matjorda.
Friluftsområder			Tiltaket foreslår å omgjøre areal som delvis er vegetert og som benyttes til friluftsliv i dagens situasjon.

7. Områdets beliggenhet

Området ligger sør i Drammen kommune med avkjøring i krysset Svelvikveien/Stomperudveien. Planområdet ligger i skrånende terreng med utsikt over Drammensfjorden. Det ligger i tilknytning til allerede eksisterende boligområder i nord og sammenhengende naturområder i sør.

Nærområdet karakteriseres i hovedsak av eneboligbebyggelse, men også flermannsboliger, rekkehus, terrasseblokker og gårdsbruk.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Det er ikke behov for å utvikle eller utvide kapasitet på sosial infrastruktur. Det er kapasitet på barnehager og skoler i området.



Figur 8. Planområdets beliggenhet.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	400 meter til Skjæra bussholdeplass. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei i dagens situasjon, men det er planer om å opparbeide fortau langs Stomperudveien.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Området ligger i tilknytning til naturområdet med tursti inn til Røysjømarka.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Ingen vassdrag i nærheten. Det går en bekk vest for planområdet. Det ikke fare for forurensning eller avrenning til bekken.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Tangen skole (barneskole, 1-7 trinn) ligger 1 km unna. Opparbeidet gangvei som vist på kartet.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Nærmeste ungdomsskole ligger inne i Svelvik sentrum omtrent 1 mil unna planområdet.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Området er ikke registrert med rasfare. Det er tydelig fjell i dagen.	Ingen.
Kvikkleire	NVE har kartlagt kvikkleirefaren. Planområdet er ikke registrert med fare for kvikkleire. Tilgrensende areal er registrert med mulighet for sammenhengende forekomster marin leire.	Ingen.
Løsmasser	Planområdet består i hovedsak av bart fjell og delvis strandavsetning tynt dekke.	Boliger kan fundamenteres til fjell.
Overvann/floam	Ikke flomutsatt. Nærmeste flomsone er 70 meter unna planområdet.	Ingen.
Radon	Registrert med høy aktsomhetsgrad for Radon.	Krav om radonsikring for boliger jf. TEK 17.
Vannkraft	-	Ingen.
Nedbørsfelt	-	Ingen.
Ligger området under marin grense?	Ja	Ingen. Fjell i dagen.

9. Spesielle miljøforhold

Området er ikke støyutsatt. Faresone for høyspentlinje går like nordøst for planområdet.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Figur 9 viser et forslag til hvordan planområdet kan utnyttes med boliger i form av rekkehus og terrasseblokker. Illustrasjonen viser totalt 34 boenheter. Bygningstypologien gjør det mulig å ta opp mye av terrenget og skape en god kobling ned mot boligene på motsatt side av Stomperudveien. Det er tegnet inn fire mindre lekeplasser og en større kvartalslekeplass. Vi foreslår å bevare den karakteristiske kollen med furutrær, men samtidig bruke deler av dette området til en lekeplass for nærområdet.



Figur 9. Forslag til konsept for boligutvikling.

Planområdet har flere kvaliteter som gjør det egnet for boligutvikling. En viktig kvalitet er vegetasjonen og furutrærne på de høyeste punktene innenfor planområdet. Disse naturverdiene er viktig å ivareta for å bevare området karakter og minske fjernvirkninger av et fremtidig tiltak.

Terrenget innenfor planområdet er flere steder bratt, hvor enkelte områder har en stigning på under 1:5. Planområdet har god utsikt over Drammensfjorden. Solforholdene er noe begrenset da planområdet er vendt mot nordøst. Planområdet har direkte nærhet til større friluftsområder.

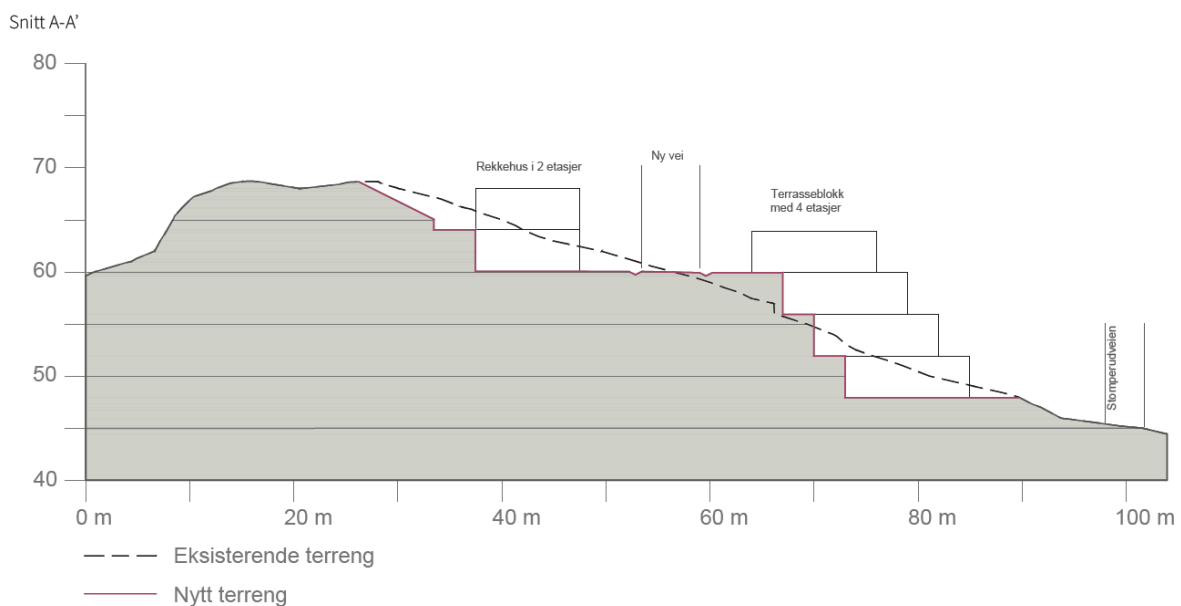
Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt. Det er gangavstand til både barneskole og barnehage, med gang- og sykkelvei langs Svelvikveien og hele strekningen til Støa barnehage.

11. Trafikk og adkomst

Det er forutsatt adkomst fra Stomperudveien som er en kommunal vei. I forbindelse med detaljregulering av Stomperud (planid: 20150002, vedtatt 2019) er det regulert fortau på østsiden av Stomperudveien. Endringen til boligformål vil ikke gi endringer i trafikksituasjonen. Forslag til konsept, Figur 9, viser foreslått plassering av adkomstvei. Det er i tillegg utarbeidet en plan- og profiltegning som viser hvordan veien kan tilpasses terrenget (vedlegg 3).

12. Terreng

Det er gjort en helningsanalyse i vedlagt stedsanalyse for å kartlegge hvilke deler av arealet som er best egnet for utbygging og hvor adkomstveien bør gå for å minimere terrenginngrep. Under vises snitt av hvordan bebyggelsen kan tilpasses terrenget slik at naturlandskapet og silhuetten bevares.



Figur 10. Snitt som viser bebyggelsen tilpassing til terrenget.

13. Tidsperspektiv

Det er ønskelig med oppstart av detaljregulering etter vedtak av ny kommuneplan. Det er ikke gjort kjent utfordringer som kan hindre en eventuell oppstart.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket tilrettelegger for økt bosetting i et område med eksisterende boligbebyggelse med teknisk og sosial infrastruktur. Endret arealbruk medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Stedsanalyse med forslag til konsept for boligutvikling
3. Plan- og profiltegnning adkomstvei
4. Sosi-fil av planområdet

Foto fra planområdet



Bilde fra hogstfelt i planområdet mot nord.



Foto fra hogstfelt i planområdet mot nordøst.



Foto fra planområdet mot nordøst.



Foto fra planområdet mot sørøst.



Foto fra planområdet mot vest.



Foto av planområdet mot nordvest.



Foto av naturområdet på toppen av kollen.



Foto fra toppen av kollen ned mot boliger i øst.



Foto fra toppen av kollen ned mot boliger på motsatt side av Stomperudveien.



Foto av boliger på nedsiden av kollen mot nordvest.

Sak 20/47156-95: 9 Nesbygda

Forslagsstiller

Johnsrud Anleggsbedrift AS

Fagkyndig

Rambøll Norge AS

Rapporttype

**Planbeskrivelse med konsekvensutredning
til detaljregulering for Nordby massedeponi**

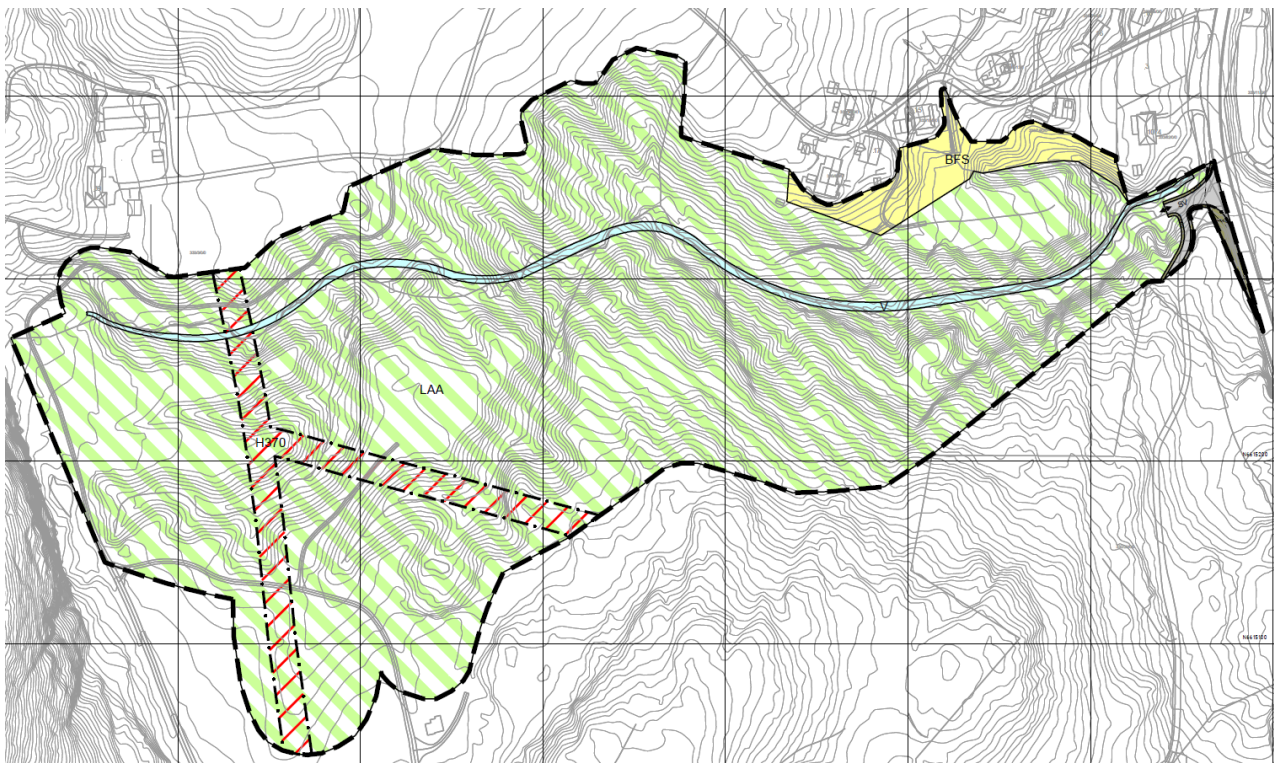
Utarbeidet

2017-01-20

Sist revidert

2021-03-25

DETALJREGULERING NORDBY MASSEDEPONI



DETALJREGULERING NORDBY MASSEDEPONI

Oppdragsnr.: 1350011794
Oppdragsnavn: Nordby massedeponi

Plan ID: 20160001

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	2017-01-20	Opprinnelig planbeskrivelse	RTLDRM, m.fl.	Svelvik kommune	RTLDRM
01	2017-12-08	Naturmangfold og ROS, sammendrag	RTLDRM, m.fl.	RTLDRM, m.fl.	RTLDRM
02	2018-07-05	Lagt inn tilbakemeldinger fra kommunen	AJOH	RTLDRM, m.fl.	AJOH
03	2018-08-17	Lagt inn tilbakemeldinger fra kommunen	AJOH	KAPE	AJOH
04	2018-10-19	Lagt inn tilbakemeldinger fra kommunen	KAPE	AJOH	KAPE
05	2021-03-25	Merknadsbehandling, offentlig ettersyn	AFKOST	AJOH	AFKOST

Rambøll
Erik Børresens allé 7
Postboks 113 Bragernes
NO-3001 Drammen
T +47 32 25 45 00
Epost: drammen@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHold

Innhold

1.	SAMMENDRAG	8
2.	BAKGRUNN.....	10
2.1	Om planen	10
2.2	Hensikten med planen.....	10
2.3	Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent.....	10
2.4	Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram	10
3.	PLANPROSESSEN	11
3.1	Medvirkningsprosess.....	11
3.2	Varsel om oppstart	11
3.3	Oppsummering av merknader.....	12
3.4	Konsekvensutredning og planprogram.....	13
3.5	Merknadsbehandling, høring og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling	13
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	15
4.1	Statlige planer og føringer	15
4.2	Regionale planer	16
4.3	Kommunale (overordnede) planer	16
4.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	18
5.	EKSISTERENDE FORHOLD	19
5.1	Beliggenhet	19
5.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk	20
5.3	Eierforhold	21
5.4	Stedets karakter	21
5.5	Naturressurser	23
5.6	Sosial infrastruktur	24
5.7	Universell tilgjengelighet.....	24
5.8	Teknisk infrastruktur.....	24
5.9	Næring	24
6.	PLANFORSLAGET	25
6.1	Planens hensikt og avgrensning	25
6.2	Reguleringsformål	26
6.2.1	Boligbebyggelse	27
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	27

6.2.3	Landbruks-, natur- og friluftsmål kombinert med andre angitte hovedformål	28
6.2.4	Hensynsoner i plankartet	28
6.3	Miljøfokus	29
6.4	Rekkefølgebestemmelser	29
7.	KONSEKVENsutredning	30
7.1	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
7.1.1	Fra planprogrammet:	31
7.1.2	Datagrunnlag og metode	31
7.1.3	Overordnede planer og mål	32
7.1.4	Situasjon	32
7.1.5	Tiltaket.....	33
7.1.6	Omfang	33
7.1.7	Konsekvens	34
7.2	Naturmangfold	35
7.2.1	Fra planprogrammet:	35
7.2.2	Datagrunnlag og metode	35
7.2.3	Overordnede planer og mål	35
7.2.4	Dagens situasjon.....	37
7.2.5	Tiltaket.....	44
7.2.6	Konsekvens	44
7.2.7	Utredning i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12	45
7.2.8	Avbøtende tiltak.....	46
7.2.9	Oppfølgende undersøkelser	46
7.3	Friluftsliv.....	47
7.3.1	Fra planprogrammet:	47
7.3.2	Datagrunnlag og metode	47
7.3.3	Overordnede planer og mål	47
7.3.4	Situasjon	47
7.3.5	Verdi	49
7.3.6	Tiltaket.....	50
7.3.7	Konsekvens	51
7.4	Landskapsbilde	52
7.4.1	Fra planprogrammet:	52
7.4.2	Datagrunnlag og metode	52
7.4.3	Overordnede planer og mål	52
7.4.4	Situasjon	53
7.4.5	Tiltaket.....	54
7.4.6	Konsekvens	59
7.4.7	Avbøtende tiltak	60
7.5	Forurensning - Generelt.....	61
7.5.1	Fra planprogrammet:	61
7.5.2	Situasjon	61
7.5.3	Tiltaket.....	62
7.5.4	Fremtidig situasjon	63
7.5.5	Etablering av nye veier i området.....	63
7.6	Støy	64
7.6.1	Myndighetskrav.....	64
7.6.2	Grunnlag for støyberegninger	67
7.6.3	Verdi	70
7.6.4	Tiltaket.....	70
7.6.5	Omfang	70

7.6.6	Konsekvens.....	71
7.6.7	Avbøtende tiltak.....	71
7.6.8	Vedlegg.....	71
7.7	Støv.....	72
7.7.1	Myndighetskrav.....	72
7.7.2	Metode og grunnlag for vurderinger.....	73
7.7.3	Verdi.....	75
7.7.4	Omfang.....	76
7.7.5	Konsekvens.....	77
7.7.6	Avbøtende tiltak.....	78
7.7.7	Oppfølgende undersøkelser.....	78
7.8	Forurensning til grunn.....	79
7.8.1	Myndighetskrav.....	79
7.8.2	Datagrunnlag og metode.....	79
7.8.3	Verdi.....	81
7.8.4	Omfang.....	82
7.8.5	Konsekvens.....	82
7.8.6	Avbøtende tiltak.....	83
7.8.7	Oppfølgende undersøkelser.....	83
7.9	Forurensning til sjø.....	84
7.9.1	Myndighetskrav.....	84
7.9.2	Datagrunnlag og metode.....	85
7.9.3	Tiltaket.....	88
7.9.4	Verdi.....	88
7.9.5	Omfang.....	89
7.9.6	Konsekvens.....	90
7.9.7	Avbøtende tiltak.....	90
7.9.8	Oppfølgende undersøkelser.....	91
7.10	Forurensning - samlet vurdering.....	92
7.10.1	Konsekvens.....	93
7.11	Vannmiljø.....	94
7.11.1	Fra planprogrammet:.....	94
7.11.2	Datagrunnlag og metode.....	94
7.11.3	Overordnede planer og mål.....	94
7.11.4	Situasjon.....	94
7.11.5	Tiltaket.....	95
7.11.6	Verdi.....	97
7.11.7	Omfang.....	97
7.11.8	Konsekvens.....	98
7.11.9	Avbøtende tiltak.....	98
7.12	sikring av jordressurser (jordvern).....	99
7.12.1	Fra planprogrammet:.....	99
7.12.2	Datagrunnlag og metode.....	100
7.12.3	Overordnede planer og mål.....	100
7.12.4	Situasjon.....	100
7.12.5	Verdi.....	102
7.12.6	Tiltaket.....	102
7.12.7	Omfang.....	102
7.12.8	Konsekvens.....	103
7.13	Transport.....	104
7.13.1	Fra planprogrammet:.....	104

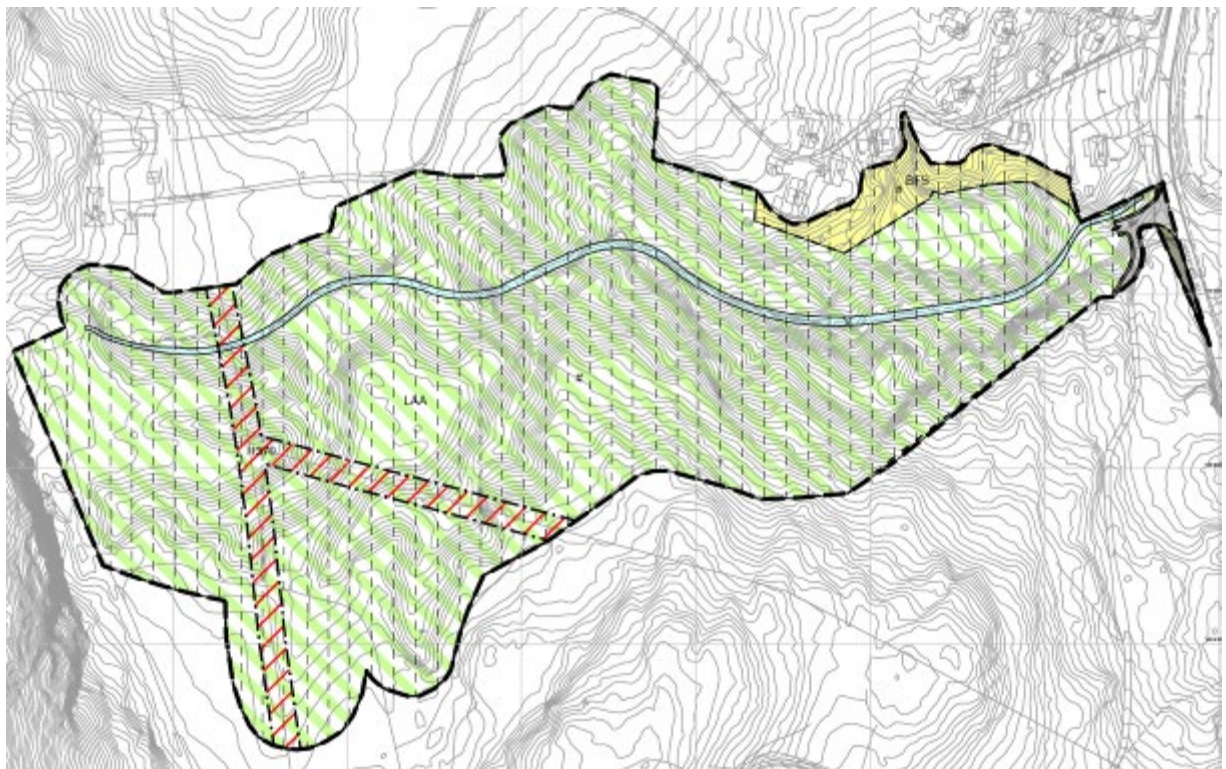
7.13.2	Datagrunnlag og metode	104
7.13.3	Overordnede planer og mål	105
7.13.4	Situasjon	107
7.13.5	Verdi	111
7.13.6	Tiltaket	111
7.13.7	Omfang	112
7.13.8	Konsekvens	113
7.13.9	Avbøtende tiltak	113
7.14	Beredskap og ulykkesrisiko	114
7.14.1	Fra planprogrammet:	114
7.14.2	Datagrunnlag og metode	114
7.14.3	Overordnede planer og mål	115
7.14.4	Situasjon	115
7.14.5	Verdi	115
7.14.6	Tiltaket	115
7.14.7	Omfang	116
7.14.8	Konsekvens	117
7.14.9	Avbøtende tiltak	117
7.15	Barn og unges oppvekstvilkår	119
7.15.1	Fra planprogrammet:	119
7.15.2	Datagrunnlag og metode	119
7.15.3	Overordnede planer og mål	119
7.15.4	Situasjon	120
7.15.5	Verdi	121
7.15.6	Tiltaket	121
7.15.7	Omfang	121
7.15.8	Konsekvens	122
7.15.9	Avbøtende tiltak	123
7.16	Sammenstilling av konsekvensutredning	124
8.	ØVRIGE VIRKNINGER	127
8.1	Overordnede planer	127
8.2	Sosial infrastruktur	127
8.3	Universell tilgjengelighet	127
8.4	Teknisk infrastruktur	127
8.5	Økonomiske konsekvenser for kommunen	127
8.6	Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere	127
8.7	Konsekvenser for næringsinteresser	127
8.8	Interessemotsetninger	128
9.	TILTAKET	129
9.1	Massedeponi	129
9.2	Drift	130
9.3	Infrastruktur	132
10.	REFERANSER/KILDER	134
11.	VEDLEGG	134
11.1	Innspill (ved varsel om oppstart)	134
11.2	ROS-analyse	134
11.3	Geoteknisk undersøkelse og analyse	134
11.4	Illustrasjonsplan, datert 24.05.2016 (Plan for oppfylling av området)	134
11.5	Plan- og profiltegning for nytt kryss	134
11.6	Arkeologisk registrering	134

11.7	Oppsummering og innkomne høringsuttalelser med kommentarer, høring og offentlig ettersyn.....	134
11.8	Innkomne høringsuttalelser gjengitt i sin helhet.....	134

1. SAMMENDRAG

Det er stort behov for et deponi for anleggsmasser i Svelvik kommune. Hensikten med denne planen er å legge til rette for deponi, som vil være for rene masser, i en bekkedal i Nordby, nord i Svelvik kommune. Planen ivaretar samtidig sikkerheten for den eksisterende boligbebyggelsen i nord. I området har det vært utglidninger og ras, som utgjør en risiko for bebyggelsene. Utfyllingen vil sikre husene mot dette. Planen skal også sikre bekkeløpet som renner fra vest til øst og ut i Drammensfjorden. Etter at oppfyllingen er avsluttet istandsettes arealet til landbruk-, natur og friluftsmål.

Det er gitt bestemmelser for å sikre forhold knyttet til støy, sjøforurensning, grunnforurensning og støv, mv. Det skal utarbeides plan for selve tiltaket og driften av det.



Forslag til reguleringsplan

Det er hovedsakelig støtte til tiltaket, men også litt motstand knyttet til ulemper under anlegget.

Det er utredet konsekvensene av 10 tema for denne planen. Disse er:

1. Kulturminner og kulturmiljø
2. Naturmangfold
3. Friluftsliv
4. Landskap
5. Forurensning
6. Vannmiljø
7. Sikring av jordressurser
8. Transport
9. Beredskap og ulykkesrisiko
10. Barn og unges oppvekstvilkår

Konsekvensutredningen viser at tiltaket for det aller meste har enten ingen eller små negative konsekvenser. For beredskap og ulykkesrisiko har tiltaket middels positiv konsekvens, og for naturmangfold ender KU-metodikken med store negative konsekvenser. Årsaken til det siste er hovedsakelig at man berører en ravine som er 600 meter. Raviner over 500 meter og som har lite inngrep er i den seneste tiden definert til å ha høy verdi (være på rødlisten). I deler av landet er det registrert en betydelig nedgang i forekomstareal de siste 50 årene, særlig knyttet til nye driftsmetoder og bakkeplanering i landbruket.

I denne typen planer er det vanskelig ikke å komme ut med negative konsekvenser. Hensikten med utredningen er å finne ut om konsekvensene er akseptable eller ikke. Samfunnsnytte utredes ikke gjennom konsekvensutredningen.

Moderne deponier drives forsvarlig med god oppfølging. Det er strenge krav til prosjektering, drift og overvåkning av deponiet. Og flere lovverk og fagetater vil følge opp i forkant og underveis.

Det er utfordrende å få etablert massedeponi i Svelvik kommune og i Drammensområdet. Det har vært forsøkt tidligere i Drammensområdet, også via kommuneplanarbeider. Det er press på arealer i regionen og vanskelig å finne områder uten negative konsekvenser for noen tema. Samtidig er det stort behov for massedeponi i en region som vokser.

I denne planen vurderer vi det som samfunnsmessig ønskelig med denne oppfyllingen, både for å sikre bebyggelsen inntil ravinen, og for at man skal ha et vedtatt deponi som kan ta imot anleggsmasser for hele Svelvik og for den nye store kommunen.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490. Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert). Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

2. BAKGRUNN

2.1 Om planen

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

2.2 Hensikten med planen

Johnsrud Anleggsdrift AS ønsker å deponere rene masser i en bekkedal. Utfyllingen vil forhindre utglidninger og ras. Denne planleggingen vil avklare bruk av arealet etter at oppfyllingen er avsluttet.

2.3 Forslagsstiller/eierforhold, plankonsulent

Forslagsstiller er Johnsrud Anleggsdrift AS. Prosjektleder er Svein Johnsrud, telefon 92268298, email strud-sk@online.no, adresse Stomperudveien 25, 3060 Svelvik.

Forslagstiller er hyret inn av eierinteressentene Glenn og Willy Stenberg.

Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Rune Tøndell, telefon 90982861, email rune.tondell@ramboll.no, adresse Erik Børressens allé 7, Pb. 113 Bragernes, 3001 Drammen <http://www.ramboll.no>

2.4 Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen kommer inn under § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, punkt a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2. Et av tiltakene som er listet opp i vedlegg 2 er punkt 11 k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³. Deponiet er større enn 50 dekar og tiltaket skal derfor konsekvensutredes.

Formålet med konsekvensutredning (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planen kan gjennomføres.

Planprogram kreves for KU og danner rammen for hvilke temaer som skal utredes mv.

Forslag til planprogram var ute til høring og vedtatt av kommunen 14.02.2017. Konsekvensutredning er i tråd med dette.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

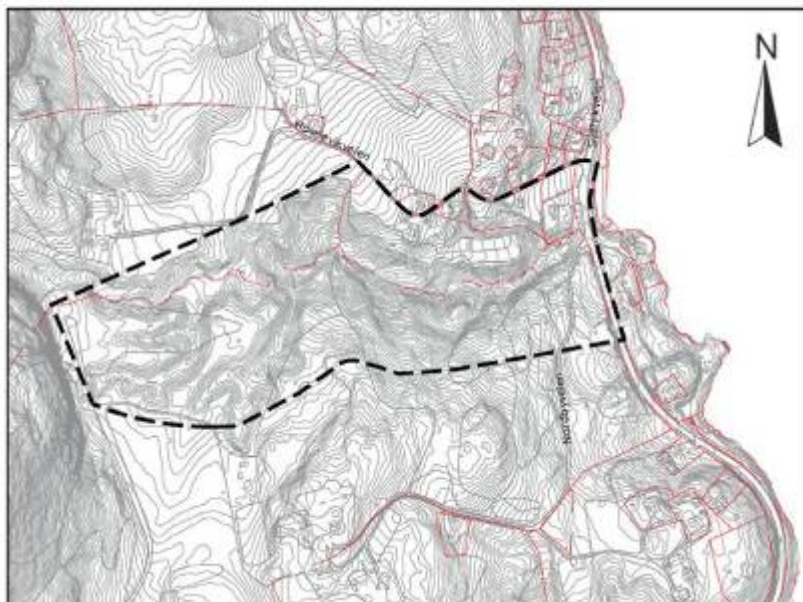
Planprosessen følger disse hovedpunktene, der framtidige tidspunkt kun er antakelser:

- Oppstartsmøte med Svelvik kommune: 10. november 2015
- Varsel om oppstart av planarbeid og kunngjøring av forslag til planprogram: 14. januar 2016
- Det ble også varslet om utvidet planavgrensning 29.09.2016.
- Fastsettelse av planprogram: Februar 2017
- Førstegangsbehandling av planforslag med konsekvensutredning: Høsten 2018
- Offentlig ettersyn av planforslag: Høsten 2018
- Vedtak av reguleringsplan: Våren 2019.

Det er to formelle høringsrunder hvor myndighetsorganer, berørte, innbyggere og organisasjoner har anledning til å gi skriftlige innspill til planarbeidet: Først ved oppstartvarsel og høring av forslag til planprogram. Deretter ved offentlig ettersyn av det ferdige planforslaget med konsekvensutredning. Utenom disse anledningene kan Rambøll kontaktes med spørsmål eller synspunkter til planen, og det vil være anledning til å avholde møter om problemstillinger som bør diskuteres spesielt.

3.2 Varsel om oppstart

14.01.2016 varslet Rambøll om oppstart av planarbeidene og høring av planprogram i Svelvikposten, på kommunens og Rambølls websider og epost/brev til myndigheter, foreninger og berørte privatpersoner etter adresselister fra Svelvik kommune. Frist for uttalelser var 29.02.2016.



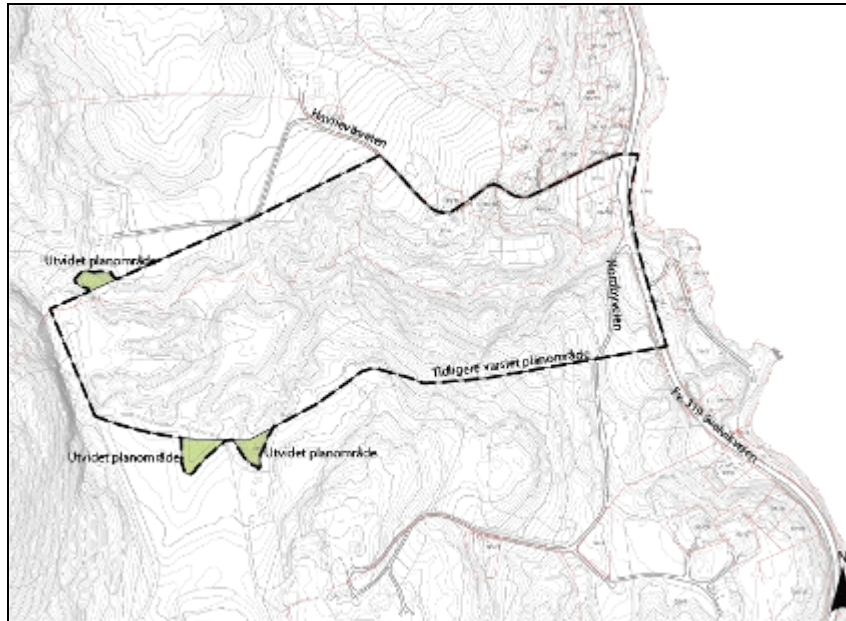
Bildet fra annonse

Websider:

<http://www.ramboll.no/news/kunngjoringer>

<https://www.svelvik.kommune.no/Kunngjoringer/>

Det ble varslet om utvidet planavgrensning 29.09.2016. Hensikten med utvidet planavgrensning var å inkludere tre kløfter i terrenget nordvest og sørvest i planområdet for å fylle opp terrenget inn i kote 56, slik at det ikke dannes en bratt grop ved planens avgrensning. Utvidelsen er på ca. 8,6 daa noe som gjør at hele det varslete planområdet utgjorde 154 daa. Totalt kom det inn tre merknader etter det utvidede varselet.



Utvidet planavgrensning

Merknader ved planoppstart

1. Vidar Hjelm Johansen og Tone Myhre (eiere gbnr. 33/74), datert 08.02.2016.
2. Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016
3. Monica Brun (eier gbnr. 33/62), datert 26.02.2016
4. Vestfold Fylkeskommune, datert 29.02.2016
5. Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016
6. Rita Kaas og Gunnar Helgerud, datert 24.02.2016.
7. Statens vegvesen, datert 09.02.2016
8. Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE), datert 30.03.2016

Merknader ved utvidet varsel

1. Fylkesmannen i Vestfold, datert 31.10.2016
2. Vestfold Fylkeskommune, datert 31.10.2016
3. Store Havnevik Gård, Trond Elton, datert 31.10.2016

Merknad etter fastsatt planprogram

- Skagerak Energi, datert 13.03.2017
- Mattilsynet, datert 03.05.2017

3.3 Oppsummering av merknader

Innspill til oppstart av planarbeid og høring av planprogram og vurderingen av dem er gitt i eget notat «merknader til planoppstart og høring av planprogram for Nordby massedeponi»

Det er hovedsakelig støtte til tiltaket, men også litt motstand mot det. Hovedsaken i det som har kommet inn omhandler følgende ønsker og påpekninger:

- Gi informasjon om deponiets utforming og tidsplan for gjennomføring. Høyder tilpasses eiendommer.
- Utredning av helsemessige konsekvenser, knyttet til støy, støv og drikkevann. Åpningstid som sikrer stille kvelder, netter og helger.
- Utredning av trafiksikkerhet og transport. Trafikkbelastning på Svelvikveien
- Geotekniske utredning og undersøkelse
- Presisere metodikk for å utrede naturverdier. Forstyrrelse av fredelig naturområde med stort og rikt dyreliv
- Det anbefales at forslag til miljøoppfølgingsprogram foreligger som del av planmaterialet ved annen gangs behandling.
- Presisere hva som er «rene masser» og mottaksrutiner for å unngå forurensning.
- Det blir ikke innsigelse mot eventuell omdisponering av dyrkbar mark.
- Jordbruksdrift bør være framtidig etterbruk på en betydelig del av planområdet.
- Ulemper for nærmeste bolig ved verdifall, nærføring av anleggstrafikk, støy, støv og rystelser, samt utglidning av annekset
- Andre lokaliseringer av deponi. Sted uten bebyggelse. Mer optimalt for naturmangfold.
- Vurderinger av nær- og fjernvirkning av tiltaket
- Konsekvenser for ulike fremtidige arealformål
- Bevaring av naturgrunnet, kulturminner og -miljøer, samt rekreasjonsmuligheter.
- Beskrive barn og unges arealinteresser
- Arkeologisk registrering.
- Energiforsyning
- Påvirkning og kartlegging av vannforsyninger i nærområdet, og sikring av disse.

3.4 Konsekvensutredning og planprogram

Ved varsling av planarbeidet og høring av planprogram var det hovedsakelig støtte til tiltaket, men også litt motstand mot det. Hovedsaken i det som kom inn omhandlet ønsker og påpekninger som kommer fram av lista i kap 3.3.

Alle disse punktene skal nå være ivarettatt i det planforslaget som nå foreligger.

3.5 Merknadsbehandling, høring og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling

Høringsperiode og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling var fra 13.12.18-11.02.19. Det kom inn 12 uttalelser.

Merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn:

1. Mattilsynet, datert 07.12.18
2. Vestfold fylkeskommune, planseksjonen, datert 06.02.19
3. Statens vegvesen, datert 07.02.19
4. Fiskeridirektoratet, datert 08.02.19
5. Kystverket, datert 11.02.19
6. Miljørettet helsevern, Vestfold, datert 11.02.19
7. Innsigelse fra NVE (Samordning av statlig innsigelse), datert 18.02.19
8. Høring av tiltak kulvert, Viken fylkeskommune, datert i perioden 06.11.20-15.02.21
9. Monica Brun, gbnr. 33/62, datert 10.02.19
10. Nordby terrasse eiendom AS, gbnr. 11.02.19
11. Sverre Erik Bjørnløw, gbnr. 32/4. datert 11.02.19
12. Skagerak energi, datert 17.12.18

Se oppsummering av innkomne høringsuttalelser med kommentarer i vedlegg 11.7. Innspillene i sin helhet ligger samlet i vedlegg 11.8.

NVE gav innsigelse til planen på bakgrunn av manglende dokumentasjon knyttet av hvordan flom, erosjons- og skredfare ivaretas under anleggsperioden og ved fullført anlegg. Fylkesmannens miljøvernnavdeling hadde innsigelse på grunn av stor konflikt med naturverdier av nasjonalinteresser, samt påregnelige ulemper i form av støy for boliger nærmest deponiområdet. Denne innsigelsen ble trukket av fylkesmannen (nå: statsforvalteren) siden denne informasjonen kunne vært gitt tidligere i prosessen.

Rambøll har som svar på innsigelsen fra NVE utredet:

- Alternativ plassering av massedeponi i Svelvik
- Flom- og erosjonssikring

I de supplerende rapportene er det skaffet til veie dokumentasjonen NVE etterspør i sin innsigelse. Rapportene belyser alternativ plassering og nullalternativet, samt situasjonen i området ytterligere og viser til tiltak og grep som reduserer risiko og negativ påvirkning på miljø og samfunn. Se Rambølls fullstendige utsvar til innsigelsen i Vedlegg 11.7 punkt 7.

Viken fylkeskommunen har uttalt seg i forbindelse med utskiftning av kulvert under fylkesvei, som var et krav fra NVE.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

I dette kapitlet er relevante utdrag fra andre planer og føringer gjengitt. Planer og føringer som er direkte gjeldende for de ulike temaene i konsekvensutredningen er gjengitt i de respektive kapitlene for denne. Planforslagets eventuelle avvik eller virkning i forhold til planene og føringene er beskrevet i kapittel «Virksomheter».

4.1 Statlige planer og føringer

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

T-1442/2012 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy i forbindelse med midlertidig anleggsvirksomhet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålene med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metresbeltet langs sjøen. Det aktuelle planområdet ligger i Svelvik kommune, som i retningslinjene inngår i ett av tre geografiske hovedområder, «Kystkommunene i Oslofjordregionen». I disse kommunene gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen generelt og dispensasjoner skal unngås. For eventuell ny utbygging kreves reguleringsplan. Bygging og landskapsinngrep skal ikke bli tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap og landbruk. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

RPR for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi.

Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningsskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interesser var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.

2. Byggeforbudssone langs sjø og vassdrag

2.2 Byggegrense langs vassdrag (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 1-8)

Byggeforbudssonen på 100 meter gjelder for vassdragene Blindevann, Ebbestadvannet, nordre og midtre Svanevannet og Røysjø. Både i byggeområder og LNF-områder skal det sikres et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke erosjon og avrenning, fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet og som kan nyttes til allment friluftsliv. For øvrige vann og vassdrag med årsikker vannføring er byggegrensen 20 meter. Innenfor byggegrensen langs vann og vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landsbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

4. Krav til infrastruktur, energi og avkjørsler

4.2 Byggegrenser og avkjørsler (pbl § 11-10 nr.4)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel og byggeavstand fra fylkesveier kan skje i samsvar med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei", fastsatt av Hovedutvalg for Samferdsel - Areal og miljø, Vestfold fylkeskommune, datert 04.12.12. Byggegrensen langs Fv. 319 er 50 meter. Langs de andre fylkesveiene i kommunen er byggegrensen 30 meter.

6. Hensyn til miljø og omgivelser

6.1 Byggegrense mot landbruksarealer (pbl § 11-9 nr.5)

I byggeområder som grenser til LNF-områder skal det avsettes nødvendige arealer til skjerming for bolig-, uteoppholds- og landbruksinteresser. Arealene skal også fungere som et grunnlag for naturmangfoldet. Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt til bolig-, næring- eller fritidsbebyggelse, skal det være en minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Innenfor en sone på 20 meter mot dyrka eller dyrkbar mark tillates ikke bebyggelse med rom for varig opphold. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellom liggende vei eller andre forhold tilsier at det blir liten risiko for interessekonflikter mellom arealbruksformålene.

7. Hensyn til samfunnssikkerhet

7.2 Skred, flom og forurenset grunn (pbl §§ 11-8 a og 11-9 nr.8)

C. Det skal vurderes om det er forurenset grunn og radon i området. Dersom det er tilfelle skal de til enhver tid gjeldende regelverk for tiltak i forurenset grunn gjelde, for tiltak eller oppfølging i bygge- og anleggsperioden.

8. Hensyn til miljøkvaliteter

8.1 Omdisponering av lekearealer (pbl § 11-9 nr.6) A.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller friarealer som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. B. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulerte arealer som blir eller har vært i bruk til lek, eller dersom omdisponeringen av arealer egnet til lek fører til at de hensyn som er nevnt i rundskriv T 2/08 (Om barn og planlegging) punkt 5 b ikke blir oppfylt.

8.2 Stier og gangforbindelser (pbl § 11-9 nr.6)

Retningslinjer:

Stier og snarveier skal inngå som en del av kommunikasjonssystemet og skal ivaretas og videreutvikles. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekearealer skal ivaretas i område- og reguleringsplaner, og ved byggetillatelse.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (Pbl. §§ 11-7 nr.5, og 11-11)**13. Lokalisering av landbruksbebyggelse, bolig og fritidsbolig i LNF-områder****13.1 Landbruksbebyggelse**

Retningslinjer (utdrag):

Ravinedaler tillates ikke fylt igjen og arrondert. For endring av terreng som oppfylling, lagring av masser m.m. kreves det utarbeidet reguleringsplan.

Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024

I kommuneplanens samfunnsdel side 9 står det at Svelvik kommune ønsker å forvalte verdifulle arealer og naturressurser på en bærekraftig måte, slik at de også er til glede for framtidige generasjoner. De vil forbedre tilgangen til sjøen, matjorden skal forbeholdes matproduksjon og landbruk, de vil sikre kulturlandskapet og verne sårbare natur og sikre verdifulle rekreasjonsområder og sammenhengende grønnstruktur.

4.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert.

Nytt boligområde Nordby terrasse, som er en tilgrensende plan under arbeid, er tenkt med samme avkjøring fra Svelvikveien. Nå reguleres massedeponiet først og detaljer om adkomst til boligområdet må håndteres i når den planen skal utarbeides. Avhengig av framdriften for utvikling av boligområdet må ulemper og naboforhold tilpasses utslippstillatelsene og driftsplanen for massedeponiet.

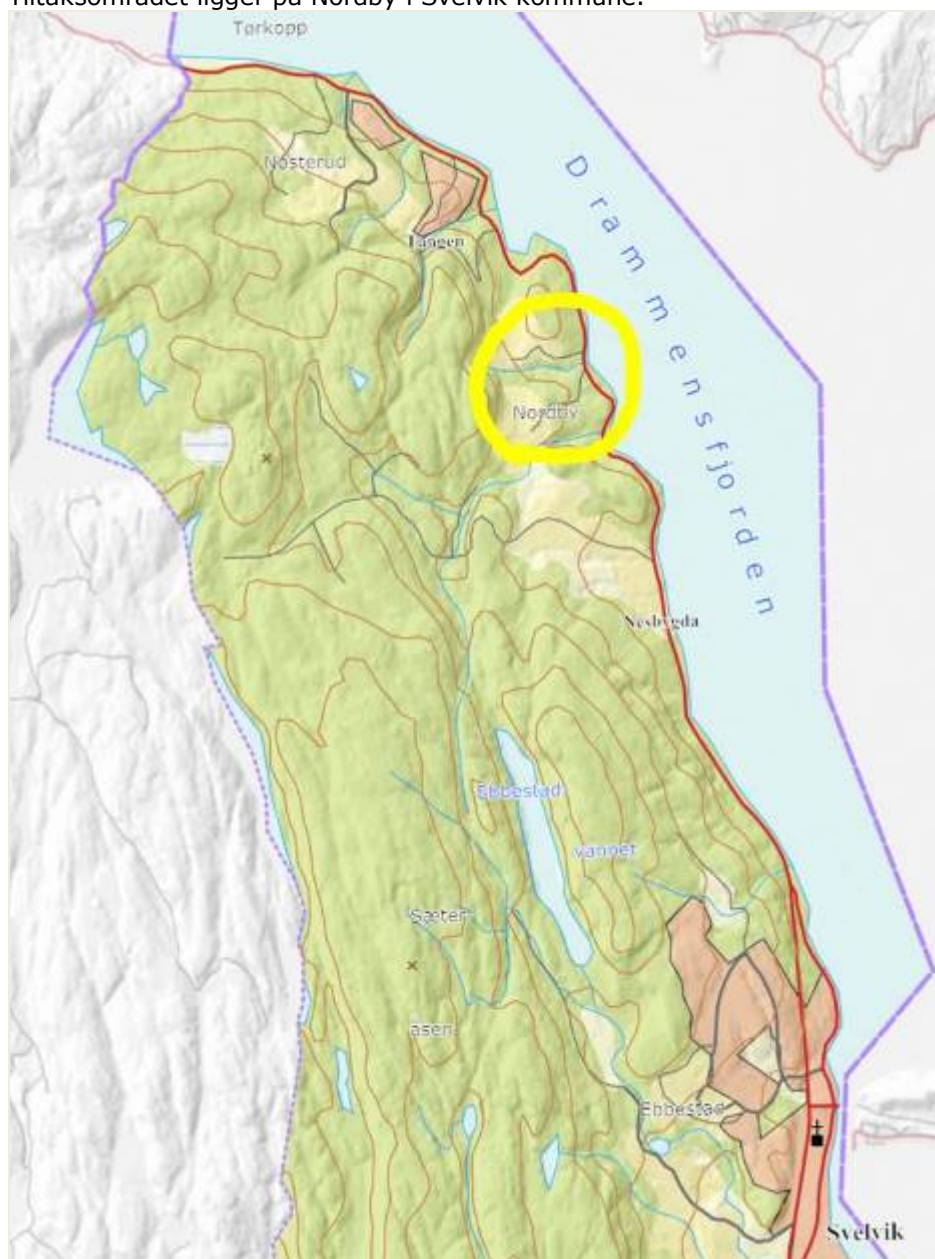
5. EKSISTERENDE FORHOLD

I dette kapitlet er planområdet beskrevet, uavhengig av det planlagte tiltaket.

Flere forhold er omtalt i sin helhet i konsekvensutredningen. Det gjelder følgende tema: Kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, friluftsliv, landskap, forurensning, vannmiljø, sikring av jordressurser, transport, beredskap og ulykkesrisiko, barn og unges oppvekstvilkår.

5.1 Beliggenhet

Tiltaksområdet ligger på Nordby i Svelvik kommune.



Tiltakets plassering nordøst i Svelvik kommune

Planområdet er på ca. 120 daa og strekker seg fra fv. 319 Svelvikveien inn i skogsområdene i øst. Planområdets utstrekning ved oppstart var blant annet basert på utstrekningen til skogsarealene, slik at dyrket mark ikke er medtatt, og i eiendomsgrenser/vei. Planavgrensningen er justert på hensiktsmessig vis i planforslaget.

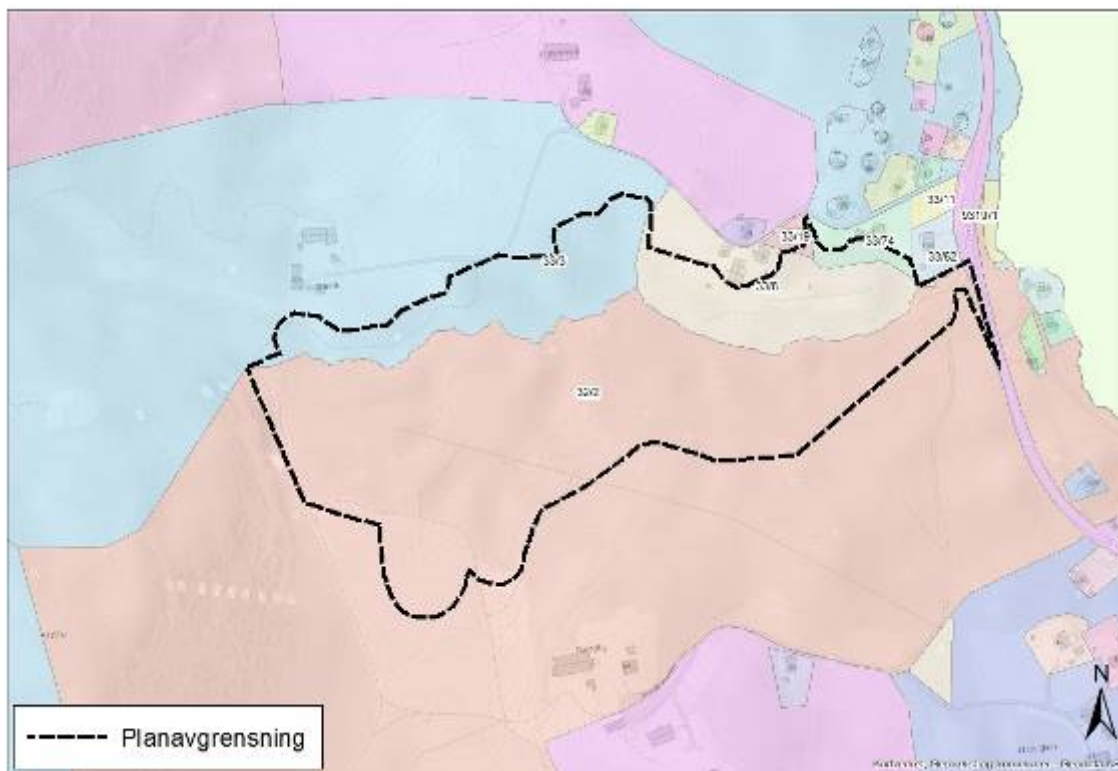


Planområdet med veier

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av skogsområder, og det ligger noen få frittliggende eneboliger innenfor planens avgrensning. Det er et bekkeløp i bunnen av dalen i retning øst – vest. Planområdet har adkomst fra Fv. 319 Svelvikveien, og mindre deler av denne inngår i planen. I tillegg inngår deler av de mindre adkomstveiene Havnevikveien og Nordbyveien i planen. Disse gir adkomst til boligbebyggelse i og ved planområdet. I nord avgrenses planområdet av dyrka mark og et mindre boligfelt (deler av dette er med i planen for å kunne gjøre rassikringstiltak her). I vest er planområdet tilgrensende større skogsområder, mens det i sør er en blanding av dyrka mark, skog og spredt bebyggelse. I øst ligger Svelvikveien og Drammensfjorden.

5.3 Eierforhold



Eiendommer i planområdet

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister. De største eiendommene innenfor planavgrensningen er hovedsakelig 32/2, 33/3 og 33/8.

GNR/BNR	EIER	Størrelse (daa)
32/2	Willy og Anne Karin Stenberg	85,2
33/3	Trond Elton	19,3
33/8	Gunnar Helgerud	16,1
33/74	Vidar Hjelm Johansen	1,7
33/19	Ane Kristine og Steinar Brattgjerd	0,2
9319/1	Vestfold Fylkeskommune (Svelvikvegen)	0,2

Deler av boligfeltet er med i planen for å kunne gjøre rassikringstiltak her.

5.4 Stedets karakter

Planområdet ligger i et kupert og vanskelig tilgjengelig skogsområde. Det er markante overganger fra boligbebyggelse med store tomter og hager til tett skog.



Dagens kryss med Svelvikveien (øst i området)



Overgang bebyggelse – skog (vest i området)



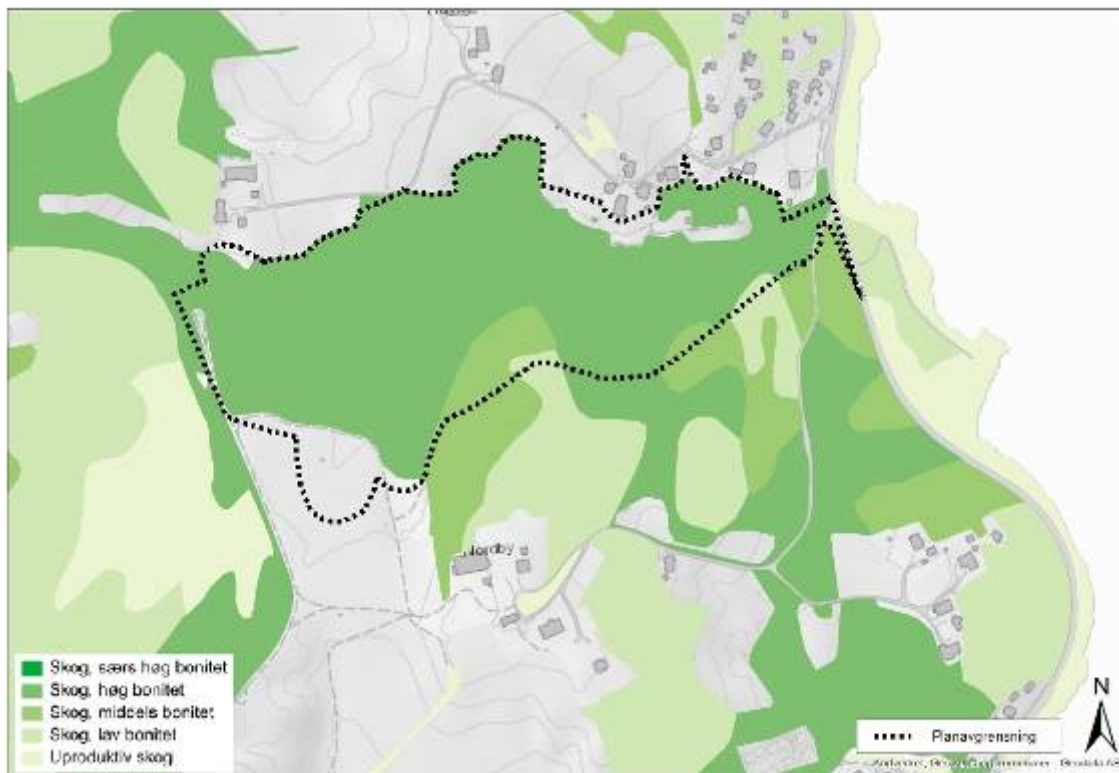
Skogsområde - der bekken kan skimtes



Eneboliger innenfor planområdet (sør for Havnevikveien)

5.5 Naturressurser

Nettsiden til skog og landskap www.skogoglandskap.no viser at området består av skog med alt fra lav bonitet til særs høg bonitet. Største delen av planområdet er skog med særs høg bonitet.



Bonitet for skogområder

Kun en mindre del av dyrkamark er med i planen. Denne vil trolig ikke bli berørt, men er med for å kunne brukes midlertidig for anleggsbelte m.v. Eventuelt noe terrengtilpasning.



Jordbruksareal/dyrket mark (arealressurskart)

5.6 Sosial infrastruktur

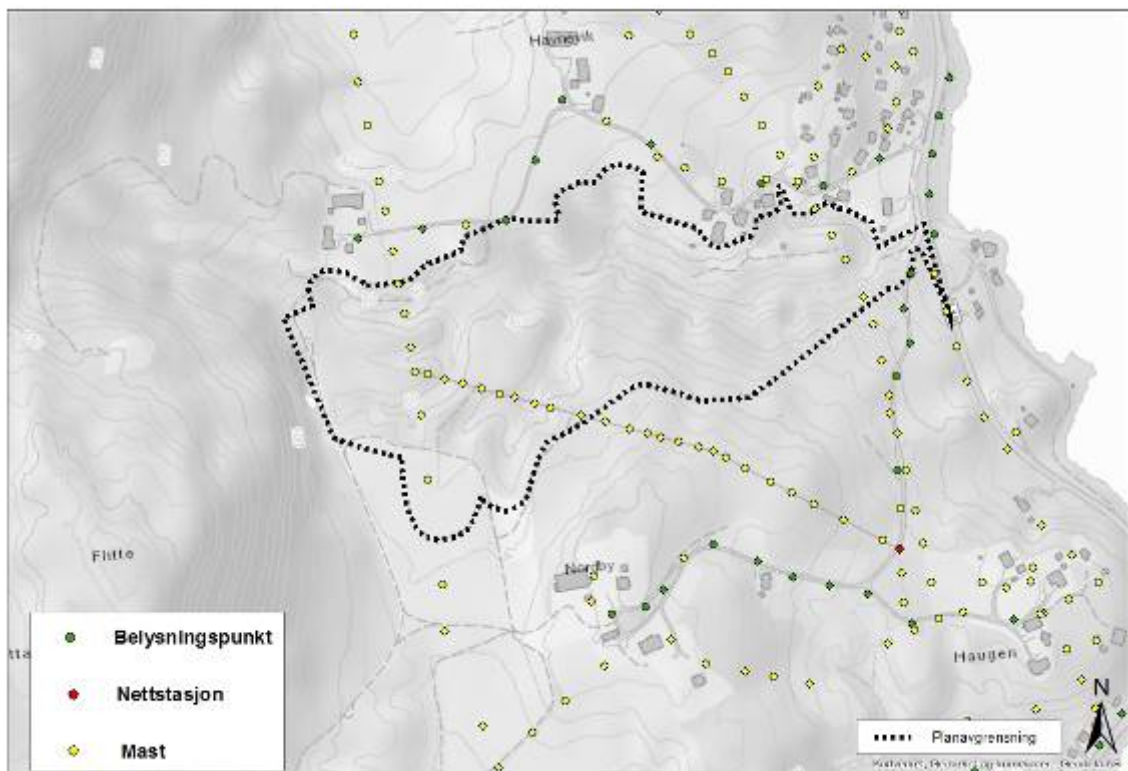
Tema er ikke relevant for planarbeidet.

5.7 Universell tilgjengelighet

Tema er ikke relevant for planarbeidet.

5.8 Teknisk infrastruktur

Det går en høyspentlinje som deler seg i to traseer innenfor planområdet. I tillegg er det elmast i planområdets østre del, og belysning langs Nordbyveien. Omfanget av installasjoner i grunnen er ikke kjent.



Teknisk infrastruktur i og ved planområdet

5.9 Næring

Temaet er ikke relevant for planarbeidet.

6. PLANFORSLAGET

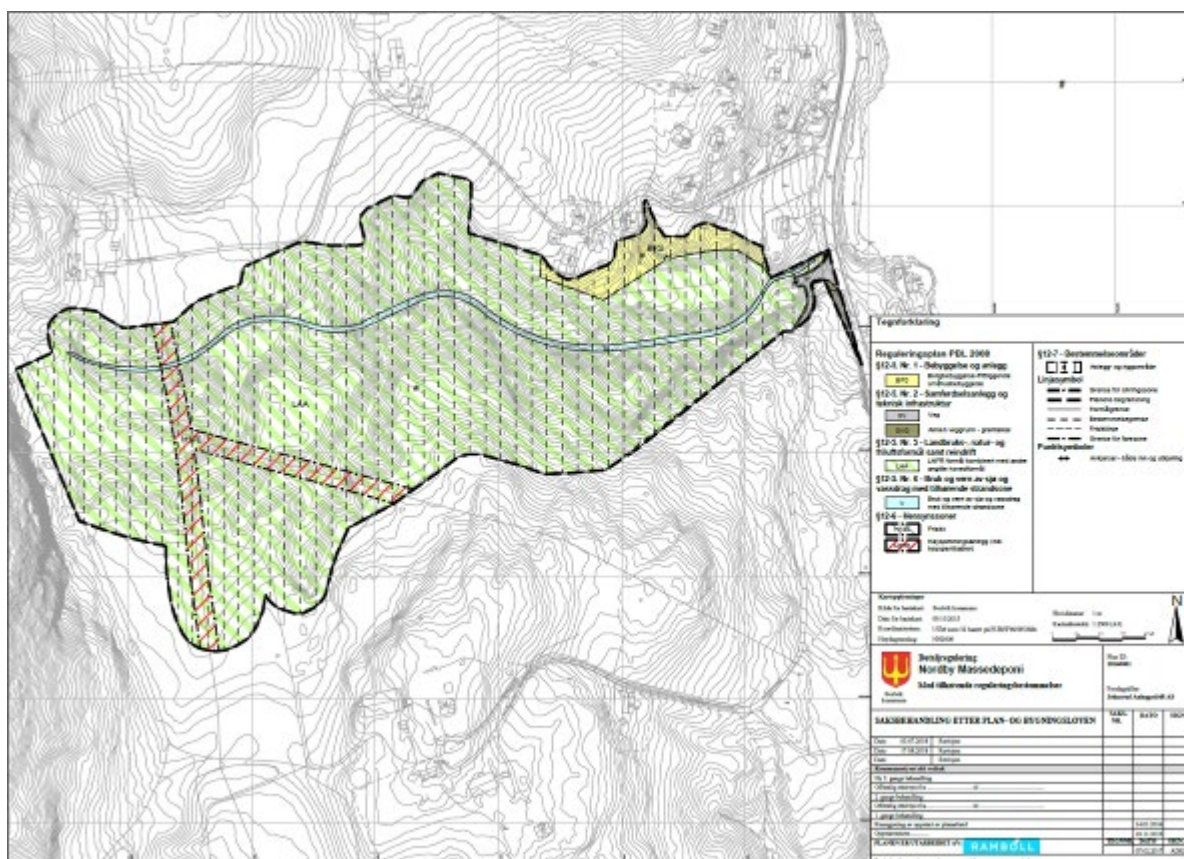
I dette kapitlet gjøres det rede for innholdet som er gitt gjennom plankart og -bestemmelser.

6.1 Planens hensikt og avgrensning

Hensikten med planen er å legge til rette for deponi av rene masser i en bekkedal i Nordby, nord i Svelvik kommune. Planen skal ivareta den eksisterende boligbebyggelsen i nord og bekkeløpet som renner fra vest til øst og ut i Drammensfjorden.

Planområdet er på ca. 120 daa og ligger nord-øst i Svelvik kommune vest for fylkesvei 319 og grenser til Drammensfjorden i øst. Området har adkomst fra fylkesvei 319 via Nordbyveien.

Plangrensen ble i utgangspunktet satt for å dekke det arealet man tenkte ville inngå til deponi og å sikre tilliggende arealer. Grensen ble utvidet etter innspill fra landskapsarkitekt, for å kunne fylle ut terreng inn mot den opprinnelige plangrensen, og unngå at det ble tilbake u hensiktsmessige fordypninger i terrenget.

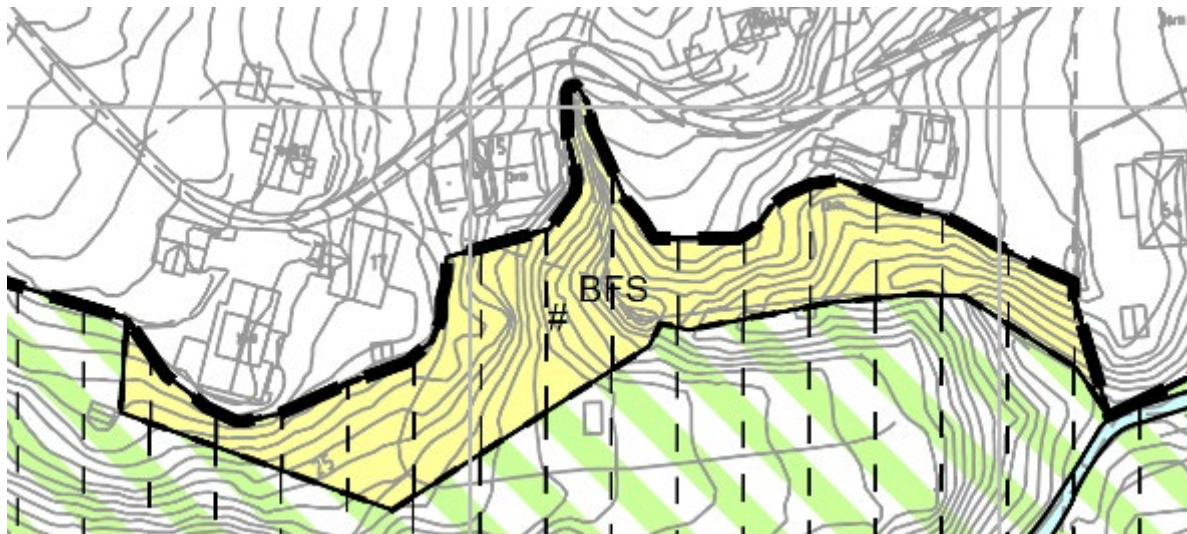


Planavgrænsning

6.2 Reguleringsformål

Reguleringsformål (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (daa)
Nr.1 Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS	3,9
<i>Sum areal denne kategori:</i>		3,9
Nr2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Annen veggrunn – grøntareal (3)	SVG	0,6
Veg	SV	0,5
<i>Sum areal denne kategori:</i>		1,0
Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift		
LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål	LAA	113,9
<i>Sum areal denne kategori:</i>		113,9
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V	2,7
<i>Sum areal denne kategori:</i>		2,7
Totalt alle kategorier		122,8
PBL §12-6 Hensynssoner		
Frisikt (2)		0,3
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)		6,7
<i>Sum areal denne kategori:</i>		7

6.2.1 Boligbebyggelse



Nord i området er det lagt opp til at dagens boligområde kan fortsette. Her har det vært flere utglidninger siden år 2000. Dette kan sikre stabilitet i grunnforholdene og vil gjøre risikoen for flere utglidninger mindre. Soner for oppfylling er illustrert i illustrasjonsplanen. Dette vil bli del av fyllingen som er vist i illustrasjoner og vil virke som rassikring for boligeiendommene. Dette gjelder særlig for eiendommen 33/8:



6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

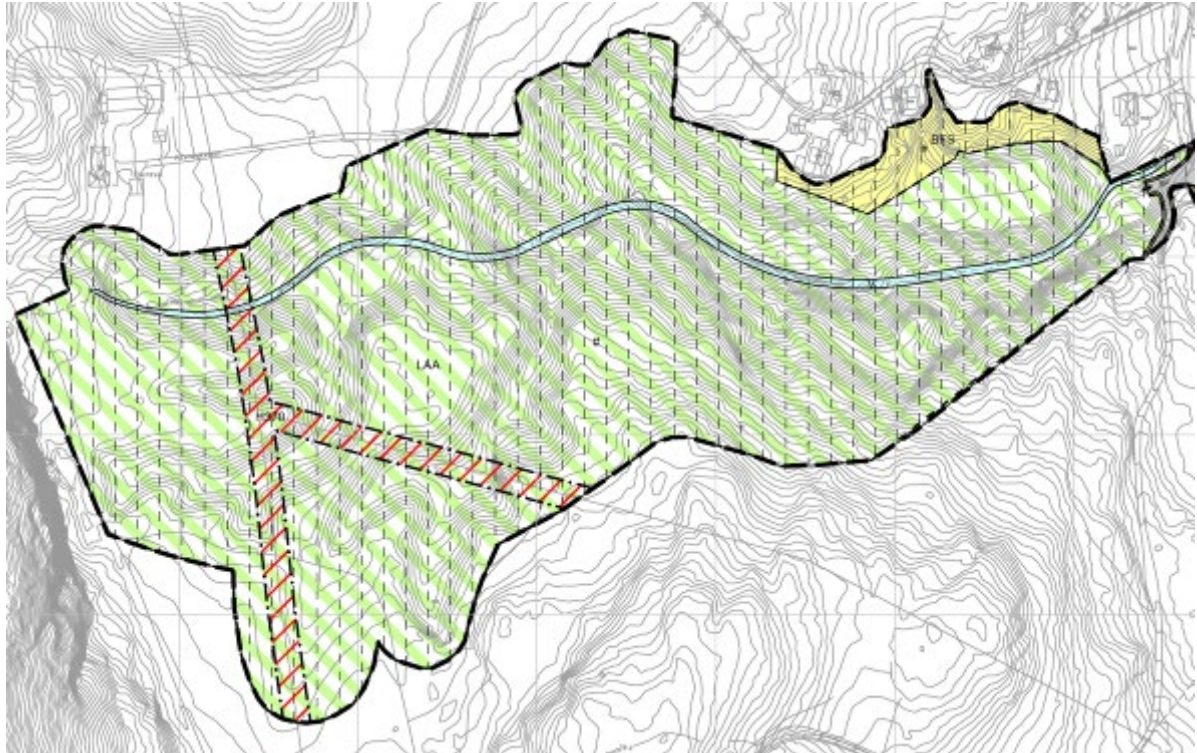


Adkomstveien til planområdet er fra fylkesvei 319 Svelvikveien via Nordbyveien.

For vegtiltak skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidene starter.

Nå reguleres massedeponiet først og detaljer om adkomst til boligområdet må håndteres i når den planen skal utarbeides. Avhengig av framdriften for utvikling av boligområdet må ulemper og naboforhold tilpasses utslippstillatelsene og driftsplanen for massedeponiet.

6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål kombinert med andre angitte hovedformål



Dette området er regulert til kombinert LNFR og vil bli brukt til massedeponi. Det regulerte området har per i dag et areal på ca. 114 daa. I landbruksområdene skal det ikke tillates bebyggelse eller andre terrenginngrep utover massedeponi som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

Etterbruk er LNF som vist i planen og innhold i LNF følger av loven.

Det tillates nødvendige terrengarbeider, mellomlagring av masser, avdekking av løsmasser, stikkrenner med mer, i reguleringsformålene LAA, bolig og vassdrag. Disse kan være permanente. På deponiarealet tillates midlertidig etablering av anlegg som er nødvendig for driften av deponiet. Deponiområdet skal til enhver tid være forsvarlig sikret og skiltet med fareskilt. Avdekningsmasser skal lagres i deponi for senere istandsetting av området. Det er gitt bestemmelser for å sikre at feltet blir preget av vegetasjon gjennom driftsfasen.

6.2.4 Hensynsoner i plankartet

Det er blitt brukt hensynssoner for å ivareta visse hensyn i planområdet. Hensynssonene som er blitt benyttet er frisikt og faresone (høyspenningsanlegg). Hensynssonene har ulike skravurer og er markert i kartet.

Frisikten gjelder i krysset mellom fylkesvei 319 og Nordbyveien øst i planområdet.

6.3 Miljøfokus

Det er gitt bestemmelser for å sikre forhold knyttet til støy, sjøforurensning, grunnforurensning og støv, mv.

En forutsetning for å bruke området til massedeponi er at grenseverdier for støy iht. T-1442 tilfredsstilles. Driftsplan må inneholde bestemmelser om restriksjoner på driftstid.

Risikoen for at partikkelavrenning fra deponiet forringer naturverdiene og vannforekomsten skal reduseres. Det kan eksempelvis skje gjennom en rensedam, for eksempel på vestsiden av fv. 319.

Alle maskiner som benyttes innenfor tiltaksområdet må gjennomgå forskriftsmessig vedlikehold og eventuelle lekkasjer fra maskiner må utbedres så snart de oppdages.

Det skal være oppfølgende undersøkelser knyttet til grunn-, vann- og luftforurensning.

Moderne deponier drives forsvarlig med god oppfølging. Det er strenge krav til prosjektering, drift og overvåkning av deponiet. Og flere lovverk og fagetater vil følge opp i forkant og underveis.

Detaljene knyttet til dette vil bli håndtert i en utslippstillatelse (konsesjon) etter forurensningsloven.

6.4 Rekkefølgebestemmelser

Det skal utarbeides plan for tiltaket og driften av det. Vegvesenet skal godkjenne byggeplan for tiltak knyttet til fylkesvegen.

7. KONSEKVENsutREDNING

I dette kapitlet beskrives konsekvenser av at planen gjennomføres.

Følgende temaer er konsekvensutredet i tråd med vedtatt planprogram:

1. Kulturminner og kulturmiljø
2. Naturmangfold
3. Friluftsliv
4. Landskap
5. Forurensning
6. Vannmiljø
7. Sikring av jordressurser
8. Transport
9. Beredskap og ulykkesrisiko
10. Barn og unges oppvekstvilkår

Utredningstemaene er behandlet hver for seg. Vurderingene er sammenstilt til sist i hovedkapittelet. Behov for avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger, samt oppfølgende undersøkelser, er vurdert for hvert tema.

Konsekvensene av å gjennomføre planen fremkommer ved at virkningene er sammenliknet med virkningene av et referansealternativ eller "nullalternativ". Referansealternativet er en fremtidig situasjon uten tiltakene som reguleringsplanen legger til rette for, er gjennomført.

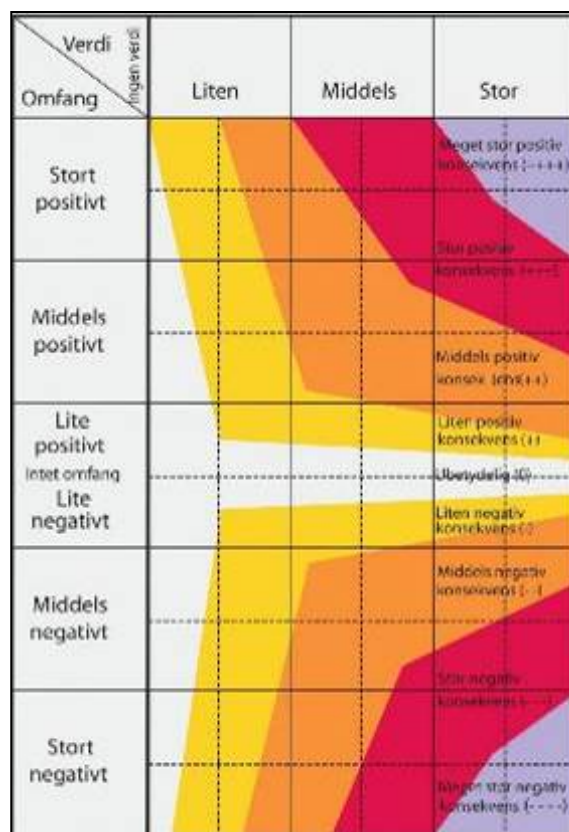
I hovedsak følger konsekvensutredningen metodikk fra Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser". Håndboka vurderer ikke-prissatte konsekvenser i tre trinn:

Verdi, som angir hvor viktig temaet er eller hvor verdifulle influensområdene er med hensyn til det aktuelle temaet.

Omfang, som er en mest mulig konkret og kvantitativ vurdering av hvordan og hvor sterkt et område påvirkes. Omfanget kan ha både positiv og negativ retning.

Konsekvens, som er en funksjon av verdi og omfang, jamfør "konsekvensvifta" (illustrasjon).

Sammenheng mellom verdi, omfang og konsekvens. (Illustrasjon: Statens vegvesen)



7.1 Kulturminner og kulturmiljø

7.1.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befaringsregistreringer der det er nødvendig.

6.1 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket vil kreve arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven. Det skal også vurderes om det finnes nyere tids kulturminner eller verdifulle kulturmiljøer som vil bli berørt.

Kulturminner og kulturmiljø skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Vestfold fylkeskommune, datert 29.02.2016

- Kulturarv - Automatisk fredete kulturminner: For at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal kunne oppfylles må det foretas en arkeologisk registrering. Ut fra en vurdering av nærliggende kulturmiljøer, tidligere funn og topografi kan deler av planområdet skjule uoppdagede bosetningsspor fra forhistorisk tid og/eller middelalder.
- Kulturarv - Nyere tids kulturminner: Fylkeskommunen er ikke kjent med at arealbruken vil komme i konflikt med nyere tids kulturminner av vesentlig verdi i planområdet.

7.1.2 Datagrunnlag og metode

Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for verdivurdering av temaet.

Data er samlet inn fra Vestfold Fylkeskommunes arkeologiske registrering i forbindelse med regulering av Nordby, Gbnr 32/2 og 33/8 m.fl. saksnummer 201600301. Dokumentet heter «*Rapport, arkeologisk registrering*» med undertittel «*Nordby massedeponi*».

Registreringens sammendrag sier: «*Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminnelokaliteter ved undersøkelsen*».

Planområdet ble undersøkt ved hjelp av visuell overflateregistrering og prøvestikking. Visuell overflateregistrering foregikk ved at arkeologene beveget seg gjennom et landskap for å finne kulturminner som er synlige på overflaten. Det ble ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner ved overflateregistrering.

Prøvestikking foregikk ved at arkeologene gravde mindre «prøvehull» i bakken og såldet massene. Stikkene ble fordelt «*systematisk over undersøkelsesområdet, og særlig på de stedene der undergrunn, topografi og eventuelt funnhistorikk tilsier sannsynlighet for bosetning i forhistorien*».

7.1.3 Overordnede planer og mål

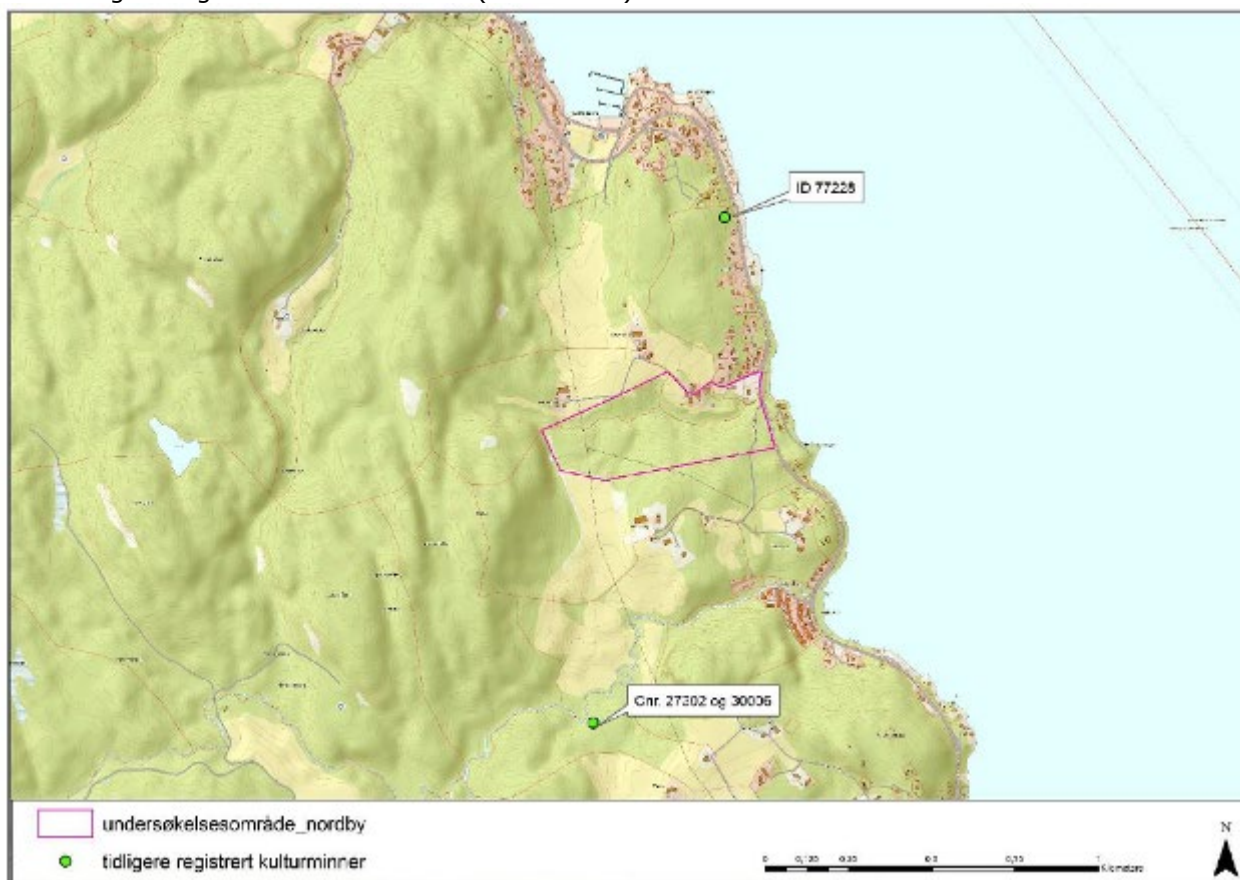
Kulturminner og kulturmiljøer er definert i Lov om kulturminner (Kulturminneloven, 1979). Lovens formål er at «kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning».

I *Regional utviklingsstrategi Vestfold 06-09* er det i punkt 2 formulert et mål som sier: «Bevare natur- og kulturmiljøkvaliteter som grunnlag for bosetting, identitet, rekreasjon, attraksjon og næringsvirksomhet» (Side 6).

7.1.4 Situasjon

Rapporten fra Vestfold Fylkeskommune viser at det ligger ingen tidligere registrerte automatisk fredede kulturminnelokaliteter innenfor planområdet. Utenfor planområdet, 620 m nord for planområdet finnes det et gravfelt som er registrert under Askeladden-Id 77228 og er fra Bronsealder.

Ellers er det ifølge museumsbasene registrert to funnsteder i nærheten av området. Disse ligger 740 m sør for området, hvor det ene er en skafthulløks/nakkeparti (Cnr. 30006) og den andre er en bred og kraftig skafthulløks av stein (Cnr. 27302).



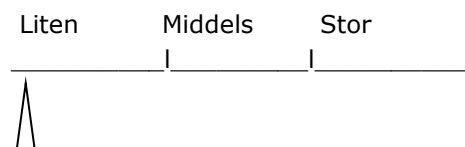
Kartet viser undersøkelsesområdet med de tidligere registrerte kulturminnene. (Fra rapport, arkeologisk registrering, Nordby massedeponi)

7.1.5 Tiltaket

Hensikten med planen er å legge til rette for massedeponi for rene masser. Ettersom det ikke finnes noen registrerte automatisk fredede kulturminner i planområdet og at det finnes noen ferdede kulturminner langt utenfor planområdet, vil tiltaket ikke berøre de allerede registrerte kulturminnene.

Verdi

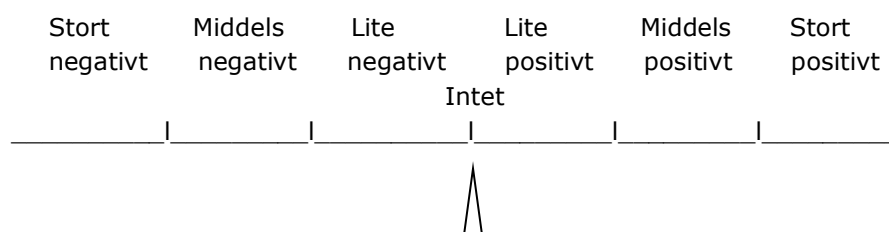
Siden det ikke er blitt registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet som kan ha betydning for området, vurderes verdien som **liten**.



7.1.6 Omfang

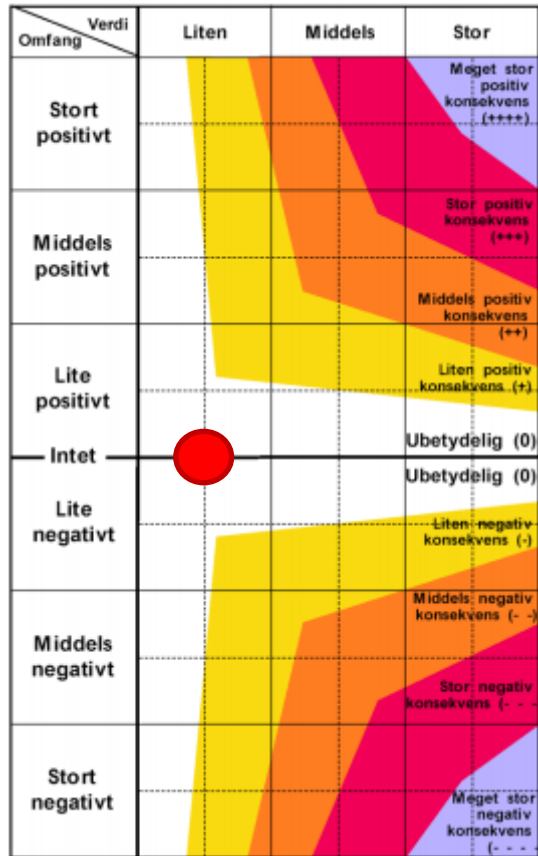
Reguleringsplanen vil ikke berøre kulturminnene som ligger utenfor området, og det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Etter at oppfyllingen er avsluttet, kan arealet tilbakeføres til skogsbruk eller opparbeides til jordbruksdrift og kan eventuelt brukes til utbyggingsformål.

Omfanget vurderes å være «intet» for tema kulturmiljø og kulturminner.



7.1.7 Konsekvens

Konsekvensen av tiltaket vurderes som **ubetydelig**.



Konsekvensvifta

7.2 Naturmangfold

7.2.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befaringsregistreringer der det er nødvendig.

6.2 Naturmangfold

Naturmiljø og biologisk mangfold i hele planområdet vil bli berørt ved oppfyllingen og ved eventuelle vassdragsinngrep. Det skal gjennomføres feltregistreringer av naturverdier. Planen skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Naturmangfold skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

Naturmangfold: Det er ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige naturverdier innenfor planområdet. Det er gjort miljøregistrering i skog. Det kan finnes viktige naturverdier. Det bør komme tydeligere fram i planprogrammet hvordan feltregistreringer skal gjennomføres. Fylkesmannen anbefaler at Miljødirektoratets metode for naturtypekartlegging legges til grunn og at områdets betydning for vilt og rødlistearter kartlegges.

Det er også angitt at potensiell avrenning og tilslamming av ålegrass og bløtbunn i Drammensfjorden bør vurderes i konsekvensutredningen. Dette temaet vurderes under «Forurensning».

7.2.2 Datagrunnlag og metode

Utredningen er utført med bakgrunn i eksisterende informasjon om områdets natur i databaser som Miljødirektoratets Naturbase (naturbase.no), Artsdatabankens Artskart, Miljøstatus.no og kommunens hjemmeside.

Utredningen er utført i henhold til vedtatt planprogram, og metodikken som er beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712. I tillegg til selve konsekvensutredningen er tiltaket vurdert i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

7.2.3 Overordnede planer og mål

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (§1) har følgende formål: «Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.» Loven gir forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§4) og arter (§5) samt en generell aktsomhetsplikt (§ 6).

Naturmangfoldlovens prinsipper om offentlig beslutningstaking krever at kunnskapsgrunnlaget synliggjøres. Dette gjelder både status for naturmangfold og tiltakets påvirkning (jf. nml §§ 8 og 9).

Forskrift om fremmede organismer

I henhold til forskrift om fremmede organismer av 2015.06.19 er det krav om aktsomhet og til virksomheter som kan medføre spredning av fremmede organismer (kap V).

Forskriften har bestemmelser om *Alminnelige krav til aktsomhet (§ 18), Tiltaks- og varslingsplikt (§ 19), Krav om å informere ansatte og mottakere av fremmede organismer (§ 20) og Krav om tiltak rettet mot mulige vektorer og spredningsveier for fremmede organismer (§ 24):*
(...)

(4) Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

En vektor i denne sammenheng er: *Organisme, gjenstand, transportmiddel, løsmasser mv. som kan bære med seg organismer til steder der de ikke forekommer naturlig.*

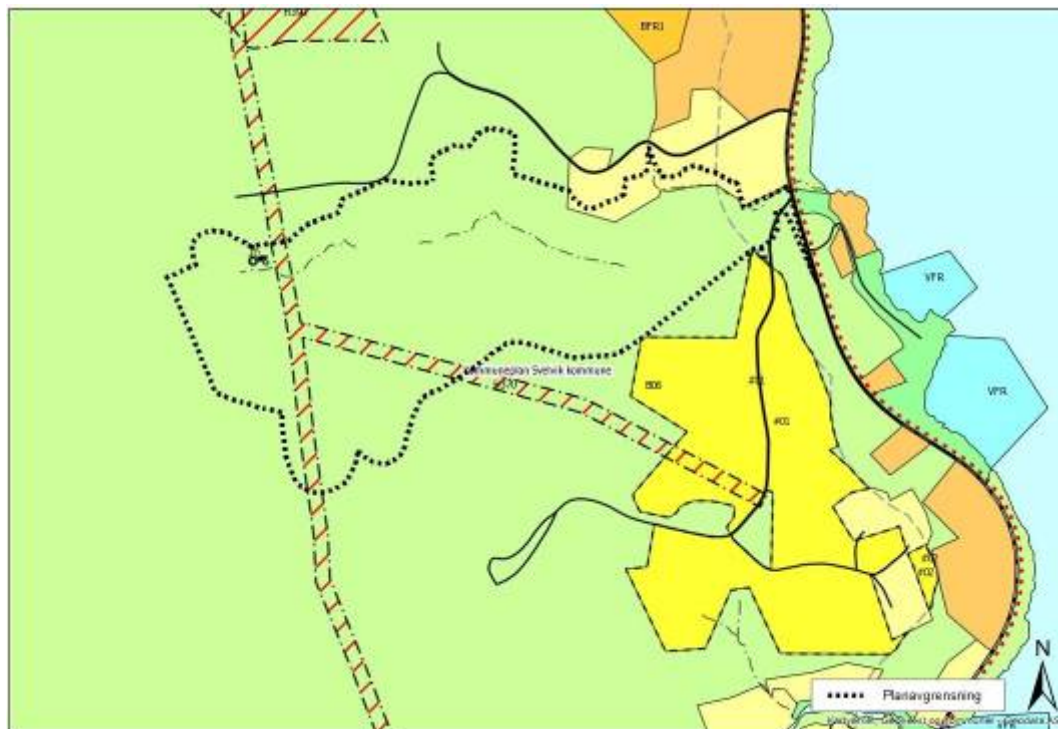
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen utarbeidet et helhetlig dokument (2015.06.12) som handler om hva fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter forventes å ta særlig hensyn til i planleggingen. Dokumentet spenner fra områder som klima og naturmangfold til trafikk, næringsutvikling og oppvekstvilkår. Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging for temaet naturmangfold (utdrag):

- *Norge har unike naturverdier som må tas hensyn til i planleggingen. Disse verdiene er også en viktig ressurs for friluftsliv og næringsutvikling. Arealendringer er den viktigste påvirkningsfaktoren for truet natur i Norge i dag. Åttisyv prosent av de truede og nær truede artene har blitt eller blir påvirket av arealbruksendringer. Mange arealendringer, som hver for seg har små virkninger, kan til sammen redusere naturmangfoldet betydelig, og føre til at flere arter og naturtyper blir truet. Det er derfor en særskilt utfordring å sikre en helhetlig planlegging, der virkninger for naturmangfoldet ses i sammenheng for større områder og flere tiltak.*
- *Det er viktig at kommunene og fylkeskommunene har kunnskap om ulike økosystemers betydning for klimatilpasning. Natur som våtmarker, myrer, elvebredder og skog kan dempe effektene av klimaendringer, og er viktig å ivareta i arealplanleggingen.*

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for 2015-2017 har avsatt størstedelen av planområdet til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (grønne arealer i Figur 1). Sørøst for planområdet er det planlagt etablering av et boligfelt (B06) (gule arealer i Figur 1).

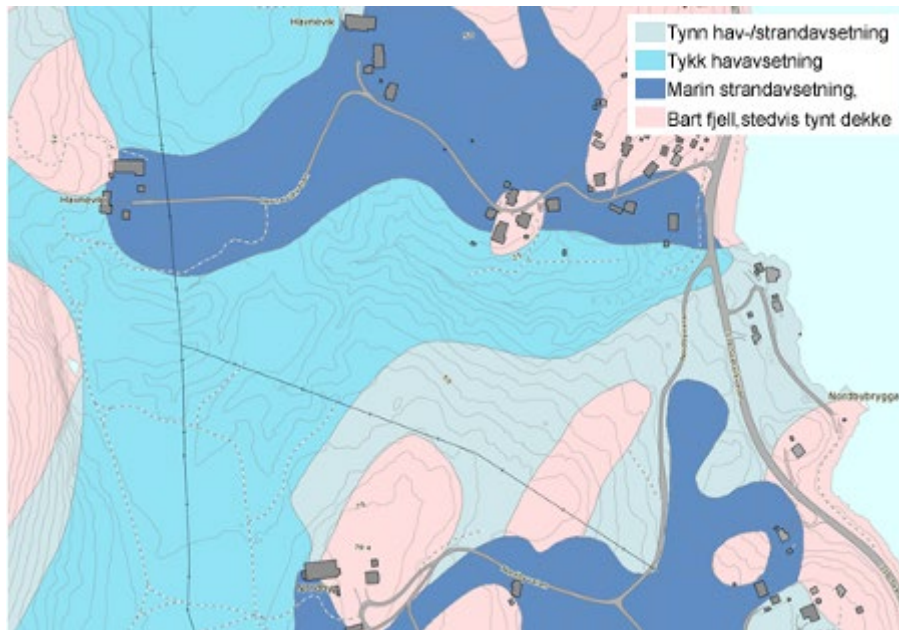


Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2017.

7.2.4 Dagens situasjon

Berggrunn og løsmasser

Berggrunnen i området består av Drammensgranitt (Granitt, fin til middelskornet, stedvis porfyrisk), mens løsmassene består av tykk havavsetning, marin strandavsetning, bart fjell og tynn hav-/strandavsetning (Figur 2).



Figur 2: Løsmassekart over det aktuelle området (NGU.no)

Registrerte naturverdier

Det er ikke registrert verdifulle eller utvalgte naturtypelokaliteter i det aktuelle området, og det er ikke registrert rødlistearter i området. Det er en registrering av svartelistearten vinterkarse i området, men denne er fra 1905.

Det er registrert et område med rik bakkevegetasjon og område med eldre lauvsuksesjon i forbindelse med miljøregistrering i skog (MiS) innenfor området (Figur 3). Registreringene er fra 2004.



Figur 3: Utsnitt fra naturbase.no som viser de to MiS-lokalitetene.

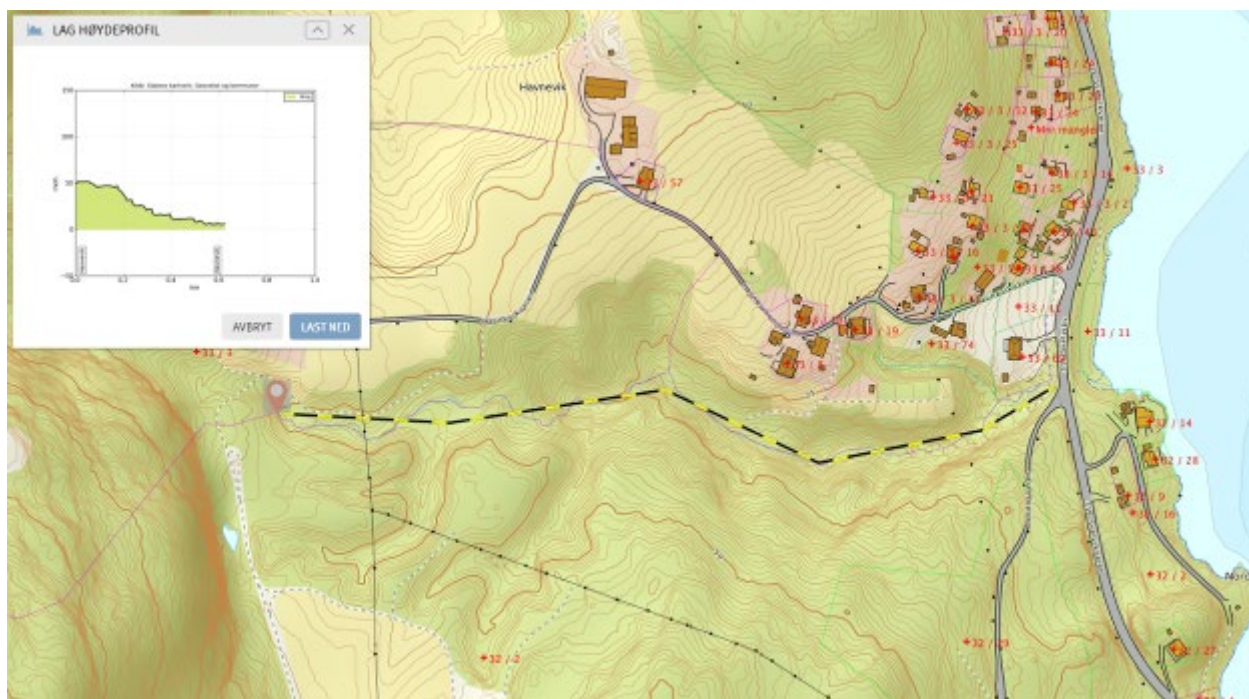
Tangenbekken i bekkefelt

Bekken som renner gjennom planområdet, tilhører vannforekomsten Tangenbekken bekkefelt (012-2857-R). Denne forekomsten er registrert som vanntype «små, moderat kalkrik, humøs», med antatt god økologisk tilstand. Det er lav pålitelighet på klassifiseringen.

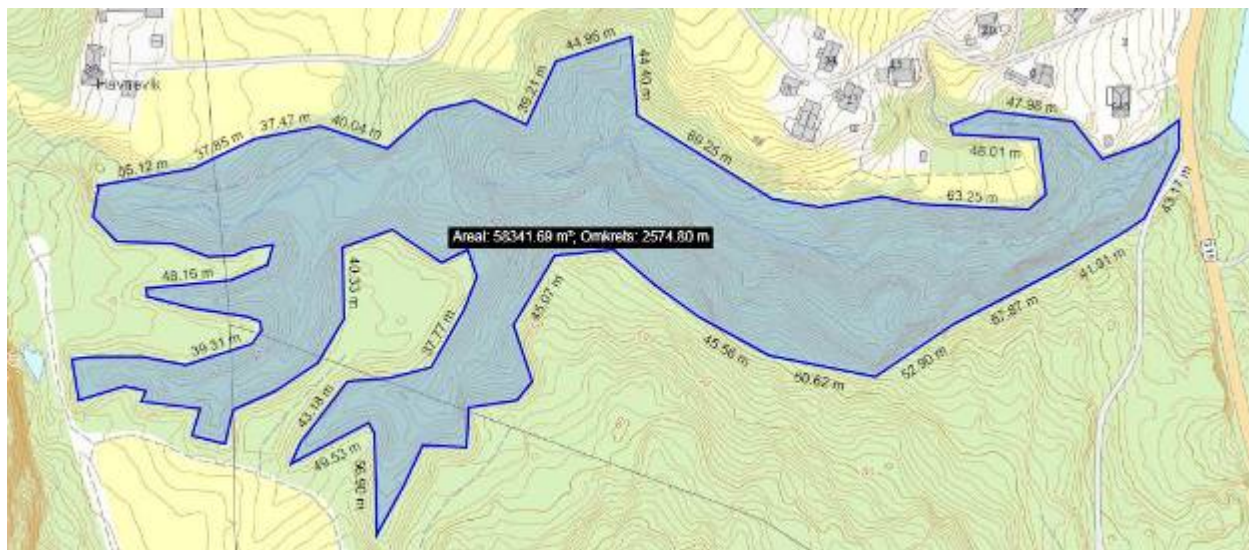
Resultater fra utførte feltregistreringer

Geotop - ravinedal

Området består av en ravine som er ca. 600 meter lang, med to utstikkere i vest, og en liten bekkekløft i nordøst (Figur 4 og Figur 5).



Figur 4: Ravinens høydeprofil.



Figur 5: Omtrent omriss av ravinen.

Ravinen har relativt liten inngrepsstatus i dagens situasjon, men er noe påvirket av vei i øst, samt indirekte påvirkning fra boligfelt og gårdsdrift, inkludert beiting. Ravinen er over 500 meter lang, og ikke påvirket av inngrep som bakkeplanering etc. i areal mer enn 50 %. Dette gjør at lokaliteten skal ha minst C-verdi. I henhold til de resterende kriteriene for verdivurdering av geotopen ravinedal i DN Håndbok 13, reviderte faktaark fra 2015, vurderes lokalitetens verdi som C/B-verdi (Viktig/Lokalt viktig).

I sør-øst er det et større område med skredsår hvor det har rast ut masser i ravinesiden.

Naturtype flompåvirket oreskog

I nedre deler av ravinen er det oreskog med varierende grad av flompåvirkning, og området faller derfor inn under naturtypen flompåvirket oreskog i henhold til DN Håndbok 13, reviderte faktaark fra 2015. Stedvis er feltsjiktet (og busksjiktet) totaldominert av strutseving, andre steder er det mer variert vegetasjon i feltsjiktet. Det forekommer enkelte noe mer kravstore arter i området hvor det er registrert rik bakkevegetasjon. I henhold til kriteriene for verdivurdering av slike områder, faller området så vidt inn under C-verdi (Lokalt viktig) fordi området er over 0,5daa, det er moderate forekomster av død ved og en viss aldersspredning i tresjiktet. Det er enkelte spor etter menneskelig aktivitet, og flomdynamikken kan nok være noe forstyrret, spesielt i nedre deler, men det forekommer flomperioder som gjør at naturtypen fortsatt er til stede i området.

Området som var registrert som MiS-lokalitet med eldre lauvsuksesjon i området er hogd.

Styva oretrær

Under befaringen ble det funnet to store gamle oretrær som sannsynligvis har vært styva tidligere (Figur 6 og Figur 7).



Figur 6: De to styva trærne.



Figur 7: De to styva trærnes plassering i området.

Dette er trær som potensielt kan være knyttet til mange sopp- og insektarter, deriblant rødlistede arter.

Vilt

Det ble oppdaget to revehi i området (Figur 8 og Figur 9). Rev ble ikke observert under feltarbeidet, men det antas at i hvert fall ett av hiene er i bruk. Rev er ikke rødlistet.



Figur 8: Plassering av de to registrerte revehiene i området.



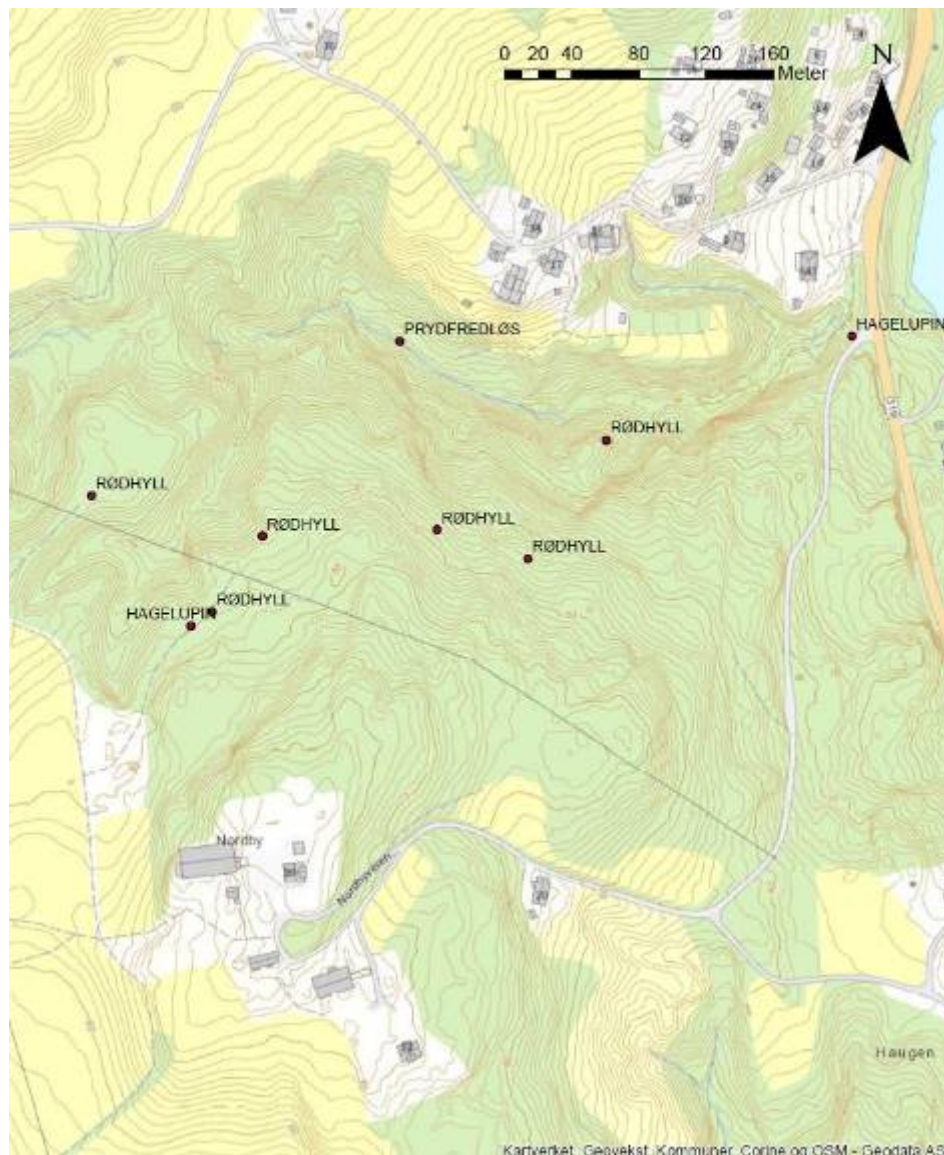
Figur 9: En av inngangene på hiet lengst sør.

Det ble også observert rikt fugleliv i området. Områdets variasjon i lokal skala gjør at det er potensial for mange ulike fuglearter innenfor et relativt begrenset geografisk område.

Området antas å ha middels verdi for vilt og da spesielt fuglelivet.

Svartelistearter

Det ble registrert flere forekomster av svartelistede plantearter i området i under feltarbeidet (Figur 10).



Figur 10: Registrerte forekomster av svartelistearter i området.

Hagelupin (SE) og fagerfredløs (HI) ble registrert i utkanten av området, mens rødhyll (SE), som spres hovedsakelig av fugl, ble påvist også lenger inn i området.

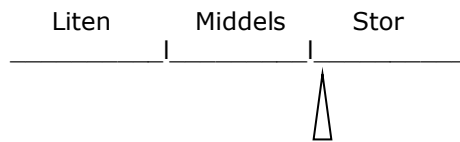
Verdi

Ravinedalen er en geotoplokalitet med C/B-verdi, og har dermed «**middels/stor verdi**» i henhold til Statens vegvesens Håndbok V712, tabell 6-13. Ravinedal er naturtype som er betegnet som sårbar (VU) på Norsk rødliste for naturtyper 2011.

Naturtype flompåvirket oreskog med C-verdi (Lokalt viktig) i henhold til kriteriene i Håndbok 13, reviderte faktaark fra 2015. Dette innebærer at området har «**middels verdi**» i henhold til tabell 6-13 i Statens vegvesens Håndbok V712.

Det er ikke registrert truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller utvalgte naturtyper i planområdet. Øst i området ved boligfeltet ble det i 2000 registrert en gulspurv som er av stor forvaltningsinteresse.

Samlet verdi for naturmiljø i området vurderes som nedre sjiktet av stor verdi:



7.2.5 Tiltaket

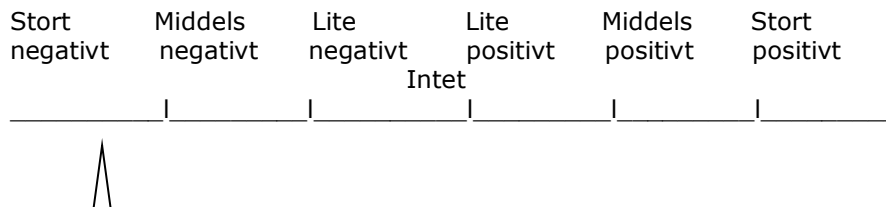
Tiltaket innebærer at ravinen vil fylles igjen i et mangeårig massedeponi. Det anslås at deponiet har et potensial på en halv million m³ deponerte masser.

I forbindelse med tiltaket vil også eksisterende bekk i området lukkes og etter endt deponi reetableres oppå fyllingen.

For fullstendig beskrivelse av tiltaket vises det til kapittel 9 Tiltaket i planbeskrivelse for detaljreguleringen (planid: 20160001).

Omfang

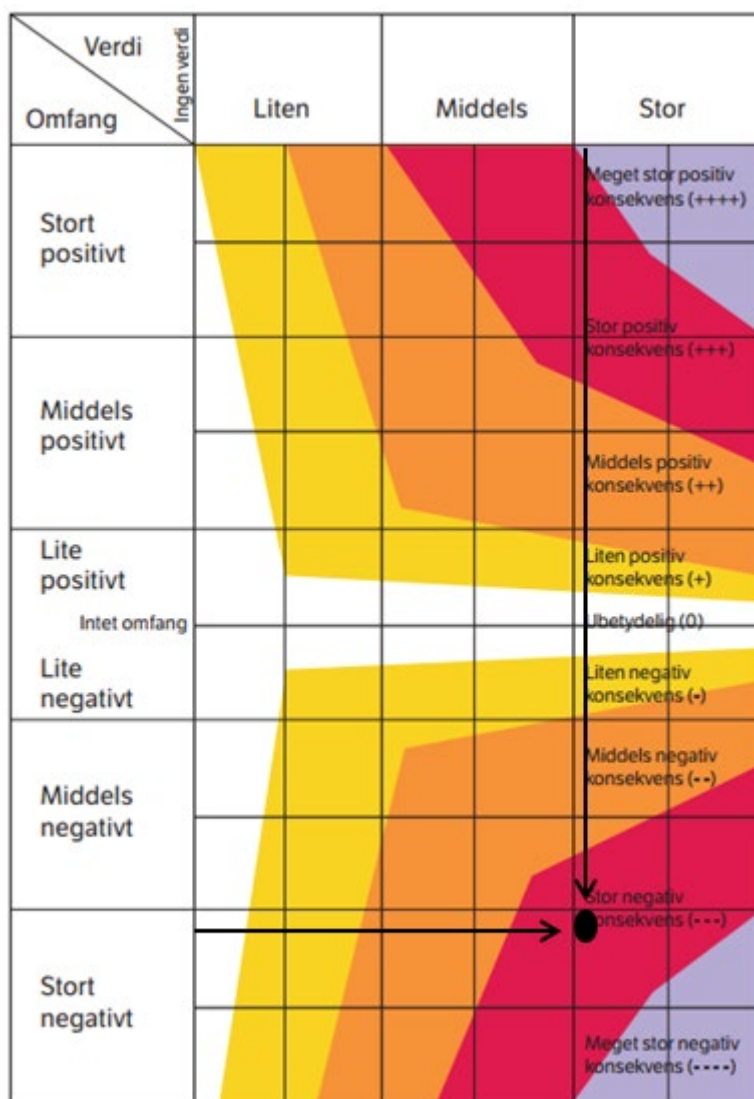
Det planlagte inngrepet medfører at ravinen fylles opp. Dette betyr at både ravinen som geotop og naturtypen flompåvirket oreskog forsvinner. Selv om området som viltområde til en viss grad kan reetableres etter at deponiet er ferdig utfyllt og tilbakeføres til naturområde, vil ikke dagens naturverdier i området kunne reetableres etter utfylling. Tiltakets omfang vurderes som **stort negativt**:



7.2.6 Konsekvens

Tiltaket medfører at naturen i bekkedalen/ravinen vil bli ødelagt. Selv om det planlegges revegetering og istandsetting av området etter endt oppfylling, vil de verdiene som finnes i området i dag gå tapt. Det er snakk om verdifull natur, i form av geotopen ravinedal og naturtypen flompåvirket oreskog, samt områder med rik bakkevegetasjon og et område med variasjon i mikroklimatiske forhold som følge av ulike lysinnstråling, fuktighet og grunnforhold innenfor området.

Konsekvensen anses som **stor negativ (---)** for fagtema biologisk mangfold (Figur 11).



Figur 11: Tiltakets konsekvens i henhold til konsekvensvifta i Statens vegvesens håndbok V712.

7.2.7 Utredning i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som presentert i kapittel 7.2.4 anes som tilstrekkelig for å belyse tiltakets konsekvenser for naturmangfold.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget om områdets naturverdier anses som tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Ravinedal er en rødlistet naturtype i kategorien «sårbar» (VU). Hovedtrusselen for geotopen er gjenfylling/planering for enten utbygging eller jordbruk. Dette gjør at enhver gjenfylling av slike lokaliteter vil være svært negativt for typen sett i et større perspektiv.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforingelse skal bæres av tiltakshaver

Hvis dette tiltaket utføres som planlagt vil det medføre miljøforringelse ved at ravinen med sine naturverdier vil gå tapt. Selv om tiltakshaver pålegges å reetablere området til skog etter avsluttet deponi, vil det ikke være mulig å gjenskape de verdiene som er i området i dag etter en utfylling inkludert bekkelukking. Krav om økologisk kompensasjon i form av etablering av tilsvarende verdier andre steder anses ikke som aktuelt i dette tilfellet, da det ikke er mulig å gjenskape tilsvarende naturverdier på kunstig måte.

Dette betyr at hvis dette tiltaket utføres, godtar man også den miljøforringelsen det medfører, og utover krav om istandsetting etter endt deponi, er det svært vanskelig å se for seg å måtte å erstatte naturverdiene som går tapt.

Med tanke på anleggsperioden/deponiperioden er det viktig at tiltaket ikke medfører forurensning (inkludert partikkelspredning) nedover mot og til sjøen.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at mest mulig skånsomme metoder og maskiner benyttes under deponeringen, og at tiltaket ikke medfører større fysisk inngrep enn strengt nødvendig.

7.2.8 Avbøtende tiltak

Planen vil ha relativt store negative konsekvenser for naturverdiene i området. Tilsvarende eksisterende verdier kan vanskelig reetableres, men det er mulig å til en viss grad bøte på skadene ved strenge krav til reetablering av området i etterkant av deponeringsperioden. Det bør også utarbeides skjøtselsplan for området som sikrer at området tilbakeføres til naturområde, og som legger føringer for hvordan dette skal gjøres for å optimalisere de reetablerte naturverdiene.

I anleggs-/deponeringsfasen er det viktig å være nøye med massehåndteringen for å unngå spredning av svartelistearter til eller fra området.

7.2.9 Oppfølgende undersøkelser

Hvis det igangsettes massefylling i området, anbefales det at vannet i utløpet til Drammensfjorden (rett nedstrøms tiltaksområdet) overvåkes for å ha sjanse til å oppdage hvis det oppstår lekkasjer/episoder med forurensning/partikkelspredning. Det bør på forhånd defineres grenseverdier og tiltak som skal igangsettes hvis disse overstiges.

7.3 Friluftsliv

7.3.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befarings med registreringer der det er nødvendig.

6.3 Friluftsliv

Konsekvensutredningen skal vurdere virkninger av arealbeslag, transport, støy m.m. for friluftslivet. Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett skal vurderes under dette temaet.

Friluftsliv skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Vestfold fylkeskommune, datert 29.02.2016

- RPR- for strandsonen: Siden planområdet hører inn under virkeområdet til de rikspolitiske retningslinjer for strandsonen må det legges ekstra vekt på bevaring av naturgrunnlaget, kulturminner, kulturmiljøer, rekreasjonsmuligheter og konsentrere utbygging til eksisterende tettsteder.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 30.03.2016

- Før offentlig ettersyn må det utredes hvordan allmenne interesser blir berørt av bekkelukking/omlegging av bekken.

7.3.2 Datagrunnlag og metode

Utredningen bygger på data fra kartdatabasen ut.no og befarings av planområdet.

Metode for vurdering av Nærmiljø og friluftsliv i Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for vurderingene.

7.3.3 Overordnede planer og mål

I gjeldende forventningsdokument (2015) i samsvar med «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» pekes det på at Kommunene skal legge til rette for fysisk aktivitet, bla. ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og nærfriluftsliv.

7.3.4 Situasjon

Det er ikke registrert turløyper, skiløyper eller andre turruter innenfor planområdet (www.tur.no). Det er heller ikke kartlagte friluftsområder eller statlig sikra friluftsområder i eller nære planområdet. Det har ikke fremkommet opplysninger ved varsling som tyder på at området benyttes til friluftsliv. Det går grusveier i utkanten av planområdet i overgangen mellom skog og dyrka mark, men ingen tverrforbindelser gjennom planområdet. Den delen av planområdet som ikke er boligbebyggelse, er så tett vegetert og bratt at det er vanskelig å ta seg frem her.



Tett vegetasjon i planområdet

Ingen av adkomstveiene i planområdet, Havnevikgata og Nordbyveien, antas å være innfartsårer til turområder lenger øst. Det er ikke egne anlegg for gående og syklende langs Svelvikveien i nærheten av planområdet, og heller ingen krysningspunkter nær planområdet. På nordsiden av Svelvikveien ved planområdet er det en liten sandstrand med en sitteplass (ett bord med benker). Den er vanskelig tilgjengelig på grunn av mangel på krysningspunkter og smal vegskulder langs Svelvikveien. Det er flere slike små badeplasser langs fjorden i nærområdet, blant annet Nordbybrygga.

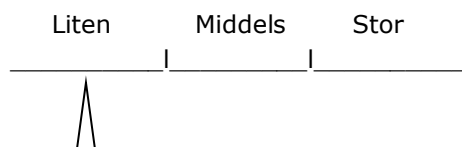


Badeplass nord for Svelvikveien

7.3.5 Verdi

Området antas å være mindre brukt til friluftsliv. I henhold til Statens vegvesens Håndbok 140 Konsekvensanalyser, skal områder som er mindre brukt til friluftsliv vurderes å ha liten verdi.

Verdien vurderes som **liten**.



7.3.6 Tiltaket

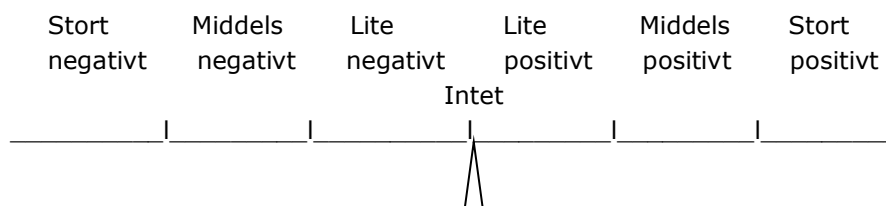
Tiltaket vil føre til at vegetasjon fjernes og at landskapet fylles opp. Bekken vil heves som følge av tiltaket. Områdets status etter at deponidriften er avsluttet, avklares ikke i dette planforslaget.

Omfang

Områdets status etter at deponidriften er avsluttet, avklares ikke i dette planforslaget. En fremtidig bruk av planområdet til grønneformål eller LNF-område vil være positivt for området som friluftsområde, men vektet ikke inn i omfangsvurderingen. Det er kun områdets status som massedeponi som vurderes her.

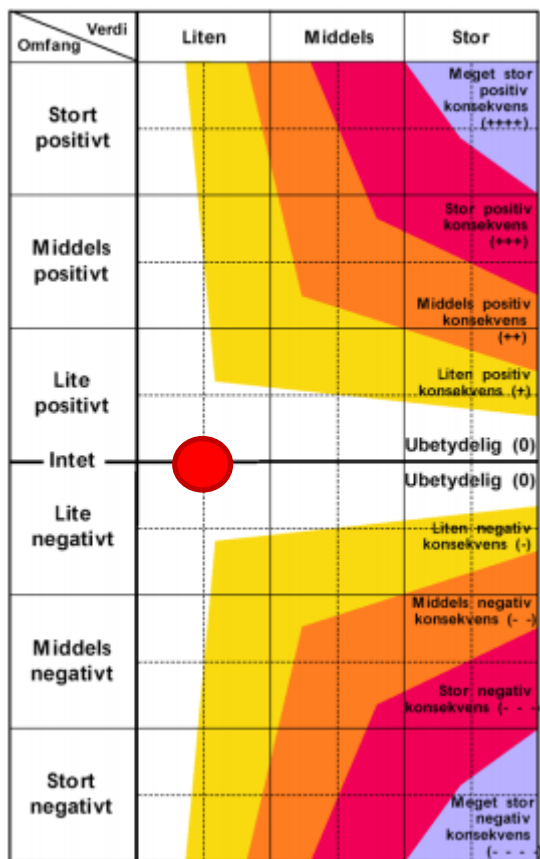
Tiltaket vil ikke legge beslag på friluftsområder og berører ingen viktige etablerte korridorer for friluftsliv. Badeområder nord for Svelvikveien vil ikke påvirkes, da Svelvikveien uansett oppleves som en barriere i dag. Tiltakets konsekvenser for den visuelle landskapsopplevelsen og områdets attraktivitet kan ha negativ betydning for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, særlig langs Havnevikveien og Nordbyveien i ytterkant av planområdet.

Omfanget vurderes som **intet**.



7.3.7 Konsekvens

Konsekvensen vurderes som **ubetydelig**.



Konsekvensvifta

7.4 Landskapsbilde

7.4.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befarings med registreringer der det er nødvendig.

6.4 Landskap

Oppfyllingen vil endre landskapsbildet. Konsekvensutredningen skal visualisere tiltaket og vurdere nær- og fjernvirkninger.

Landskap skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Vidar Hjelm Johansen og Tone Myhre (eiere av gbnr. 33/74), datert 08.02.2016

- Bekkefaretdalen er en forlengelse av haven mot syd. Ønsker å få avklart
 - o Høyden på deponiet forbi huset.

Vestfold Fylkeskommune, datert 29.02.2016

Landskap: Ber om at det gjøres vurderinger av tiltakets konsekvenser når det gjelder nær- og fjernvirkning og at dette ivaretas i det videre planarbeidet.

Rita Kaas og Gunnar Helgerud (eier gbnr. 33/8), datert 24.02.2016.

Høyde på oppfylling må tilpasses naturlige koter på eiendommen.

7.4.2 Datagrunnlag og metode

Data er hentet fra terrengkart og flyfoto (Norge i bilder), samt befarings ved området og langs Grimsrudveien på Hurumlandet.

Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for utredning av temaet.

7.4.3 Overordnede planer og mål

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 25. mars 2011.

Fra 5.2 som omfatter kystkommuner i Vestfold:

- [...]Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100- metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. [...]Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993.

- I byggeområdene skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet. Forbindelse til ytre friluftsområder, strand og sjø må søkes opprettholdt og videreutviklet. Nære strandområder bør holdes intakt og fri for bebyggelse.

- I åpne områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)] skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.

7.4.4 Situasjon

Landskapskarakter til Drammensfjord/Drøbaksund-regionen er beskrevet i Nasjonalt referansesystem for landskap (Puschmann 2005: Nasjonalt referansesystem for landskap - Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, region 02.02), og oppsummert med disse punktene:

- * smale, markerte fjordløp
- * bratte fjordlier, små-kupert åslandskap
- * sprekkedaler med småskala jordbruk
- * enkelte større jordbruksområder
- * større urbane områder, små tettsteder og hyttebebyggelse.

Planområdet inngår i denne regionen og utgjør en del av en fjordli, med bakenforliggende små-kupert åslandskap. Området er nederste del av en sprekkedal, med småskalajordbruk rundt.

Planområdet inngår i fjordens landskapsrom, som del av rommets vegg dannet av fjordlien. Dette er et åpent rom, med lange siktlinjer. Sett fra fjorden, framstår fjordlien som et mønster av felt med skog, landbruk, og bebyggelse. Vegetasjon er framtrødende i alle feltene, og planområdet utgjør et felt av skog mellom et hogstfelt (boligområde i kommuneplan) og kulturlandskap.



Fjordlien har en buktende terrengform, hvor planområdet ligger i et søkk. Dette gjør planområdet mindre synlig. Langs Svelvik-siden av fjorden er det kun synlig når man er tett på, mellom nærmeste koller. Fra fjorden og Hurumsiden er det synlig fra større område, fra åssider og vei som vender mot Nordby (se figur under 'Omfang').

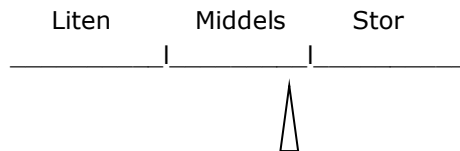
Planområdet har bratt terreng; en dyp ravine med forgreininger og med en bekk i bunn. Nord for ravinen er det terrasser med bebyggelse og åpne grassletter. Ravinen og bekken er kun synlig på helt nært hold. Planområdet er dekket av tett skog. På avstand framstår planområdet som andre skogsområder med tett og variert vegetasjon. Her er det blandingsskog, hvor løvverk har varierte farger som endres gjennom årstidene.

Fra naboeiendommer er ravinens terreng ikke synlig, kun den tette vegetasjonen som vokser opp fra den.

Verdi

Landskapet er representativt for regionen. Det har følgende egenskaper som hever verdien noe opp fra middels verdi:

- Inngår i veggen til fjordens landskapsrom.
- Utgjør en del av det helhetlige mønsteret av skog og kulturlandskap langsmed fjorden.
-

**7.4.5 Tiltaket**

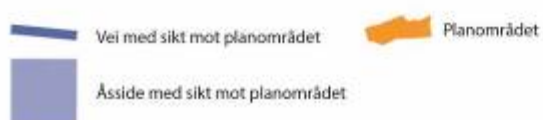
Tiltaket innebærer å fylle igjen den dype terrengformen. Dette medfører at vegetasjonen fjernes, og at bekkeløpet endres. Det nye terrenget vil helle relativt jevnt i en svak skålforn. Nederste parti mot fjorden vil være brattere enn øvrig skråning, med helning tilsvarende den ravinesidene har idag. Sidekløften nordøst i planområdet, mot eiendommer 33/19, 33/62 og 33/74 fylles ikke med masser. Terreng-arronderingen vil gi nytt bekkeløp sentralt i skålfornen.

Tiltakets effekt på landskapsbildet vil være ulikt i driftsfasen og på lengre sikt. I driftsfasen vil terrenget gradvis endres og vegetasjonen vi bli fjernet. På sikt vil terrengendringen være permanent, men et vegetasjonsdekke kan komme gradvis tilbake. Hvilken utvikling planområdet vil ha etter driftsfase er ikke avklart i planforslaget.

Omfang

Synlighet

Tiltaket blir synlig fra fjorden og Hurumlandet.



Befaring langs vei, viser at tiltaket vil være synlig fra Grimsrudveien mellom Hernes og Selvikstranda, samt kunne skimtes fra Hurum kirke og Bråten ovenfor Verket. Det vil også være synlig fra åssidene mellom Dramstad fjellet og Herstadheia. På grunn av tiltakets plassering i søkk i terrenget, vil det kun være fremtredende fra ståsted rett over fjorden.



Illustrasjon fra Hurumlandet - ståsted Grimsrudveien vest for Grimsrudbukta. Tiltaket er illustrert med lys brun farge.

Planområdet har tilsvarende utstrekning som andre felt i fjordlien. Høyden over havet er tilsvarende som boligfelt og landbruksfelt rundt. Det gjør at det vil inngå som en del av mønsteret hvor skog brytes opp av boligfelt og landbruksfelt.

Massedeponiet vil ha overflate (farge og tekstur) som skiller seg ut fra omgivelsene. Omkringliggende felt er alle preget av vegetasjon (trær og busker i boligfelt, dyrkede områder og kantvegetasjon i landbruksfelt), mens deponiet vil være preget av stein og jord.

På sikt vil vegetasjon kunne gro tilbake. Tiltaket vil da ikke være synlig fra avstand. Fra Svelvik-siden av fjorden blir tiltaket kun synlig på nært hold, på grunn av terrengets form. Tiltaket vil innebære at mer av landskapet på hver side av planområdet blir synlig for hverandre, siden skjermende vegetasjon fjernes.

Massedeponiet være synlig fra RV 319 i et kort strekk forbi området. Graden av synlighet fra veien avhenger av om man bevarer et felt med vegetasjon nederst i planområdet, langs veien.



Planområdet i dag, sett fra RV319 – fra nord



Illustrasjon av framtidig situasjon der felt av vegetasjon langs vei er bevart



Planområdet i dag, sett fra RV319 – fra sør



Illustrasjon av framtidig situasjon der felt av vegetasjon langs vei er bevart

Sett fra naboeiendommer, vil anlegget være synlig i driftsperioden. I kombinasjon med lyd og aktivitet kan det i perioder oppleves som fremtredende.

På sikt vil terrengendringen være synlig på helt nært hold, men når vegetasjon har grodd tilbake vil denne endringen ha liten betydning.

Omfang med hensyn til synlighet i drifts- og tidlig revegeteringsfase: Lite negativt

Omfang med hensyn til synlighet på sikt: Tilnærmet intet

Form

Endring i form innebærer at terrengkløften blir oppfylt fra kote 15 til 57, men det blir ikke etablert noen rygg eller koller som stikker opp av terrenget. Dette gjør at endring i form kun blir synlig fra nært hold, og ikke endrer siktlinjer på tvers av planområdet.

I driftsfasen blir store deler av planområdets overflate et vegetasjonsløst felt, med uttrykk som et anleggsområde. På sikt kan vegetasjonen gradvis gro tilbake, og den kan på lang sikt få liknende sammensetning som den har i dag. Dette avhenger av tilbakeføring av stedege toppmasser, samt egenskaper til oppfylte masser. Det vil ta flere tiår før vegetasjonen har dagens høyde og igjen fungere som en visuell skjerm. Hvis området går over til annet arealformål når driftsperioden er over, vil vegetasjonen og landskapsbildet forbli endret.

Nærvirkning: På nært hold vil både endret terrengform og endret overflate (farge og tekstur) påvirke opplevelsen. Deponerte masser og anleggsveier vil være tydelige inngrep i landskapet. Terrengformen vil være i endring gjennom hele driftsperioden. Når driften avsluttes vil det nye terrenget være etablert, med jevnt hellende skålform og bekk synlig i landskapet.

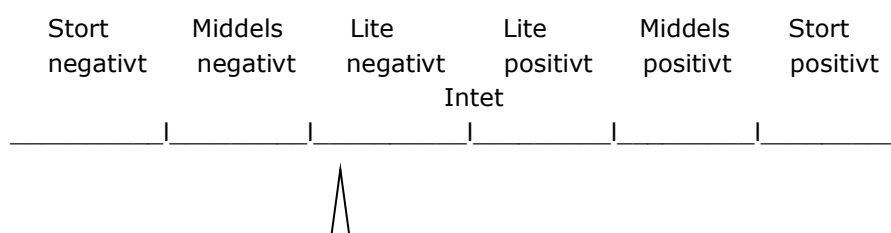
Nytt terreng vil tilpasses dagens terrengnivå. Det vil ligge på samme høyde som terrenghyller mot ravinen på eiendom 33/8 og 33/3, samme høyde som innkjørselsveien til eiendom 33/3. Dette gjør at terrenget blir mer tilgjengelig; fra naboeiendommer vil man kunne både se og gå inn i området.

Ved endt driftsfasen vil bekken bli synlig og tilgjengelig. Dette utgjør en positiv endring. I dag er den ikke synlig fra omkringliggende hus eller fra fylkesveien.

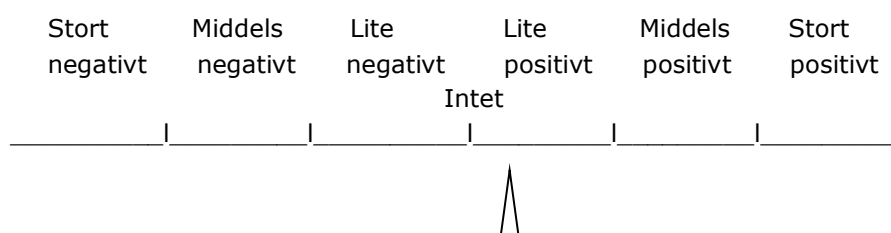
Fjernvirkning: Planområdets farge og overflate vil skille seg ut fra mønsteret av felt omkring. Dette vil gjelde i driftsperiode og før revegetering tiltar. På sikt, når planområdet igjen er dekket av vegetasjon vil inngrepet i liten grad skille seg ut fra andre felt.

Omfang med hensyn til form i drifts- og tidlig revegeteringsperioder: Middels negativt
Omfang med hensyn til form på sikt: Lite positivt.

Samlet omfang i driftsperiode og tidlig revegeteringsperiode:

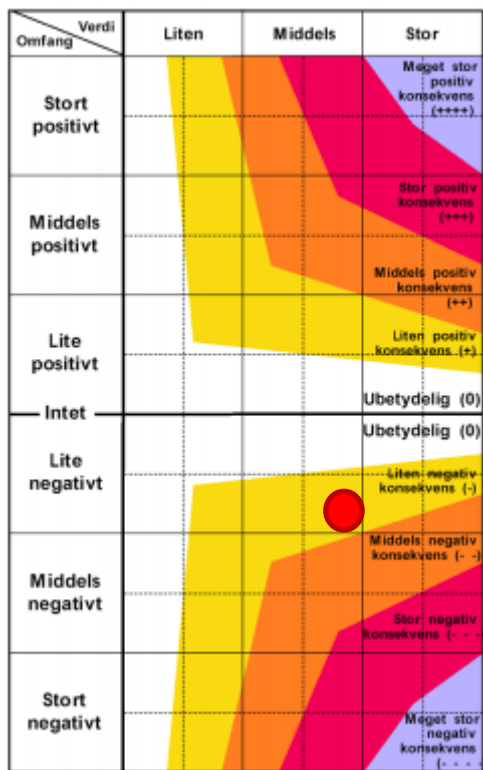


Samlet omfang på sikt:

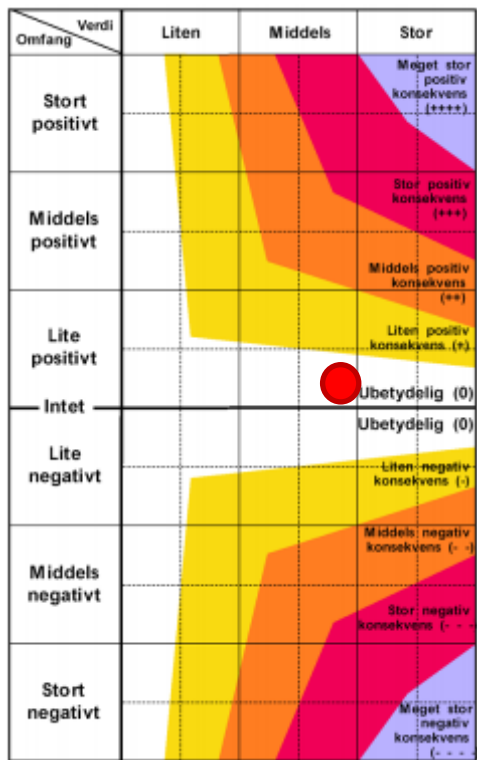


7.4.6 Konsekvens

Konsekvensen vurderes som **liten negativ** i drifts og tidlig revegeteringsfase.



Konsekvensen vurderes som **ubetydelig** på sikt.



Konsekvensvifta

7.4.7 Avbøtende tiltak

Følgende tiltak bør gjøres for at feltet i større grad blir preget av vegetasjon gjennom driftsfasen.

- Hogge vekk eksisterende skog i etapper, heller enn å hogge alt ved oppstart.
- La vegetasjon stå igjen på terrengformer innenfor planområdet som ikke vil bli dekket av masser.
- Bevare felt med skogsvegetasjon langs FV319. Å bevare et felt med vegetasjon langs veien, vil redusere synlighet fra veien betraktelig.
- Bevare et belte av vegetasjon i kanten av ravinen mot nord. Det vil redusere synlighet fra naboeiendommer.

Følgende tiltak vil legge til rette for god gjengroing etter driftsfase:

- Bevare toppmasser fra feltet i ranker slik at de beholder sin kvalitet, og tilbakeføre disse etter driftsperiode. Tilbakeføring bør foregå trinnvis og så raskt som mulig for hvert trinn, for å redusere perioden tiltaket er framtrødende i landskapet.

7.5 Forurensning - Generelt

Foreliggende notatet redegjør for støy, støving og forurensning til grunn og sjø i forbindelse med etablering og drift av Nordby massedeponi.

7.5.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befaringsregistreringer der det er nødvendig.

Forurensning

Herunder utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, og støy. Oppfyllingstiltak kan gi betydelige virkninger av utslipp til vann og grunn samt støy. Konsekvensutredningen skal beskrive hvilke tiltak som skal gjennomføres for å begrense slik forurensning. Forurensning skal utredes i KU.

7.5.2 Situasjon

Området som ønskes fylt ut er vist i Figur 1-1. Planområdet er i dag hovedsakelig dekt av skog, i bunnen av dalen er det et bekkeløp som går i retning vest-øst (se Figur 5-4 for plassering av bekken). Området avgrenses av fylkesvei 319 og Drammensfjorden i øst, av dyrkamark og et mindre boligfelt i nord, i sør av dyrka mark, skog og spredt bebyggelse, og i vest av større skogsområder. Vest for planområdet ligger det en bratt skråning/fjellvegg. Topografisk er det noe stigning i terrenget mot sør i planområdet.

Det går en høyspentlinje som deler seg i to traséer innenfor planområdet. Det er også el-master lang planområdets østre del, og belysning langs Nordbyveien.



Figur 1-1. Flyfoto over området for det planlagte Nordby massedeponi, med planområde markert med gult. Fra Rambøll 2016: Planløsning.

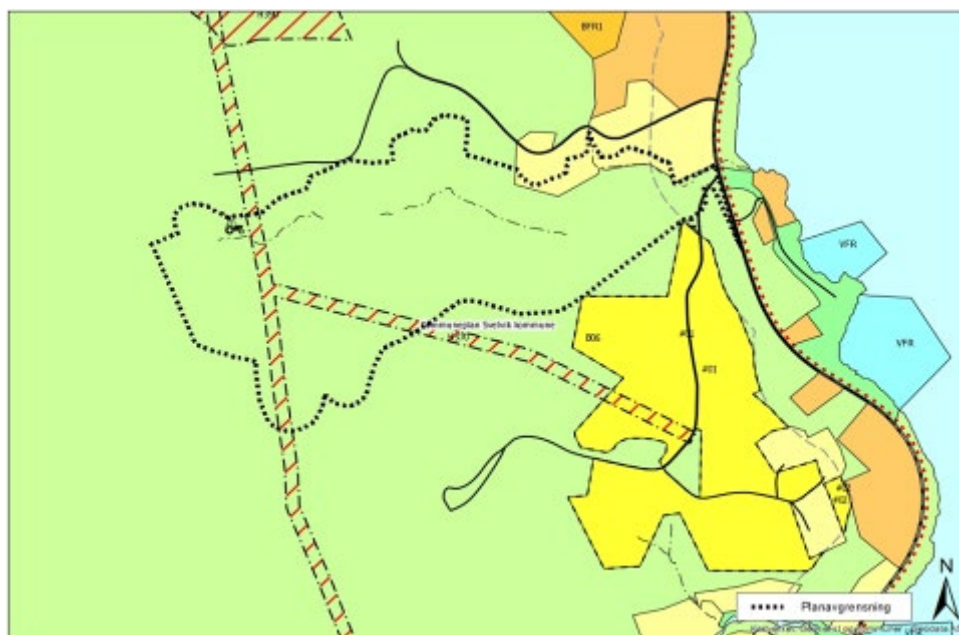
Planområdet ligger langs fv. 319, på Nordby i Svelvik. Det er to kryss ved tiltaksområdet, Havnevikveien og Nordbyveien. Begge vegene er adkomstveger til relativt få boliger. Nordbyveien er adkomstvei for 7 bolighus (tellet manuelt fra kart). Havnevikveien er adkomstvei for omtrent 10 bolighus og noen få fritidsboliger. I tillegg er det kryss for adkomst vei til tre bolighus/fritidsboliger (tellet manuelt fra kart) og ut på Nordvikbrygga på østsiden av fv. 319 like sør for Nordbyveien.

Fv. 319 har en ÅDT på 4.300 forbi planområdet, med en tungtrafikkandel på 8 %. Trafikktallene er fra 2015. Dette er moderat trafikk som gir lite støy i området.

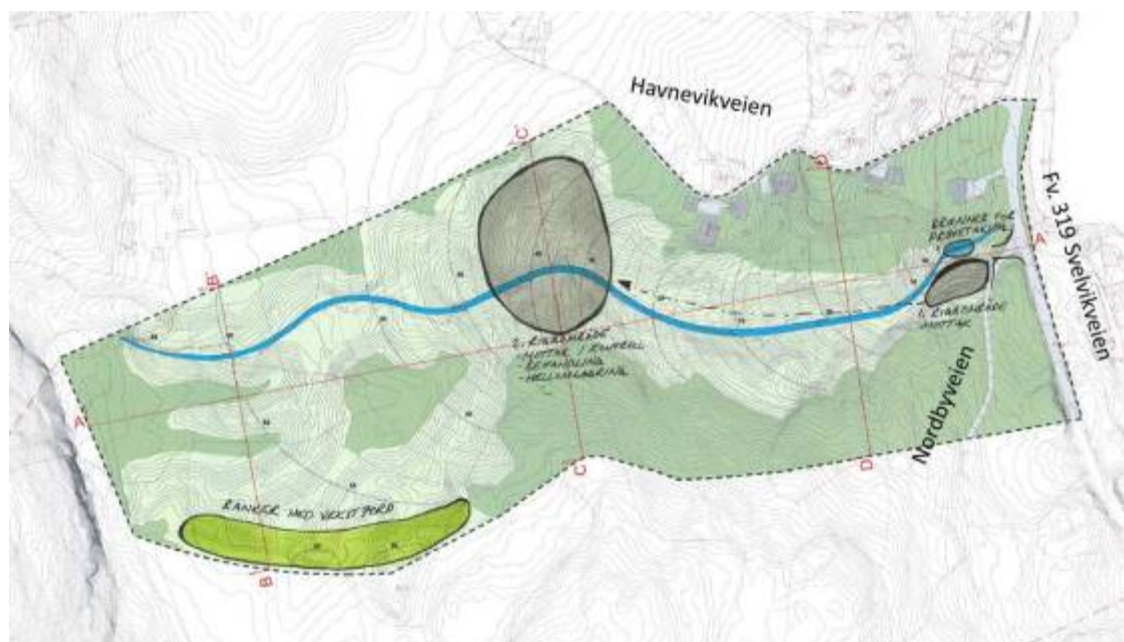
7.5.3 Tiltaket

Planområdet dekker hovedsakelig eiendommene med gårds- og bruksnummer 32/2, 33/3 og 33/8, og er på omtrent 142,3 daa. Planområdets utstrekning er blant annet basert på utstrekning av skogsarealene for å hindre at dyrket mark brukes til deponiområde. Utfyllingen av området er tenkt å kunne forhindre utglidning og ras. Deponiet skal fylles når det er behov for deponering av rene masser fra utbyggingsprosjekt, frekvens og intensitet vil derfor være varierende for tiltaket. Det antas derfor at tiltaket vil føre til mye aktivitet i enkelte perioder og mindre eller ingen aktivitet i andre perioder.

Kommuneplanens arealdel for 2015-2017 viser at størstedelen av planområdet skal fortsette å være landbruks-, natur- og friluftareal (LNF-areal), se utsnitt i Figur 1-2.



Figur 1-2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for 2015-2027 for planområdet. Gule felt markerer planlagte nye byggefelt, og grønne områder landbruks-, natur- og friluftareal (LNF-areal).



Figur 1-3. Kart over det planlagte Nordby massedeponi (vist i grått), med planområde, driftsinformasjon, tilstøtende veier og planlagt nytt veikryss markert og tegnet inn. Modifisert fra Rambøll 2016: Planløsning.

7.5.4 Fremtidig situasjon

Forslag til planløsning for deponiet er skissert på kart i Figur 1-3. Som det framgår av plankartet, er det lagt opp til et første, mindre rigg- og mottaksområde like ved Fv. 319 Svelvikveien, mens det planlegges et større mottak (10-20 daa) lenger vest. Det kan være aktuelt å foreta knusing av steinmasser på det større mottaket. Estimert driftstid for deponiet er 10-20 år, med mottak av omtrent 500.000 m³ rene masser totalt. Det større riggområdet vil etableres et par år ut i driftsperioden. Når deponiet er ferdig fylt opp, vil vekstjord oppbevart i ranker ved utkanten av planområdet i sør tilbakeføres til riggområdene som topplag.

I deponiets bruksperiode skal bekken som går gjennom området ikke legges i rør, men til enhver tid ligge på selve deponiet.

7.5.5 Etablering av nye veier i området

For å sikre adkomst til massedeponiet skal det utbedres et kryss mellom fylkesvei 319 og Nordbyveien. Ved denne veistrekningen skal det lages et nytt kryss som gir adkomst til eksisterende og eventuelle nye boliger langs Nordbyvegen. Massedeponiet vil gi en økt trafikk av tunge kjøretøy. I trafikkutredningen (Rambøll 2016: Temanotat transport) antas transport av masse til området å resultere i maksimalt en økning i ÅDT med 100 tunge kjøretøy.

7.6 Støy

Dette kapittelet tar for seg støy forventet i forbindelse med etablering og drift av Nordby massedeponi. Det er planlagt å fylle området over en lengre periode. Dette vil involvere tungtrafikk til området, samt støy i forbindelse med bulldosere som vil flytte massene internt.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016

Støy: Planen kan medføre et betydelig og langvarig anleggsarbeid på grunn av massetransport for å fylle opp planområdet. Både selve transporten og dumping/behandling av massene har negative støykonsekvenser. Dette må synliggjøres i utredningen. Det er viktig at det lages bestemmelser om skjerming og restriksjoner på mottakstid-/driftstid.

Eier gbnr. 33/62, datert 26.02.2016

Nærmeste nabo til deponiet. Nevner følgende konsekvenser for tomte/boligen: Vil ha anleggstrafikk helt inntil huset, med alt det vil medføre av ulemper. Det vil bli betydelige mengder med støv, støy og rystelser tett innpå boligen.

Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

Støy: I arbeidet med planen bør det innarbeides støyberegninger i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Det bør vurderes om etablering av massedeponi skal defineres som støyende virksomhet eller om det skal fastsettes støybegrensninger for bygg- og anleggsvirksomhet. Minner om veilederen til T-1442/2012.

Eier gbnr. 33/8, datert 24.02.2016.

Åpningstid på deponiet må innebære at det er stille om kvelden, natten og i helgene.

7.6.1 Myndighetskrav

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (utg. 2010) er det gitt funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. Byggeforskriften med veiledning tallfester ikke krav til akustikk og lydisolasjon, men henviser til norsk standard NS 8175:2012 "Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper" (lydklassestandard). Klasse C i standarden regnes for å tilfredsstillende forskriftens minstekrav for søknadspliktige tiltak.

Eksterne støyforhold er regulert av "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Retningslinjen har sin veileder "Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (M-128) som gir en utfyllende beskrivelse omkring flere aktuelle problemstillinger vedrørende utendørs støykilder. Når det gjelder innendørs støynivå henvises det videre til grenseverdier gitt i norsk standard NS 8175. Figur 2-1 illustrer hvordan lovverk, forskrift, veiledere og standarder forholder seg til hverandre.

T-1442 er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Denne anbefaler at det beregnes to støysoner for utendørs støynivå rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone:

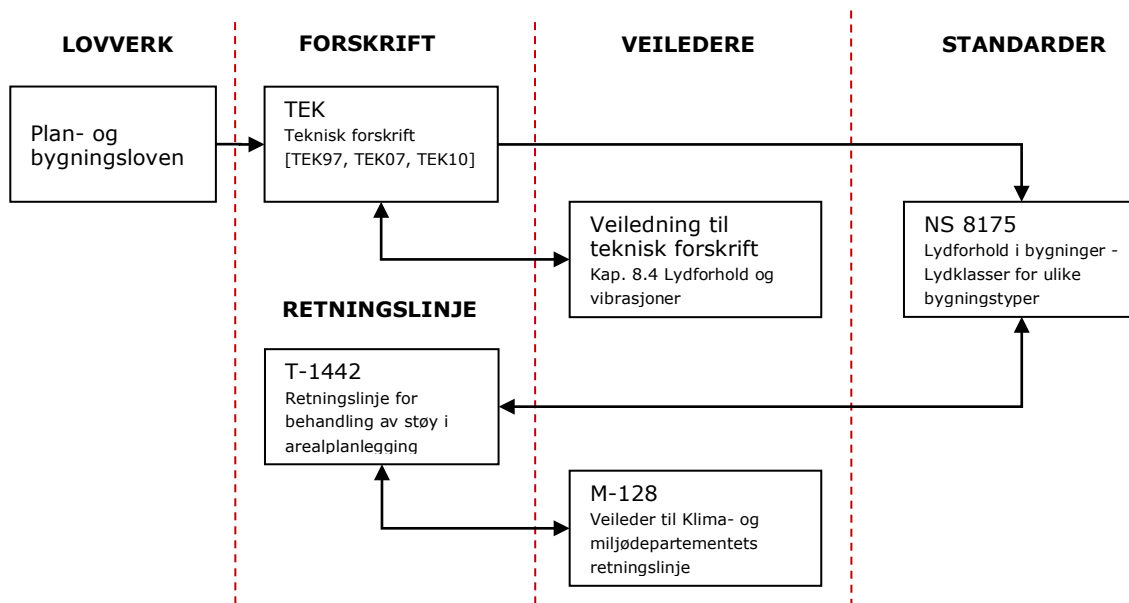
Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I retningslinjene gjelder grensene for utendørs støynivå for boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Nedre grenseverdi for hver sone er gitt i Tabell 2-1.

Støyen fra Nordby massedeponi anses som øvrig industri da det trolig ikke blir helkontinuerlig drift, dvs. drift uten stans 24 timer i døgnet og året rundt. Det forventes ikke impulslyder fra driften.

Tabell 2-1 er et utdrag fra NS 8175 som angir krav til lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra utendørs lydkilder.



Figur 2-1. Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder

Støygrensene gjelder på uteplass og utenfor vindu i rom til støyfølsom bruk. Med støyfølsom bruk menes f. eks soverom og oppholdsrom. Støykravene gjelder derfor ikke nødvendigvis ved mest utsatte fasade, det vil være avhengig av hvor rom til støyfølsom bruk er plassert i bygningen. Støygrensene gjelder også for uteareal knyttet til oppholdsareal som er egnet for rekreasjon. Dvs. balkong, hage (hele, eller deler av), lekeplass eller annet nærområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål.

Støygrensene gitt i T-1442 alene er ikke juridisk bindende. Det vil av økonomiske og praktiske grunner ikke alltid være mulig å oppfylle disse målene, og grenseverdiene kan fravikes dersom støytiltakene medfører urimelig store praktiske ulemper for trygghet, urimelig høy kostnad, dårlig tiltakseffekt og lignende.

Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert i en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Her varierer kravene fra kommune til kommune.

Tabell 2-1. Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	L_{den} 55		L_{5AF} 70 dB	L_{den} 65		L_{5AF} 85 dB
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 Med impulslyd: L_{den} 50	-	L_{night} 45 L_{AFmax} 60	Uten impulslyd: L_{den} 65 Med impulslyd: L_{den} 60	-	L_{night} 55 L_{AFmax} 80
Øvrig industri	Uten impulslyd: L_{den} 55 $L_{evening}$ 50 Med impulslyd: L_{den} 50 $L_{evening}$ 45	Uten impulslyd: Lørdag: L_{den} 50 Søndag: L_{den} 45 Med impulslyd: Lørdag: L_{den} 45 Søndag: L_{den} 40	L_{night} 45 L_{AFmax} 60	Uten impulslyd: L_{den} 65 $L_{evening}$ 60 Med impulslyd: L_{den} 60 $L_{evening}$ 55	Uten impulslyd: Lørdag: L_{den} 60 Søndag: L_{den} 55 Med impulslyd: Lørdag: L_{den} 55 Søndag: L_{den} 50	L_{night} 55 L_{AFmax} 80

L_{5AF} er et statistisk maksimalnivå som overskrides av 5 % av støyhendelsene.

Krav til maksimalt støynivå gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt over grenseverdien.

Tabell 2-2. Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdi på uteareal for dag-kveld-natt lydnivå

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer, fra andre utendørs lydkilder	L_{den} , $L_{p,AFmax,95}$, $L_{p,Asmax,95}$, $L_{p,Aimax}$, L_n (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone

Tabell 2-3. Lydklasser for boliger. Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent og maksimalt lydtrykknivå $L_{p,AeqT}$ og $L_{p,AFmax}$

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,Aeq,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,AFmax}$ (dB) natt, kl. 23-07	45

$L_{p,Aeq,24h}$ er gjennomsnittsverdien gjennom 24 timer.

$L_{p,AFmax}$ er maksimalt lydtrykknivå. Krav til maksimalt støynivå gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt over grenseverdien.

NS 8175 angir ulike krav til lydnivå på inneareal som følge av utendørs lydkilder for ulike bygninger med ulike bruksformål. Tabell 2-3 er utdrag fra NS 8175 som angir krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder for boliger.

7.6.2 Grunnlag for støyberegninger

Drift på massedeponi

Deponiet vil driftes over 15 – 20 år. Trafikkanalysen har lagt 15 år til grunn. Den daglige aktiviteten vil bestå av rundt 20 lastebiler som kjører inn og ut av området (ÅDT 20, 100 % tungtrafikk). Det må imidlertid antas at bruken av massedeponiet vil være ujevn, avhengig av størrelse og nærhet på tiltakene som har behov for å deponere masser. Det kan antas at trafikken vil være på opptil 50 lastebillass i døgnet i særlig aktive måneder. Det vil resultere i en ÅDT på 100 tunge kjøretøy.

Det etableres et utbedret kryss mellom fv. 319 og Nordbyveien, som blir adkomst til massedeponiet. Det er uklart hvor langt inn lastebilene kommer til å kjøre. Som utgangspunkt er den nye veien lagt inn ca. 100 m fra krysset fv. 319/Nordbyveien.

Inne på området vil det være en bulldoser som fordeler massene. Bulldoseren er modellert som en arealkilde på området hvor deponiet er planlagt, og med terrenghøyder som tilsvarer høyden etter at fylling er gjennomført. På denne måten vil kilden være høyere i terrenget, og mer eksponert mot nabobebyggelse. For «øvrige industri» regnes støy fra verste driftsdøgn slik at støyen ikke undervurderes. Det er benyttet støydata fra egen database til beregningene, hvor bulldoseren har lydeffektnivå $L_w = 114$ dBA og opererer 8 timer på dagtid.

Trafikkdata

Ved støyberegninger oppgis det nøkkeltall som beskriver trafikksituasjonen for aktuelle veier, disse er

ÅDT (årsdøgntrafikk)

Prosentvis fordeling av veitrafikk for dag/kveld/natt

Andel tungtrafikk

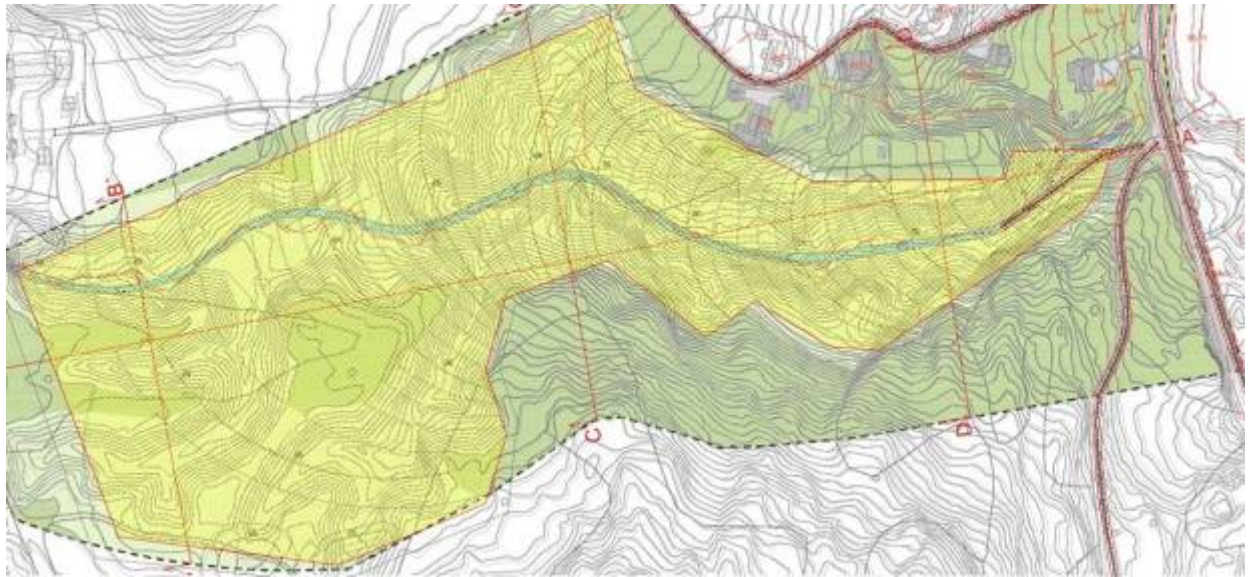
Skiltet hastighet på veistrekningene.

I henhold til retningslinjene skal det beregnes støy for prognosesituasjon 10-20 år frem i tid. Nasjonal transportplan (NTP) 2014-2023 angir forventet trafikkvekst i ulike perioder fram til 2060. Data for trafikkvekst er angitt for hvert fylke og det skiller på lette kjøretøy (personbiler o.l.) og tunge kjøretøy (lastebiler, vogntog, busser o.l. over 3500 kg). Avhengig av tidsperiode og type kjøretøy varierer årlig trafikkvekst fra om lag 0,7 til 2,3 %. Verdiene som er lagt til grunn for beregningene i denne rapporten er gjengitt i Tabell 4-2.

Tabell 4-2. Trafikktall benyttet i beregningene

Veilinje	ÅDT 2015	ÅDT 2030	Timetrafikk (kjt/t)			Andel tunge	Farts- begrensning
			Dag	Kveld	Natt		
Fv. 319	4300	5245	323,4	209,8	65,6	8 %	70 km/t
Nordbyveien	35	35	2,2	1,4	0,4	0 %	50 km/t
Havnevikveien	50	50	3,1	2,0	0,6	0 %	50 km/t
Ny anleggsvei	-	100	6,2	4	1,2	100 %	30 km/t

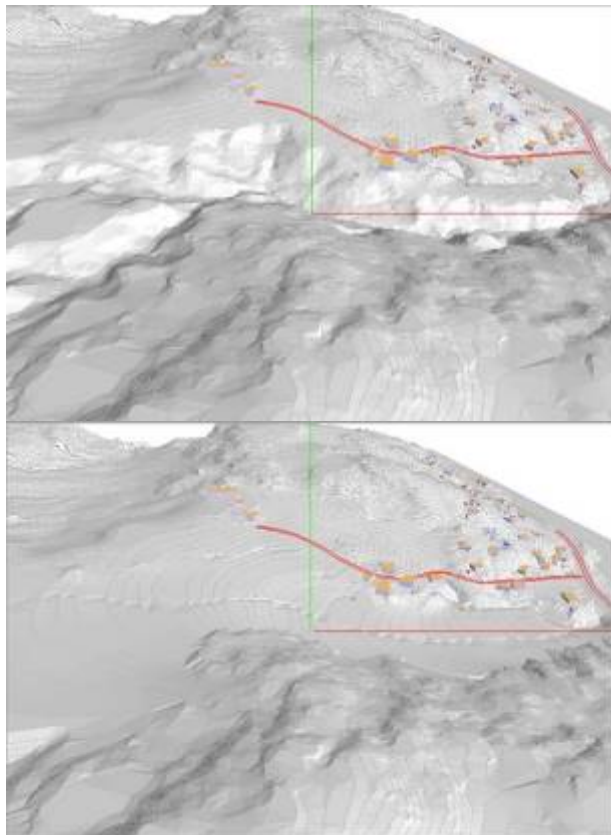
Figur 4-2 viser støykildene slik de er modellert i beregningsprogramvaren.



Figur 4-2. Støykilder slik de er modellert i SoundPLAN. Gult område angir arealkilden som representerer bulldoseren.

Kartgrunnlag og terrengmodell

Vår terrengmodell er basert på mottatt 3D kartgrunnlag. Nye kotelinjer for ferdig utfylt deponi er modellert som vist i Figur 4-3.



Figur 4-3. 3D-modell før (t.v.) og etter fylling (t.h.).

Beregningsmetode og inngangsparametere

Lydtubredelse er beregnet i henhold til nordisk beregningsmetode. Denne metoden tar hensyn til følgende forhold

Andel tunge og lette kjøretøy
 Trafikkfordeling over døgnet
 Veibanens stigningsgrad
 Hastighet
 Skjermingsforhold fra terreng, bygninger, skjærmer og skjæringer i terreng
 Absorpsjons- og refleksjonsbidrag fra mark

Alle beregninger gjelder for 3 m/s medvindsituasjon fra kilde til mottaker.

Retningslinjene setter støygrenser som frittfelt lydnivå. Med frittfelt menes at refleksjoner fra fasade på angjeldende bygning ikke skal tas med. Øvrige refleksjonsbidrag medregnes (refleksjoner fra andre bygninger eller skjærmer). For støysonekartene er alle 1. ordens refleksjoner tatt med, mens lydnivå på bygningsfasader er såkalt frittfelt.

Det er etablert en 3D digital beregningsmodell på grunnlag av tilgjengelig 3D digitalt kartverk. Beregningene er utført med Soundplan v. 7.4. De viktigste inngangsparametere for beregningene er vist i Tabell 4-5.

Tabell 4-5. Inngangsparametre i beregningsgrunnlaget

Egenskap	Verdi
Refleksjoner, støysonekart	1. ordens (lyd som er reflektert fra kun én flate)
Markabsorpsjon	Generelt: 1 ("myk" mark, dvs. helt lydabsorberende). Vann, veier og andre harde overflater: 0 (reflekterende)
Refleksjonstap bygninger, støyskjærmer	1 dB
Søkeavstand	1000 m
Beregningshøyde, støysonekart	4 m
Oppløsning, støysonekart	10 x 10 m
Beregningshøyder, bygninger	4 m

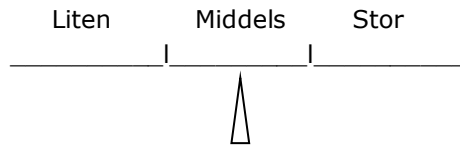
Resultater

Støyberegningene er gjennomført på grunnlag av støykilder, trafikkgrunnlag og beskrivelser gitt over. Døgnmidlet L_{den} -nivå for «øvrig industri» uten impulslyder er vurdert med antatt verste døgn. Støysonekartene er vedlagt notatet. Med hovedsakelig bulldoser som støykilde spredt over et stort område, brer den gule støysonen L_{den} 55 dB seg over hele planområdet. Bebyggelsen som ligger nærmest deponiet i nord vil dermed ligge i gul støysone.

I en antatt «worst-case»-situasjon med ferdig utfyllt deponi, støy fra bulldoser 8 timer på dagtid og 50 lastebillass (ÅDT 100), ligger nærmeste bebyggelse i nord i gul støysone.

7.6.3 Verdi

Temaet støy er generelt sett viktig. Dette området er ikke spesielt støyømfindelig. Temaet gis derfor en «middels» verdi.



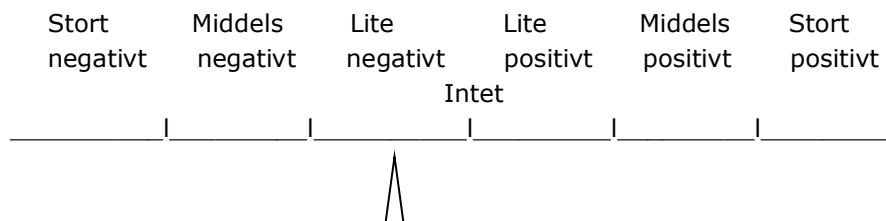
7.6.4 Tiltaket

Grenseverdien L_{den} 55 dB (T-1442) vekter støy på kveld og natt strengere enn på dagtid. Driftstider på kveld (19-23) og natt (23-07) vil derfor gi større utslag i støyutbredelsen. Annet støyende utstyr på området og et større antall inn/utkjøringer med lastebil vil også gi større støyutbredelse. Skjermingseffekten fra terrenget blir mindre når deponiet fylles.

7.6.5 Omfang

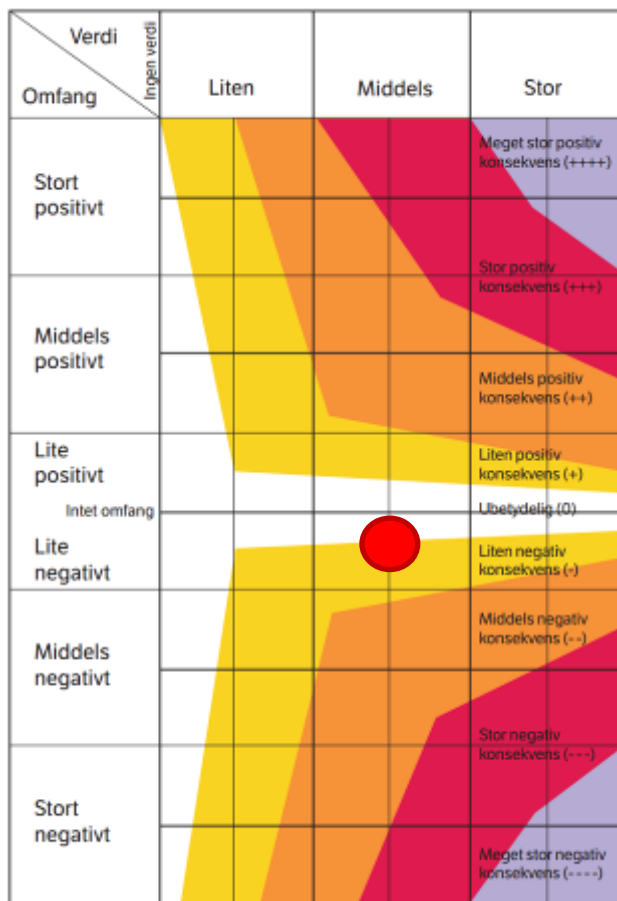
Omfanget planen vil ha for støy avhenger av mengden tungtrafikk og antall/type støyende maskineri på i deponiet som bulldosere eller lignende. Videre er støyomfanget relatert til driftstidene.

Omfanget for støy er i sum vurdert som «Lite negativt».



7.6.6 Konsekvens

Den samlede konsekvensen av støy er liten negativ (-). Verdien av temaet anses som viktig og gitt stor verdi. Omfanget er vurdert til lite negativt.



Figur 4-4. Tiltakets konsekvens vist i konsekvensvifta (fra Håndbok V712 Konsekvensanalyser – Statens vegvesen). Konsekvens vist med rød markering.

7.6.7 Avbøtende tiltak

En forutsetning for å bruke området til massedeponi må være at grenseverdier for støy iht. T-1442 tilfredsstilles. Støyutredningen som er utført på dette planstadiet viser at nærmeste boligbebyggelse i nord vil ligge i gul støyzone for en antatt «worst-case»-situasjon. Valg av støysvakt maskineri, reduksjon av driftstider og skjerming i form av støyvoller er støyreducerende tiltak.

Planen kan medføre langvarige perioder med negative støykonsekvenser. Det bør lages bestemmelser om restriksjoner på driftstid.

7.6.8 Vedlegg

Støysonekart fra massedeponi og fv. 319
 Støysonekart fra massedeponi uten fv. 319
 Støysonekart kun fv. 319.

7.7 Støv

Dette kapitlet tar for seg støv forventet i forbindelse med etablering og drift av Nordby massedeponi. Det er planlagt å fylle området over en lengre periode. Dette vil føre til støving i forbindelse med transport, dumping og flytting av masse internt. Det er drøftet hvordan trafikken i området vil påvirke lokal luftkvalitet.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016

Støv: Det må utredes om tiltaket vil medføre støvplager for naboer. Aktuelle tiltak må beskrives.

Monica Brun (eier gbnr. 33/62), datert 26.02.2016

Skriver at hun er nærmeste nabo til deponiet. Nevner følgende konsekvenser for tomta/boligen:

Vil ha anleggstrafikk helt inntil huset, med alt det vil medføre av ulemper.

Det vil bli betydelige mengder med støv, støy og rystelser tett innpå boligen.

7.7.1 Myndighetskrav

Forurensningsforskriftens Kapittel 7, § 7-6 inneholder grenseverdier for ulike luftforurensende komponenter. Med hensyn på deponering av rene masser vil oppvirvling og spredning av svevestøv være den mest relevante komponenten. Grenseverdiene for tiltak for svevestøv (PM₁₀) er oppført i Tabell 3-1 nedenfor.

Tabell 3-1. Grenseverdier for tiltak for konsentrasjoner av svevestøv (PM₁₀) i utendørs luft (Klima- og miljødepartementet 2004: Forurensningsforskriften)

Komponent	Midlingstid	Grenseverdi	Antall tillatte overskridelser av grenseverdien
1. Døgngrenseverdi for beskyttelse av menneskets helse	1 døgn (fast)	50 µg/m ³	Grenseverdien må ikke overskrides mer enn 30 ganger pr. kalenderår
2. Årgrenseverdi for beskyttelse av menneskets helse	Kalenderår	25 µg/m ³	

§ 7-3 angir anleggseiers ansvar: «Eier av et anlegg som bidrar vesentlig til fare for overskridelse av grenseverdiene i § 7-6, skal sørge for å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at de grenseverdier og krav som følger av disse bestemmelsene blir overholdt, og skal dekke kostnadene forbundet med gjennomføringen.»

Om bakgrunnskonsentrasjoner står det i § 7-3: «Ved vurderingen av om en kilde bidrar vesentlig til overskridelsen av de enkelte grenseverdier eller målsetningsverdier, skal kun lokalt skapte bidrag medregnes.»

Kommunens ansvar og myndighet er beskrevet i § 7-4: «Kommunen kan gi nødvendige pålegg for å sikre at kravene i dette kapitlet overholdes, herunder gi pålegg om gjennomføring av tiltak for å sikre overholdelse av kravene i § 7-6 og § 7-7, samt gi pålegg om opplysningsplikt og undersøkelse iht. forurensningsloven § 49 og § 51.»

Selv om det planlagte anlegget ikke omfattes av *Forurensningsforskriftens Kapittel 30*.

Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, vurderes det at grenseverdier og tiltak beskrevet her er relevant for driften av et deponi for rene masser.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) brukes som en veileder for å si noe om lokal luftkvalitet i byggesaksbehandling. Veilederen spesifiserer grenser for gul og rød sone for luftkvalitet: gul sone er en vurderingszone for følsom bebyggelse, mens rød sone som hovedregel bør unngås for følsom bebyggelse (Tabell 3-2).

Tabell 3-2. Anbefalte grenser for luftforurensning (PM₁₀) som brukes i vurdering av lokal luftkvalitet, i henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Komponent	Luftforurensningszone	
	Gul sone	Rød sone
PM ₁₀	35 µg/m ³ 7 døgn per år	50 µg/m ³ 7 døgn per år
Helserisiko	Personer med alvorlig luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke ha helseeffekter.	Personer med luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for helseeffekter. Blant disse er barn med luftveislidelser og eldre med luftveis- og hjertekarsykdommer mest sårbare.

7.7.2 Metode og grunnlag for vurderinger

Støvførhold og lokal luftkvalitet ved planområdet under etablering og drift av anlegg for massedeponi for rene masser ved Nordby i Svelvik kommune er vurdert i henhold til *Forskrift om begrensning av forurensning* (Klima- og miljødepartementet 2004: Forurensningsforskriften), kapittel 7. *Lokal luftkvalitet*, med hjemmel i *Lov om vern mot forurensninger og om avfall* (Klima- og miljødepartementet 1981: Forurensningsloven). Grenseverdier og tiltak beskrevet i Forurensningsforskriftens *Kapittel 30. Forurensning fra produksjon av pukk, grus, sand og singel* er også brukt i vurderingene. I tillegg er spredningen av svevestøv vurdert i henhold til *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)* (Miljødirektoratet 2012).

Datagrunnlaget for vurderingene omfatter foreliggende dokumentasjon vedrørende planleggingen av massedeponiet (Rambøll 2016: Nordby massedeponi, Svelvik kommune – PlanID 20160001. Forslag til planprogram for detaljregulering; Rambøll 2016: Rammebetingelser og eksisterende forhold; Rambøll 2016: Planløsning; Svelvik kommune 2016: Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for Nordby massedeponi, <https://www.svelvik.kommune.no/no/Kommunale-tjenester-informasjon/Planbygg-og-forvaltning/Valg-2009/varsel-om-oppstart/>).

Trafikkanalyse for området er foretatt (Rambøll 2016: Temanotat transport). I foreliggende notat er spredningen av svevestøv fra veitrafikken i området vurdert ved bruk av trafikknogram. Nomogram er et enkelt beregningsverktøy, utviklet av Norsk institutt for luftforskning, som viser hvor langt fra veien en kan forvente spredning av svevestøv som genereres fra forbrenning (Luftkvalitet.info 2016: Forurensning fra veitrafikk, <http://www.luftkvalitet.info/ModLUFT/planretningslinjer/BEREGNINGSVERKTOY/trafikknogram.aspx>).

Vindstatistikk ble produsert for planområdet for 10 meters høyde for perioden 1979 til 2015. Vindanalysen ble foretatt ved bruk av metoden KVTMeso, som produserer historiske verdier for vind- og meteorologiske parametere for lokale områder på timesbasis over lengre tidsperioder (Kjeller Vindteknikk AS 2016: KVTMeso, <http://www.vindteknikk.com/services/analyses/wind-engineering/kvtmeso>). KVTMeso gjør bruk av Weather Research & Forecasting (WRF)-modellen (The Weather Research & Forecasting Model 2016: The Weather Research & Forecasting Model,

<http://www.wrf-model.org/index.php>). Vindanalysen ble utført av Kjeller Vindteknikk AS, og metoden er beskrevet i detalj i egen rapport (Tuuli Pilvi Miinalainen 2016: Nordby, Svelvik Norway WRF wind time series).

Drift på massedeponi

Det er antatt at trafikkøkningen som kommer som en direkte følge av etablering av massedeponiet ikke vil gi en betydelig økning i utslipp av CO₂ i området. Det er i foreliggende utredning sett på hvordan trafikken kan gi spredning av luftforurensning fra forbrenning og hvordan luftkvalitet kan reduseres som følge av oppvirvling av svevestøv under transport av massene, både fra veiene og fra massene som transporteres, og ved deponering av masser.

Utslipp fra forbrenning

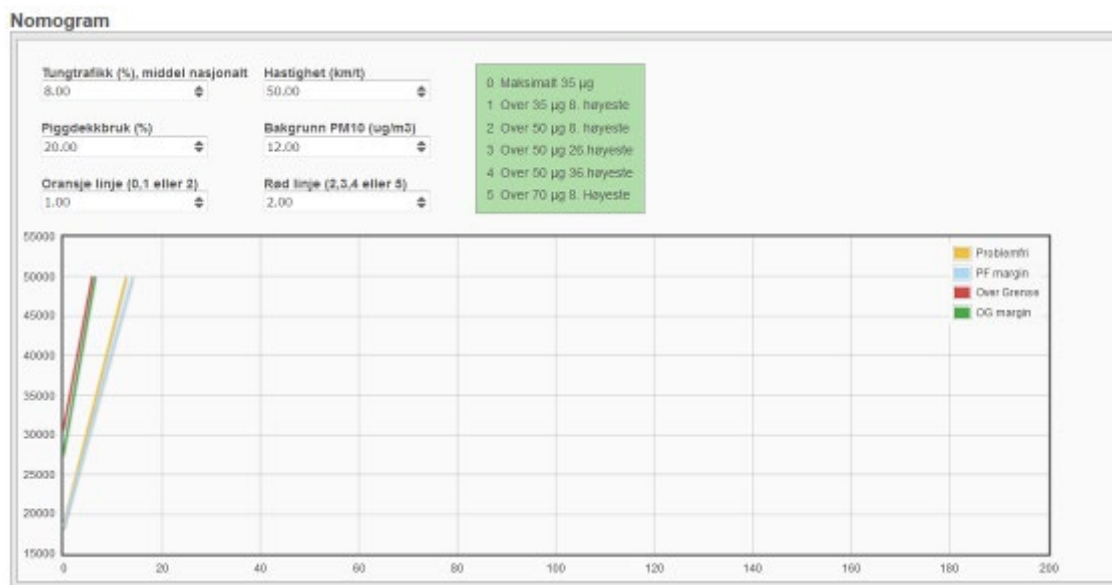
Det er utarbeidet et trafikknomogram for å vurdere hvor langt fra veien det kan antas at svevestøv med diameter under 10 µm (PM₁₀) vil kunne forventes å spre seg fra veien med den økningen som forventes for tunge kjøretøy som en følge av massetransport til deponiet, og økningen for personbiltransport som følge av en eventuell etablering av nytt boligfelt (Figur 3-4). Trafikknomogram brukes som et forenklet verktøy og er ment å dekke spredning av NO₂, da PM₁₀ i de fleste tilfeller er et større problem og dermed kan representere begge forbindelsene. ÅDT er estimert å øke fra 4300 til 5300, mens andelen tunge kjøretøy på grunn av den generelle veksten fortsatt vil utgjøre 8 %. Utover dette er dataene som er brukt for å utarbeide trafikknomogrammet vist i figuren. Konsentrasjonen av svevestøv er vurdert i henhold til *Retningslinje for luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)*.

Trafikknomogrammet viser at for den maksimale andelen tungtrafikk som kan forventes som en følge av massedeponiet og for piggdekkbruk på 20 % av kjøretøyparken, forventes det ikke at drivstoff-forbrenning vil resultere i gul eller rød sone med spredning fra vei før ved en ÅDT på 15 000. Siden ÅDT for nåværende situasjon er 4300, med en forventet økning til 5300, forventes det ikke at svevestøv fra forbrenning vil være problematisk for luftkvaliteten ved området.

Oppvirvling fra deponiområder og grusveier

Transporten av masser til og fra mottaksområdene vil mest sannsynlig forårsake hoveddelen av spredningen av støv i forbindelse med etableringen og driften av massedeponiet på Nordby. Støv forventes her å virvles opp fra veien, og å spres fra massene på som transporteres. Gjennomsnittlig antall lastebillass antas på det meste å være 10 per dag, tilsvarende en ÅDT på 20 (innkjøring av masser og utkjøring av tom bil). Dette vil resultere i en ÅDT på opptil 100 i de mest aktive periodene (Rambøll 2016: Temanotat transport). Mengden oppvirvlet støv vil være størst dersom de planlagte adkomstveiene til mottaksområdene beholdes som grusveier, og ikke asfalteres. Dersom det skal foretas knusing av stein ved massedeponiet, vil også dette generere en del støv.

Støv som virvles opp ved trafikk fra grusveier, samt ved knusing av stein forventes å bestå hovedsakelig av større partikler. Hovedfraksjonen av partiklene antas å ikke være i suspensjon over lengre tid og dermed falle raskt tilbake til bakken. Det kan imidlertid også dannes en del svevestøv, som består av partikler som er små nok i størrelse til at de kan bli i lufta over lengre tidsperioder og spres med vinden over større avstander. Problemet med oppvirvling av støv avhenger av forhold som partikkelstørrelse, vindretning og nedbørsmengde, samt terrengforhold som høydeforskjeller og skjerming fra vegetasjon og voller. På grunn av stigningen og forekomst av tett skog mot sør i planområdet er det ikke forventet at boligene sør for deponiet vil bli plaget i nevneverdig grad av støv generert ved mottakene og trafikken ved adkomstveiene. Betydelige mengder støv kan imidlertid i perioder transporteres i retning boligene i nord og nordøst, og mot de planlagte boligene i sørøst når/dersom dette boligfeltet etableres og dersom det ikke eksisterer tilstrekkelig skjerming mot disse i form av voller eller naturlig vegetasjon.



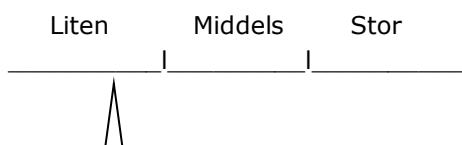
Figur 3-4. Trafikknomogram for veistrekningen Fv. 319 Svelvikveien tilstøtende planområdet, vurdert i henhold til Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Linjene (gul og rød) i figuren viser avstanden til vei (x-aksen) gitt trafikkmengde (y-aksen), gitt inndataene som er vist i øvre panel av figuren (andel tungtrafikk, piggdekkbruk, hastighet og bakgrunnskonsentrasjon for PM10). Gul linje viser hvor langt fra veien gul sone ihht. T-1520 vil strekke seg fra veien, rød linje viser rød sone. For situasjonen ved Nordby er det ikke forventet at gul sone vil strekke seg ut fra veien før en ÅDT på 15 000.

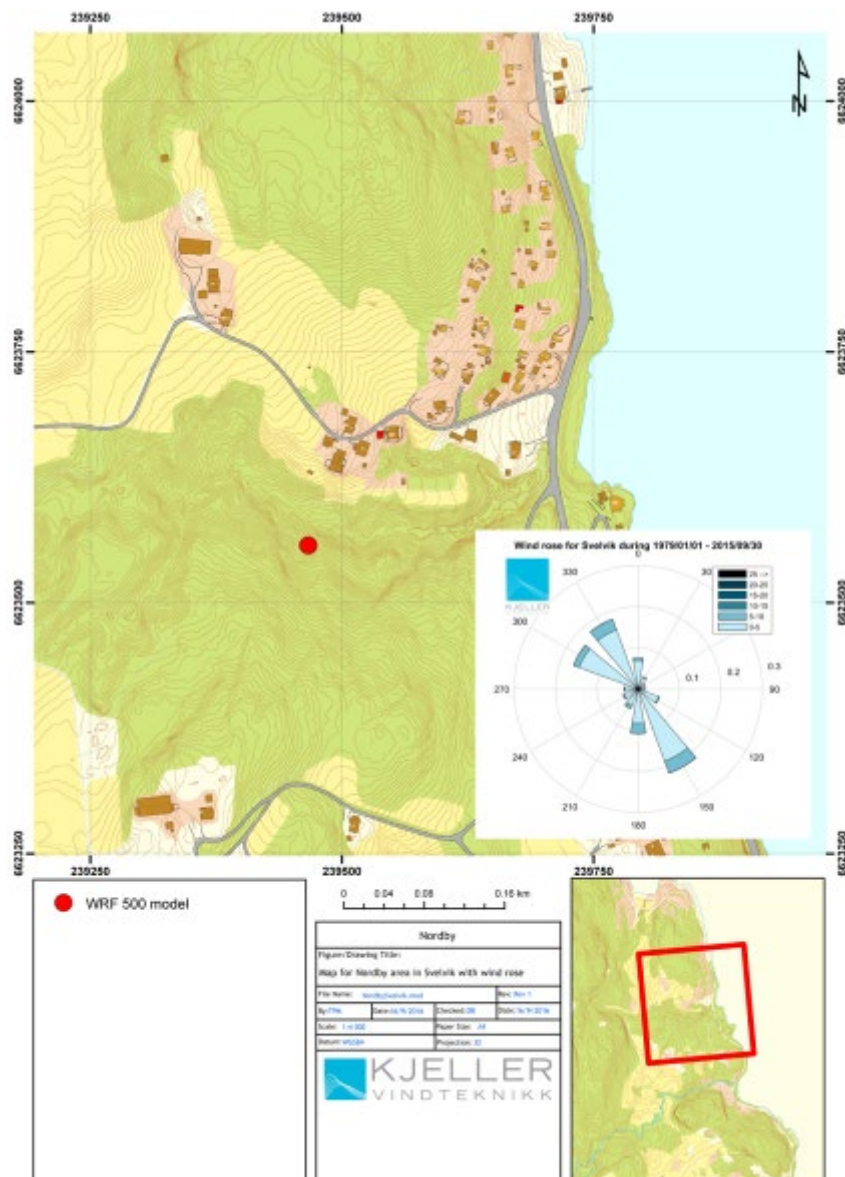
Vindforhold

Vindrose beregnet for planområdet for tidsperioden 1979-2015 er vist i Figur 3-5. Som det fremgår av vindrosen, er de dominerende vindretningene i området fra vest-nordvest, nordvest, og fra sørøst. I perioder kan vinder imidlertid komme også fra andre retninger, særlig fra sør og fra nord. Dette innebærer at støv i perioder kan transporteres med vinden fra mottakene og adkomstveien og særlig til de eksisterende boligene i nordvest og til det planlagte boligfeltet sørøst for planområdet. Imidlertid er vindstyrken som regel lav i området, og sjelden over 10 m/s, slik at det antas at transporten av større partikler fra massedeponiet ikke vil være stor.

7.7.3 Verdi

Trafikknomogrammet tyder på at konsentrasjonene av svevestøv fra forbrenning vil være langt under grenseverdiene i henhold til Forurensningsforskriften og grensene for rød og gul sone i henhold til Retningslinje T-1520 for PM₁₀. Det er heller ikke forventet at tippingen av masser eller eventuell knusing av stein vil føre til høye konsentrasjoner av svevestøv ved de nærliggende boligområdene. Det er få boliger i en avstand mindre enn 500 meter fra planområdene, og dermed få personer som potensielt vil eksponeres for og påvirkes av større støvpartikler eller svevestøv. Verdiene som kan påvirkes av tiltaket settes derfor til liten ved dagens situasjon. Verdien for tiltaket antas å måtte justeres hvis det planlagte boligfeltet i sørøst bygges ut.





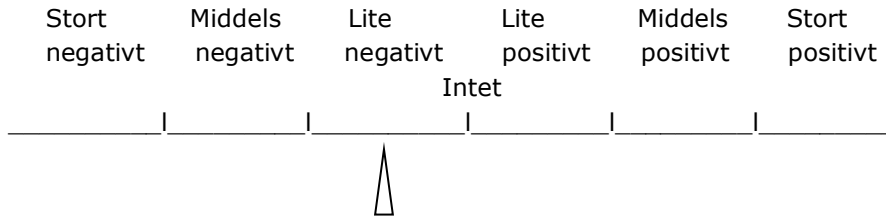
Figur 3-5. Vindrose for Svelvik for tidsperioden 1979-2015. Utarbeidet av Kjeller Vindteknikk.

7.7.4 Omfang

Større støvpartikler spres vanligvis ikke over store avstander, men større mengder synlig støv kan deponeres i områdene nærmest deponiet. Støv som legger seg på hustak, vegger, terrasser og lignende og som kommer innenfor åpne vinduer eller lufterventiler kan utgjøre en plage, redusere trivselen og medføre kostnader i form av ødeleggelser av verdier og opprensing for menneskene som bor nær mottakene og de aktuelle veiene.

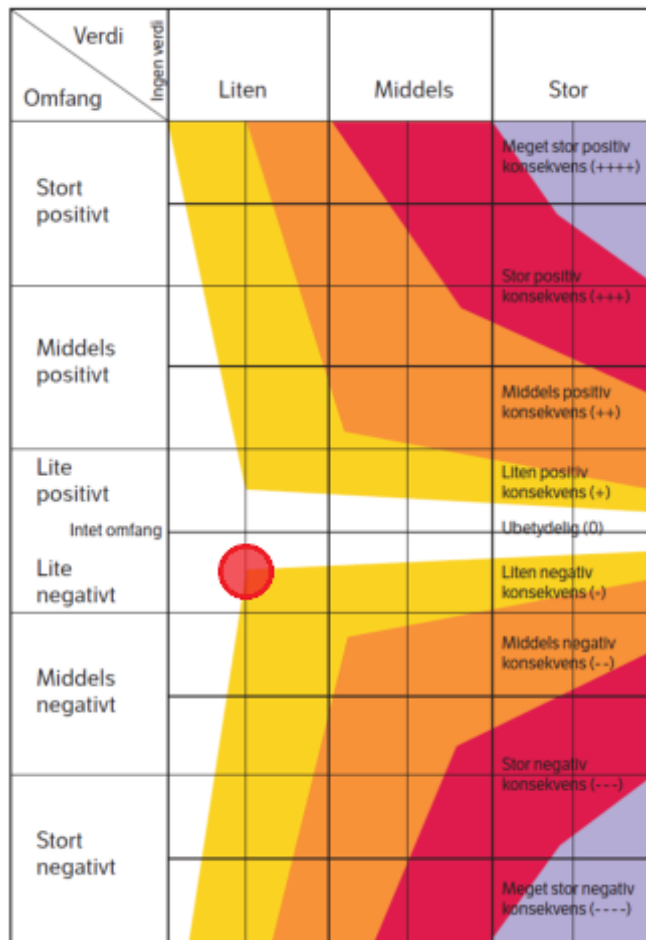
Svevestøv er partikler som er små nok til at de er luftbårne over lengre tidsperioder og kan transporteres med vinder over større avstander fra kilden. En del av disse partiklene kan innåndes av mennesker (i hovedsak PM₁₀) og potensielt forårsake helseskader, for det meste på respirasjons- og hjerte- og karsystemet, og i verste fall føre til dødsfall.

Med de forventede lave mengdene støvnedfall og konsentrasjonene av svevestøv forårsaket av tiltaket for innbyggerne som bor i nærheten av planområdet, vurderes sannsynligheten for plager og helseskader forbundet med støv som liten. Omfanget av tiltaket settes derfor til lite negativt.



7.7.5 Konsekvens

Verdien av tiltaket med hensyn på lokal luftkvalitet er vurdert til liten ettersom få mennesker ansees å kunne bli berørt av aktiviteten i forbindelse med det planlagte massedeponiet, mens omfanget er satt til lite negativt på grunnlag av forventet lav sannsynlighet for overskridelse av grenseverdier for svevestøv i området. Den samlede konsekvensen av etableringen og driften av massedeponiet på Nordby er derfor oppsummert som å føre til liten negativ konsekvens, se framstilling i konsekvensvifta (Statens vegvesen 2014: Håndbok V712 Konsekvensanalyser) i Figur 3-6.



Figur 3-6. Tiltakets konsekvens vist i konsekvensvifta (Statens vegvesen 2014: Håndbok V712 Konsekvensanalyser).

7.7.6 Avbøtende tiltak

Majoriteten av problematikken rundt støvingen fra massedeponiet antas å komme fra oppvirvling av steinstøv ved lossing og utjevning av masser i deponiet. Noe støving vil også oppstå om veiene som etableres inn mot massedeponiet er grusveier og ikke asfaltveier. For å redusere støving fra tiltaket bør hovedfokus for avbøtende tiltak legges til lossing og utjevning av masser i deponiet, og til transporten av massene. I pukkverk brukes vanning som et tiltak for å redusere støvflukt. Dette er også aktuelt her. Spesielt i tørre perioder bør last vannes eller dekkes til ved transport, og vannes før lossing og utjevning. Pukkverk er pålagt gjennom Forurensningsforskriftens kapittel 30, § 30-4 å utføre støvdempende tiltak for å dempe støving mest mulig. Dette kan blant annet være sprøyting med vann tilsatt ett overflateaktivt stoff. Mengden støv som virvles opp fra veiene kan også reduseres dersom den planlagte adkomstveien til mottaksområdene asfalteres.

I tillegg bør mottaksområdene anlegges slik at terrenget og vegetasjonen i størst mulig grad vil skjerme for støvspredding fra området. Det anbefales også å fokusere på å etablere ny og beholde eksisterende skjerming mellom mottaksområdene og de tilstøtende veiene, og eksisterende og planlagt ny bebyggelse. Størstedelen av planområdet er i dag dekket av tett skog, og det vil være viktig å beholde et belte av vegetasjon mellom anleggsområdene og nærliggende boliger ved etablering av deponiet og adkomstveien. Dersom det finnes områder der det ikke er eksisterende vegetasjon eller annen skjerming mot boliger, bør det etableres voller og plantes igjen mellom vei/anleggsområde og bebyggelsen. Høydeforskjellene i området kan muligens skjerme noen av boligene mot anleggsområdene.

7.7.7 Oppfølgende undersøkelser

Dersom det skal foretas knusing av stein ved masseuttaket, vil virksomheten omfattes av *Forurensningsforskriftens Kapittel 30. Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel*. Selv om aktiviteten ved Nordby massedeponi ikke faller inn under disse begrepene, anbefales det likevel å benytte grenseverdiene og tiltakene relatert til støv i Kapittel 30 ved etableringen og driften av massedeponiet. Grenseverdiene og tiltakene gitt her vil være relevante for vurdering og reduksjon av støvproblematikk også for denne typen anlegg.

Forurensningsforskriftens Kapittel 30, § 30-5. Utslipp av støv sier at «utslipp av steinstøv/støv/partikler fra totalaktiviteter fra virksomheten skal ikke medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m² i løpet av 30 dager. Dette gjelder mineralsk andel målt ved nærmeste nabo, eller annen nabo som eventuelt blir mer utsatt». Det anbefales at mengde nedfallsstøv måles ved etableringen av, ved driftsstart for, og ved perioder med økt aktivitet ved deponiet, i henhold til § 30-9 a) Nedfallsstøv, som angir at «virksomheter med mindre enn 500 m til nærmeste nabo skal gjennomføre støvnedfallsmålinger i 30-dagers intervaller. Måleperioden skal vare minst et år og skal ikke avsluttes før målingene dokumenterer at kravene i § 30-5 overholdes. Nedfallsmålingene skal planlegges og utføres av uavhengig konsulent.»

7.8 Forurensning til grunn

Dette kapitlet tar for seg forurensning til grunn forventet i forbindelse med etablering og drift av Nordby massedeponi. Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016

Drikkevann: I nasjonal grunnvannsdatabase er det registrert flere drikkevannsbrønner i området. Dersom brønnene fremdeles er i bruk, må det utredes om tiltaket kan påvirke disse negativt.

Monica Brun (eier gbnr. 33/62), datert 26.02.2016

Skriver at hun er nærmeste nabo til deponiet. Nevner følgende konsekvenser for tomta/boligen: Vil ha anleggstrafikk helt inntil huset, med alt det vil medføre av ulemper.

7.8.1 Myndighetskrav

Konsekvensutredningen omhandler forurensning til grunn og dens mulige påvirkning på naturverdiene som finnes der.

Forurensningsloven

§ 7 Plikt til å unngå forurensning: *«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.»*. Av relevans i §§ 8 og 9 er begrensninger i plikten til å unngå forurensninger blant annet ved midlertidig anleggsdrift (§ 8) og at forurensningsmyndigheten kan gi forskrifter om grenseverdier for hvilke forurensninger som skal være tillat eller at forurensning helt eller til bestemte tider skal være forbudt (§ 9). Forurensningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensning (§ 11).

Forskrift om begrensning av forurensning

§ 2-4 Krav om undersøkelser: Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal som minimum avklare om normverdier, jf. vedlegg 1 til dette kapitlet, er overskredet.

7.8.2 Datagrunnlag og metode

Datagrunnlaget for vurderingene omfatter informasjon innsamlet ved befaring av tiltaksområdet, gjennomgang av historiske bilder (Kartverket, 2016) og gjennomgang av data fra Miljødirektoratets database «Grunnforurensning» via kartportal på Miljøstatus.no (Miljødirektoratet, 2016).

Vurdering av grunnforurensningssituasjon innenfor tiltaksområdet

Under befaring langs bekken 2. september 2017 ble det ikke observert tegn til antropogene masser. Grunnen i tiltaksområdet består av antatt stedefin sand med innslag av silt. Det var etablert en traktorvei innover i skogholtet, men det ble ikke observert tegn til forurensning. Historiske bilder viser at det på deler av tiltaksområdet som i dag er begrodd tidligere har vært jordbruksarealer (Figur 4-1). Siden deler av tiltaksområdet tidligere har vært benyttet til jordbruk, er det mistanke om at jordmassene kan inneholde rester av pesticider.



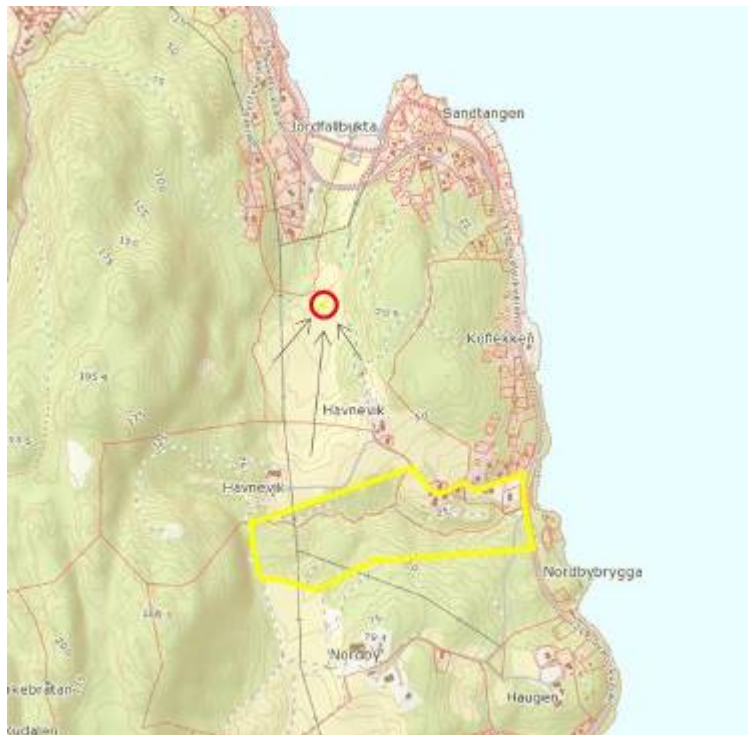
Figur 4-1. Historisk flyfoto fra perioden 1959-1979 hentet fra www.norgebilder.no. Det planlagte tiltaksområdet er avmerket med gul ramme. ©Kartverket

Den nettbaserte kartdatabasen «Miljøstatus.no» (Miljødirektoratet, 2016) viser at det er registrert et større gipsdeponi på naboeiendommen til tiltaksområdet. Kartutsnitt som angir plasseringen av deponiet, er vist i Figur 1-1. Det kommer ikke tydelig fram nøyaktig hvor deponiet er lokalisert. Forurensset grunn-lokaliteten er gitt navnet «Jordfallbukta» i databasen, hvilket kan indikere at det er plassert lengre nord enn det som er angitt i kartoversikten.

Lokaliteten er omtalt i en rapport utarbeidet av NGU (NGU, 1989). Det beskrives at den er lokalisert i en leirravine som også er påvirket av kloakkutslipp fra boliger i nærheten. Terrengets helning medfører at eventuell spredning fra gipsdeponiet vil bevege seg nordover i retning Jordfallbukta. Se Figur 4-2 for antatt plassering av deponiet Jordfallbukta. Det er derfor ingenting som indikerer at tiltaksområdet vil være påvirket av eventuell forurensning fra deponiet.

Gjennomgang av historiske bilder, samt observasjoner under befaringen gir ikke grunn til mistanke om forurensning innenfor de delene av tiltaksområdet som vil bli berørt av terrenginngrep, med unntak av de områdene som tidligere har vært benyttet til jordbruk. Dette bør avkrefte med stikkprøver i forkant av prosjektet.

Det er registrert 3 brønner i området i NGU sin grunnvannsdatabase «Granada», se figur 4-2. To av brønnen ligger oppstrøms og vedsiden av tiltaksområdet, mens en brønn ligger nedstrøms tiltaket. Dagens tilstand til brønnen, kapasitet og kvalitet er ikke kjent. Tiltaksområdet ligger i marine avsetninger som vil være en god og tett beskyttelse for inntrenging av forurensinger til underliggende grunnvann i fjellsprekker.



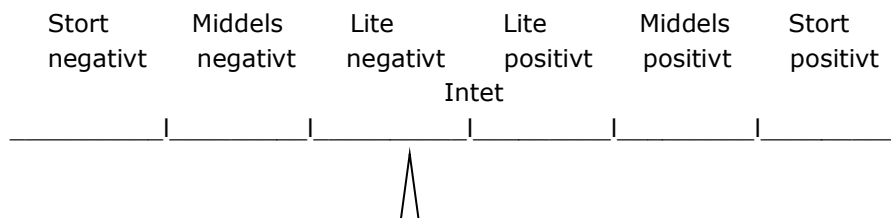
Figur 4-2. Kartutsnitt fra databasen «Miljøstatus.no». Deponiet kalt «Jordfallbukta» er markert med gult triangel (tydeliggjort med rød sirkel). Planlagt tiltaksområdet er indikert med gul innramming. Terrenghelning er angitt med piler ©Miljødirektoratet

7.8.4 Omfang

Det planlagte tiltaket i seg selv, som omfatter deponering av rene masser, vil ikke medføre at forurensningssituasjonen ved lokaliteten forverres og verdien forringes. Bruk av anleggsmaskiner ved etablering av deponi kan medføre lekkasjer ved påfylling av drivstoff og lekkasjer fra kjøretøy. Entreprenør skal i henhold til lovkrav ha rutiner på plass som minimerer risiko for spill og håndterer eventuelle spill som måtte oppstå i anleggsperioden.

Grunnvann kan bli påvirket av aktivitet under og etter anleggsperioden. Dette være seg forurensninger og økt mengde partikler. De marine avsetningene er antatt å gi god beskyttelse for spredning av forurensninger til underliggende grunnvann i fjell.

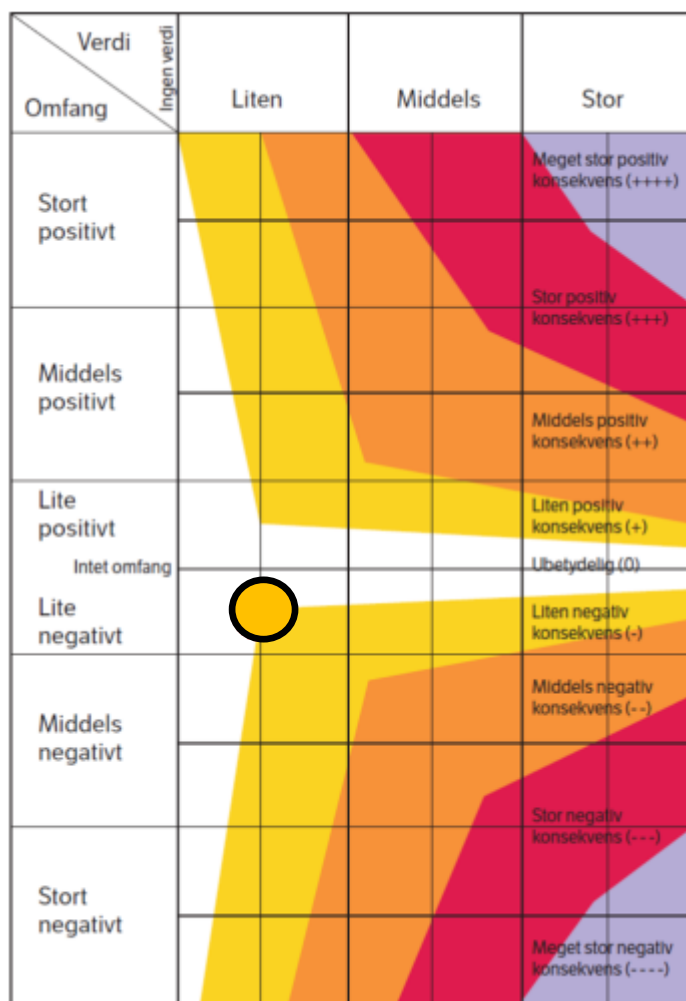
Dette medfører at det vurderes at omfanget vurderes som lite.



7.8.5 Konsekvens

Verdien av tiltaket med hensyn på grunnforurensning er vurdert til liten ettersom det i liten grad foreligger mistanke om forurensning og situasjonen heller ikke vil bli forbedret av tiltaket, mens omfanget er satt til lite negativt på grunnlag av forventet lav sannsynlighet at forurensningssituasjonen vil bli forverret som følge av tiltaket. Den samlede konsekvensen av

etableringen og driften av massedeponiet på Nordby er derfor oppsummert som å føre til liten negativ konsekvens, se framstilling i konsekvensvifta



7.8.6 Avbøtende tiltak

Alle maskiner som benyttes innenfor tiltaksområdet må gjennomgå forskriftsmessig vedlikehold og evt. lekkasjer fra maskiner må utbedres så snart de oppdages. Drivstoffpåfylling bør gjennomføres utenfor området. Det må være absorbenter tilgjengelig for å fange opp mindre søl og spill og alle som arbeider på anlegget må være kjent med beredskapsplan slik at innvirkning av eventuelle spill kan minimeres.

7.8.7 Oppfølgende undersøkelser

Det må gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse med uttak av screeningprøver av toppjord fra arealene innenfor tiltaksområdet som er eller har vært benyttet til jordbruksformål for å undersøke om massene kan inneholde rester av pesticider.

Det må kartlegges antall brønner innenfor en radius på 200-300 meter før anleggsperioden startet. Det må kartlegges kapasitet, kvalitet og brønnens tilstand og området rundt brønnen. Arbeidet må utføres av hydrogeolog/miljøgeolog.

7.9 Forurensning til sjø

Dette kapitlet tar for seg forurensning til sjø forventet i forbindelse med etablering og drift av Nordby massedeponi. Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

Potensiell avrenning og tilslamming av ålegras og bløtbunn i Drammensfjorden bør vurderes i konsekvensutredningen.

Forurensning: Fylkesmannen oppfordrer til å bruke begrepet «rene naturlige masser», og spesifisere i bestemmelsene hva som menes. Det bør stilles krav til mottaksrutiner ved deponiet. Det bør være avbøtende tiltak og dokumentasjon mot partikkelavrenning til Drammensfjorden.

7.9.1 Myndighetskrav

Konsekvensutredningen omhandler forurensning til sjø og dens mulige påvirkning på naturverdiene som finnes der.

Forurensningsloven

§ 7 Plikt til å unngå forurensning: «*Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.*». Av relevans i §§ 8 og 9 er begrensninger i plikten til å unngå forurensninger blant annet ved midlertidig anleggsdrift (§ 8) og at forurensningsmyndigheten kan gi forskrifter om grenseverdier for hvilke forurensninger som skal være tillat eller at forurensning helt eller til bestemte tider skal være forbudt (§ 9). Forurensningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til virksomhet som kan medføre forurensning (§ 11).

Forskrift om rammer for vannforvaltningen

Forskrift om rammer for vannforvaltningen gjennomfører rammedirektivet for vann (vanndirektivet) i norsk rett og skal sørge for en helhetlig og økosystembasert forvaltning av alt vannmiljø i Norge. Forskriftens mål er at tilstanden i en vannforekomst skal beskyttes mot forringelse og at den skal opprettholde eller oppnå «god tilstand».

Naturmangfoldlovens kapittel 2

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: «*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*»

§ 9 Føre-var-prinsippet: «*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningsvedtak.*»

§ 10 Økosystemtilnærmet og samla belastning: «*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*»

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: «*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*»

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: «*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig.*»

7.9.2 Datagrunnlag og metode

Datagrunnlaget for vurderingene omfatter informasjon innsamlet ved befaring av tiltaksområdet, Statens vegvesens håndbøker V720, Naturbase.no, Miljødirektoratets håndbok 19 og annen relevant faglitteratur.

Det går en bekk gjennom tiltaksområdet (Figur 5-1 og Figur 5-2). Bekken har en bredde på 0,5-1 m, typisk med dybde på 5-20 cm. Ved befaring 2. september 2016 ble vannføringen målt til ca. 10 m³/sek. Grunnen i tiltaksområdet består av fin sand med innslag av silt. Vannet i bekken er grått, noe som tyder på at vannet har et høyt partikkelinnhold. Bekken har utløp i en mindre forekomst med tett siv (Figur 5-1 og Figur 5-3). Forekomsten er ca. 540 m² og fungerer trolig som et filter hvor en ukjent andel av partiklene i bekkevannet sedimenteres og hindres i å spres videre i sjøen.



Figur 5-1. Det går en bekk gjennom store deler av tiltaksområdet (blå strek). Bekken har utløp i en strandsiveng i vannforekomsten «Drammensfjorden».



Figur 5-2. Tiltaksområdet ble befart 2. september 2016. Bekken er 0,5-1 m bred og typisk dybde er 5-20 cm. Vannet i bekken hadde et synlig høyt partikkelinnhold.



Figur 5-3. Bekken som går gjennom tiltaksområdet renner ut i en siveng som trolig fungerer som et filter hvor en ukjent andel av partiklene i bekkevannet sedimenteres og hindres i å spres videre i sjøen

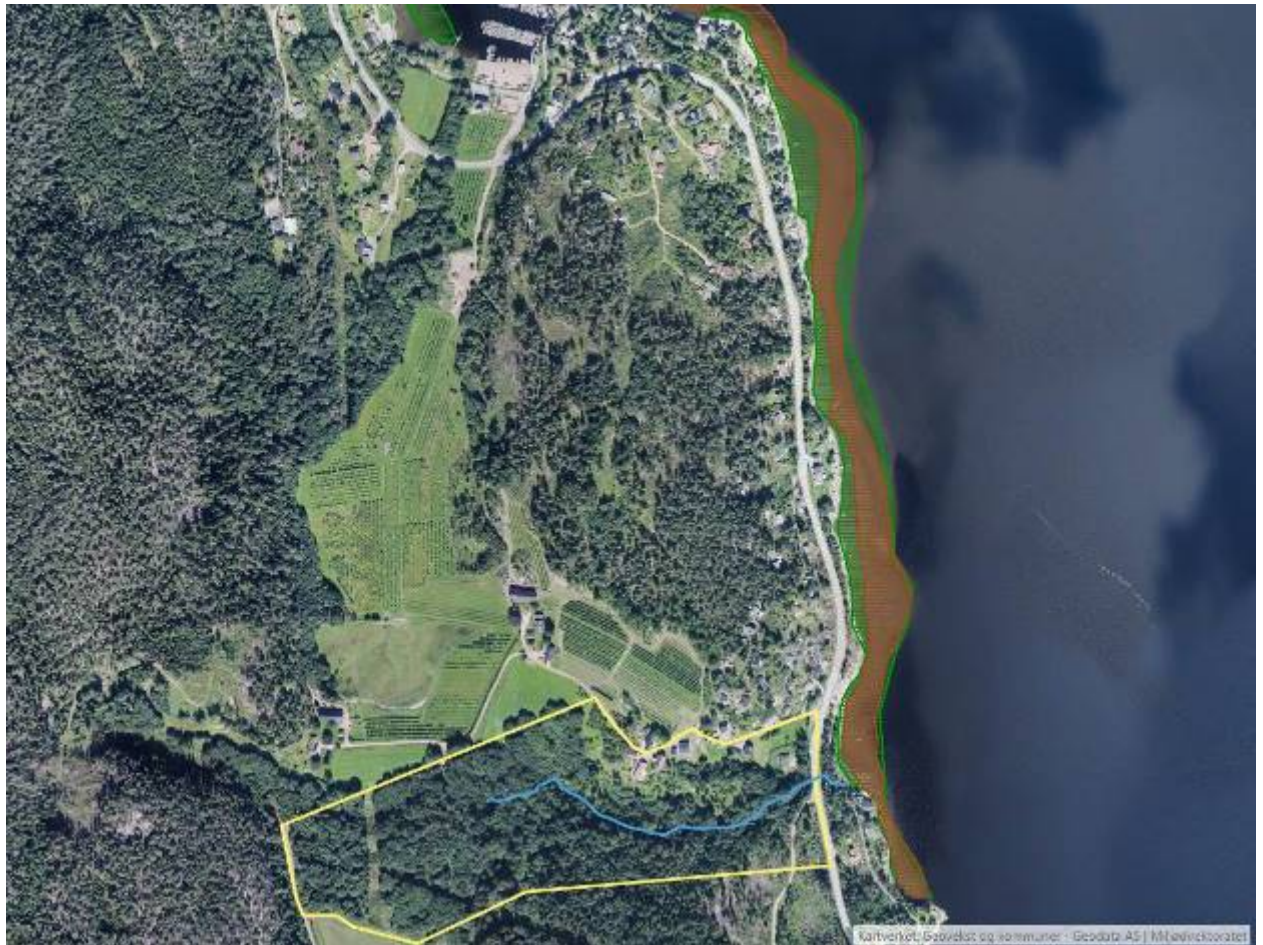
Bekkens utløp er til vannforekomsten Drammensfjorden-indre (0101020801). I Vann-Nett er den økologiske tilstanden i vannforekomsten definert som «moderat» og den kjemiske tilstanden som «oppnår ikke god». Påvirkningene i vannforekomsten er utslipp fra industri og renseanlegg, avrenning fra byer og tettsteder, avrenning fra industriområder, avrenning og utslipp fra transport og forurensning fra havneaktivitet. I tillegg er vannforekomsten påvirket av fysiske inngrep som mudring, landinnvinning og havneanlegg (vann-nett).

Naturtyper i nærheten av tiltaksområdet

Utfor bekkens utløp er de to naturtypene **ålegrassamfunn** (Figur 5-4) og **bløtbunnsområder i strandsonen** (Figur 5-5) registrert. Naturtypen ålegrassamfunn er et generelt begrep for engdannende marine rotplanter på grunt vann og behøver ikke å bestå av ålegras. I dette tilfellet er det snakk om havgras/tjønnaaks-undervannsenger.

Havgras/tjønnaaks-undervannsengen utgjør et område på ca. 39 000 m² med spredt til tett vegetasjon av hjertetjønnaaks og kransalger. Området strekker seg fra Jordfallsbukta i nord til ca. 150 m sør for bekkens utløp (Figur 5-4).

Området med bløtbunnsområde i strandsonen utgjør ca. 56 000 m² og strekker seg fra Jordfallsbukta i nord til ca. 150 m sør for bekkens utløp (Figur 5-5). I Naturbase er det opplyst at området er påvirket av Drammenselva og at strendene er bølgepåvirket og består av fin sand.



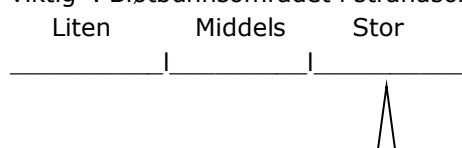
Figur 5-4. Bekken (blå strek) som går gjennom tiltaksområdet (gult omriss) har utløp i strandkanten. I Naturbase er det registrert en stor forekomst av naturtypen strandeng (brun skravering). Strandenga er en havgras/tjønnaks-undervannseng og siden den innehar arter registrert i Norsk Rødliste har naturtypen verdien A «svært viktig». Kartkilde: Naturbase.no.

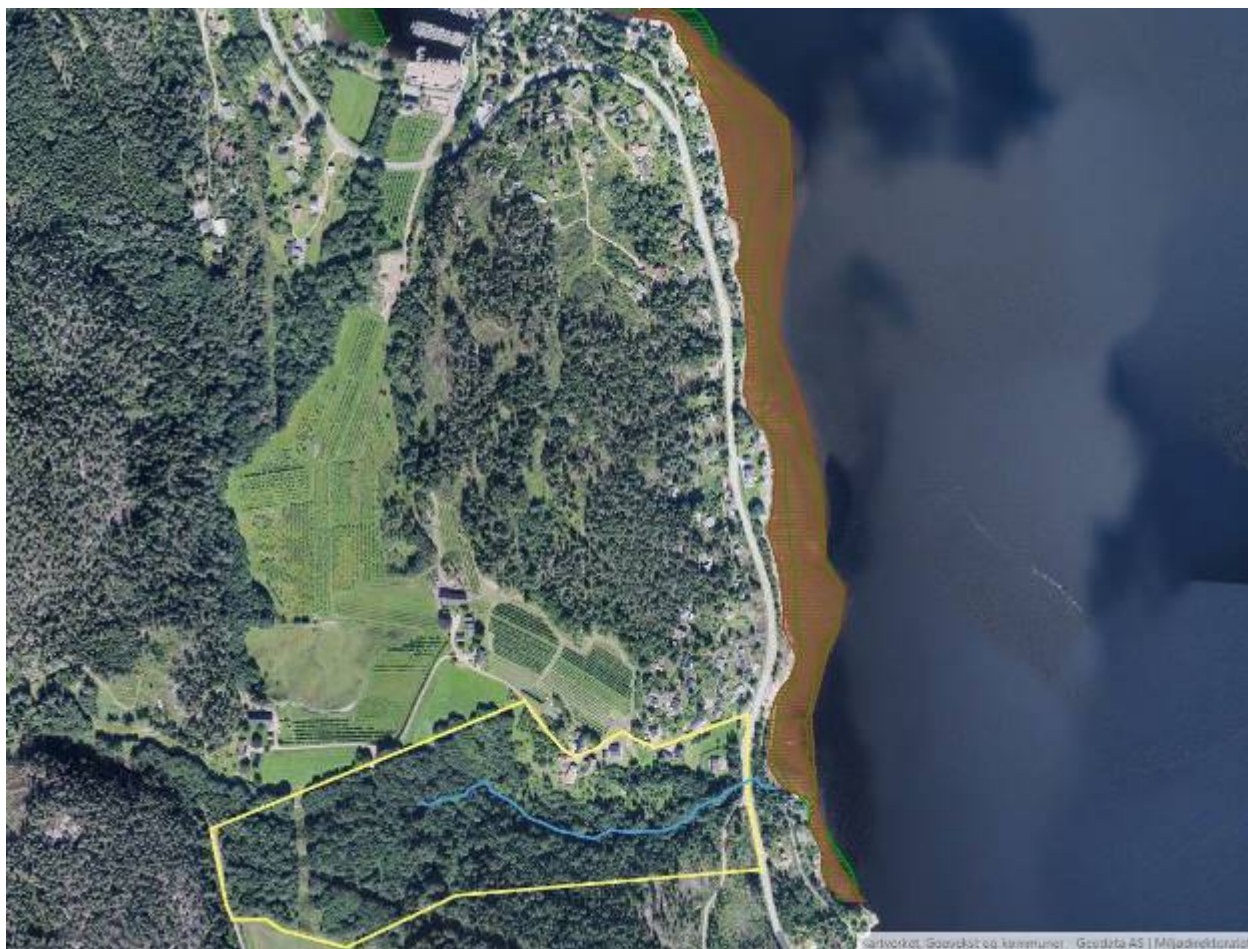
7.9.3 Tiltaket

Det er planlagt et massedeponi med potensiale på deponering av omtrent 500.000 m³ naturlig rene masser. Deponiet kommer til å bli brukt over mange år. I deponiets bruksperiode skal bekken ikke legges i rør, men til enhver tid ligge på selve deponiet.

7.9.4 Verdi

Brakkvannsenger er en sterkt truet naturtype. Enga huser også kransalger hvor 80% av de norske artene er rødlistede. Kransalger er svært vanskelige å artsbestemme og det foreligger derfor ingen informasjon om hvilke arter som finnes i naturtypen. Naturtypens status som truet naturtype og muligheten for at den inneholder rødlistede arter gjør at den har verdien A «svært viktig». Bløtbunnsområdet i strandsonen har verdi B «viktig». Sammen gir dette stor verdi.





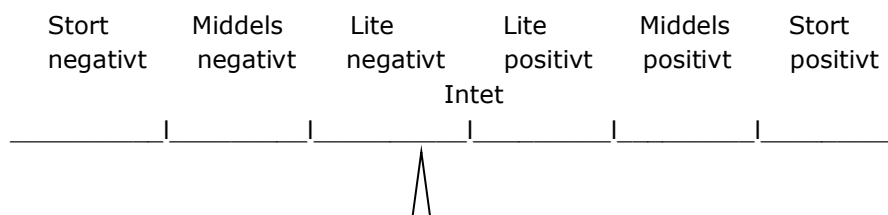
Figur 5-5. Bekken (blå strek) som går gjennom tiltaksområdet (gult omriss) har utløp i strandkanten. I Naturbase er det registrert en forekomst av naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen (brun skravering). Naturtypen har verdien B «viktig». Kartkilde: Naturbase.no.

7.9.5 Omfang

Bekken, som går gjennom tiltaksområdet, vil frakte med seg partikler til vannforekomsten Drammensfjorden. Ved befaring hadde vannet i bekken synlig høyt innhold av finpartikulært materiale. De tilkjørte massene vil inneholde en ukjent mengde finpartikulært steinstøv, silt og sand som med tiden vil bli vasket ut i bekken. Når det finpartikulære materialet er vasket ut vil grunnen bestå av steinmasser. Innholdet av finpartikulært materiale vil derfor avta med tiden. I dag sedimenterer en ukjent andel av partiklene i sivet ved bekkens utløp, før det kommer videre ut i fjorden. Dette vil også være tilfellet i deponiets bruksperiode. Partikkelutslippene antas ikke å bli stort høyere enn hva de er i dag.

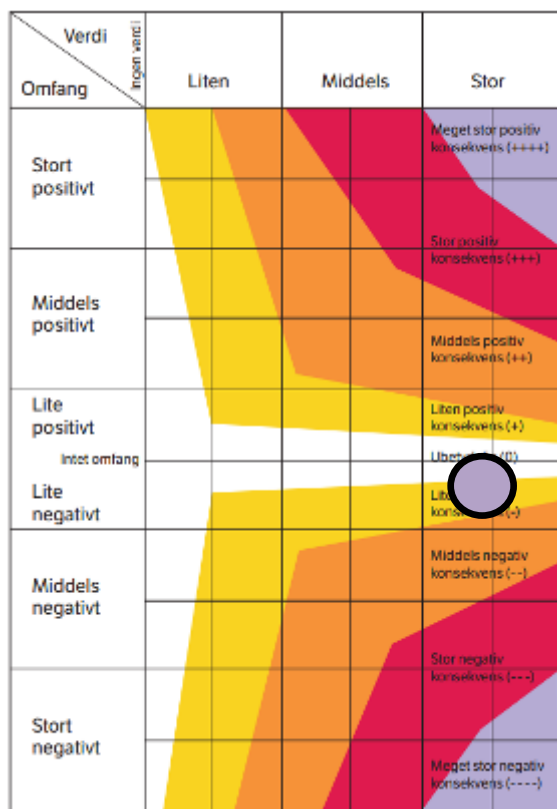
Partiklene i steinmassene vil ha en annen mineralogi og utforming enn hva som gjelder de stedeagne massene i grunnen. Mekanismene hvor partikler i vannmassene kan skygge for, nedslamme og begrave marine rotplanter er derimot de samme for alle typer masser. Om partiklene fra steinmassene kan påvirke øvrige organismer i naturtypen og interaksjonene mellom disse vites ikke.

Det vurderes som lite sannsynlig at partikler fra steinmassene vil ha direkte negative effekter på naturtypene i området. Det hersker derimot usikkerhet om hvordan en innføring av ikke-stedeagne partikler kan påvirke organismene i naturtypen. Samlet omfang vurderes som lite negativt.



7.9.6 Konsekvens

Stor verdi og lite negativt omfang gir liten negativ konsekvens (-), som vist i Figur 5-6.



Figur 5-6. Konsekvensvifte hvor grad av konsekvens finnes ved å sammenstille verdi og omfang.

7.9.7 Avbøtende tiltak

Strandsonen i vannforekomsten er i dag sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og den økologiske tilstanden i Drammensfjorden er definert som «moderat» og den kjemiske tilstanden som «oppnår ikke god» (jf. situasjonsbeskrivelsen). Vanddirektivets mål om god tilstand er altså ikke nådd. Som en del av arbeidet med å nå målet om «god tilstand» kan det, for å minske risikoen for videre forringelse av vannforekomsten, iverksettes avbøtende tiltak.

Forslag til tiltak

For å redusere risikoen for at partikkelavrenning fra deponiet forringer naturverdiene og vannforekomsten kan det anlegges en rensedam. Partiklene vil her sedimenteres og avsettes før de når ut til sjøen. Rensedammen kan anlegges på vestsiden av Fv. 319 (forslag til plassering er vist i Figur 5-7).



Figur 5-7. For å redusere risikoen for at partikkelavrenning fra deponiet forringer naturverdiene og vannforekomsten foreslås det å anlegges en rensedam (rødt omriss) nær bekkens (blå strek) utløp.

7.9.8 Oppfølgende undersøkelser

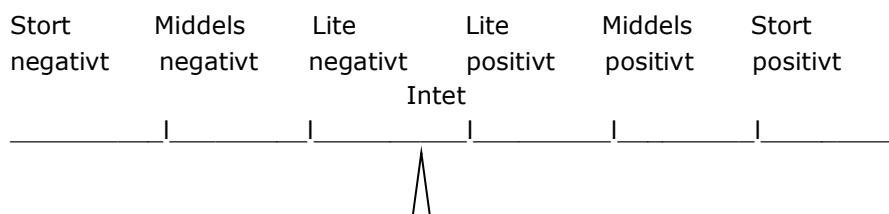
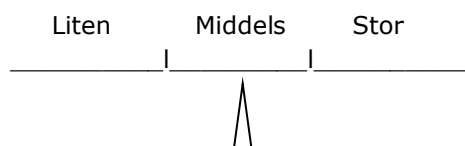
For å undersøke i hvilken grad partikler fra bekkens avsettes i sivet kan det utføres turbiditetsmålinger. Dette kan gjøres ved å måle turbiditeten i 1) vannet i bekkens før det når sivet og 2) i sjøen utenfor sivet.

7.10 Forurensning - samlet vurdering

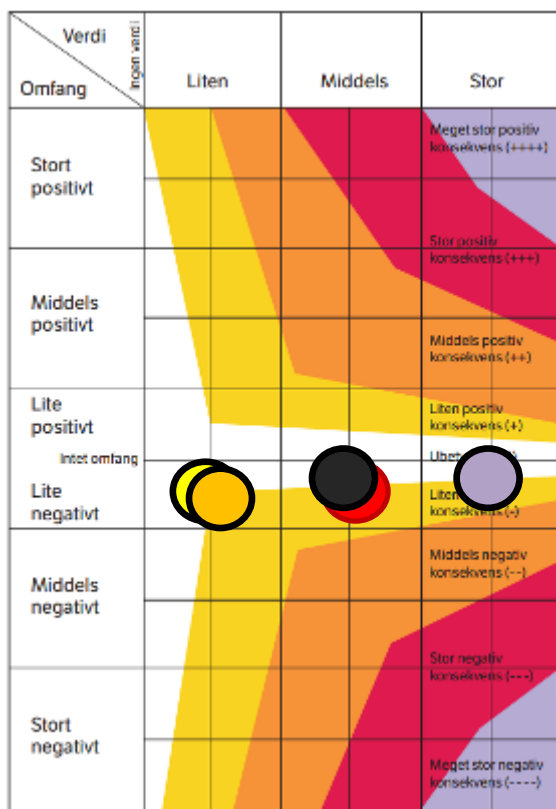
I forbindelse med at et deponi for rene masser skal etableres og driftes ved Nordby er det foretatt en utredning av temaene støy, støv, og forurensning til grunn og sjø.

Utredningen for støy viser at for et verst-tenkelig tilfelle vil nærmeste bebyggelse ligge i gul sone vurdert i henhold til T-1442. Støy vurderes som viktig, men selve omfanget av planen ansees å være begrenset og får verdien lite negativt. For støv og lokal luftkvalitet viser utredningen at det kan forventes støving fra transport av masser og håndtering av masser ved området, verdien for luft ansees imidlertid å være liten og omfanget settes til lite negativt. For forurensning av grunn ansees risikoen for dette som liten, og verdien for forurensning er satt til liten og omfanget til lite negativt. For forurensning til sjø foreligger det sårbare naturtyper i området og verdien settes derfor for dette faget til stor, omfanget settes til lite negativ med bakgrunn i at sannsynligheten for skade er liten.

Samlet vurderes derfor verdien til tiltaket å ha middels verdi, og lite negativt omfang.



7.10.1 Konsekvens



Figur 12 Konsekvensvifte hvor grad av konsekvens finnes ved å sammenstille verdi og omfang. Støv er gul, rød er støy, orange er forurensning til grunn og lilla er forurensning til sjø. Sort er samlet konsekvens for forurensning.

7.11 Vannmiljø

7.11.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befaringsregistreringer der det er nødvendig.

Vannmiljø

Oppfyllingen vil kreve lukking og/eller omlegging av en bekk. Konsekvensutredningen skal gjøre rede for hvilke løsninger som er vurdert og hvilke virkninger inngrepet vil få for vannmiljøet.

Vannmiljø skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 30.03.2016

- Før offentlig ettersyn må det utredes hvordan allmenne interesser blir berørt av bekkelukking/omlegging av bekken. Planforslaget må vise hvordan bekken skal håndteres gjennom anleggs- og driftsperioden. NVE fraråder på generelt grunnlag bekkelukking, omlegging av bekken vil som oftest være et bedre alternativ.
- Når reguleringsplan omfatter de hensyn som vannressursloven skal ivareta (om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser), kan reguleringsplan erstatte konsesjon etter vannressursloven § 8, jf. §§ 18 og 20.

7.11.2 Datagrunnlag og metode

Det er intet spesielt datagrunnlag eller metode for dette temaet.

7.11.3 Overordnede planer og mål

Det er ingen spesielle planer eller mål for dette temaet.

7.11.4 Situasjon

Området som har en strekning på 600 m x 240 m, ligger østvendt. Ifølge kvartærgeologisk kart, består grunnen av dype havavsetninger, som må antas å ha gode infiltrasjonsegenskaper. Gjennomsnittlig helning er ca. 1:11. Det er tett vegetasjon, bestående av en blanding av større trær og tett bunnvegetasjon.

Det er ikke veldig definerte bekker i området. Under fv. 319 er vannet ledet i en elliptisk kulvert med høyde = 100 cm. Denne er til dels kraftig gjenslammet. I følge lokalkjente, er det ikke kjente flomproblemer forbundet med kryssingen.

Figuren under viser dagens situasjon og viser hvordan bekken er i dag. Som figuren viser, er bekken godt dekket av trær og ligger dyp nede i terrenget.



Dagens situasjon og bekken som renner ut i Drammensfjorden



Bildet viser at bekken er godt dekket av trær og busker og er vanskelig å få øye på

7.11.5 Tiltaket

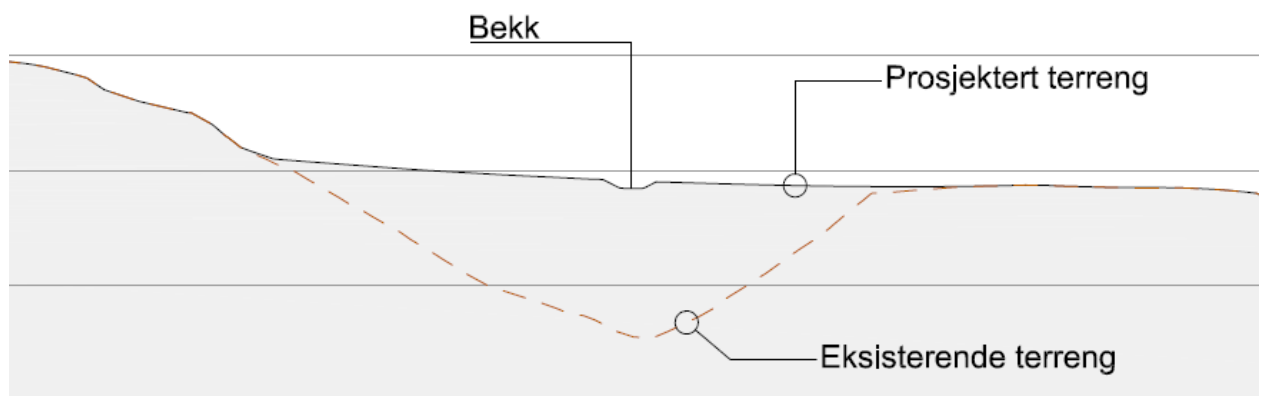
Tanken er at overvann skal ledes i bunnen av oppfyllingen. Det er derfor viktig at det benyttes egnede sprengsteinmasser i den nedre delen av fyllingene. En skjematisk fremstilling av

områder som må fylles opp med sprengstein er vist på tegning. Sprengsteinfyllingen med utsortert stein skal ha en høyde på minimum 2-4 meter. Under utførelse er det viktig å etablere rutiner slik at det ikke blir fylt tette masser der det er forutsatt sprengstein.

På øvrige arealer kan det fylles opp med andre rene (ikke forurensede) masser.

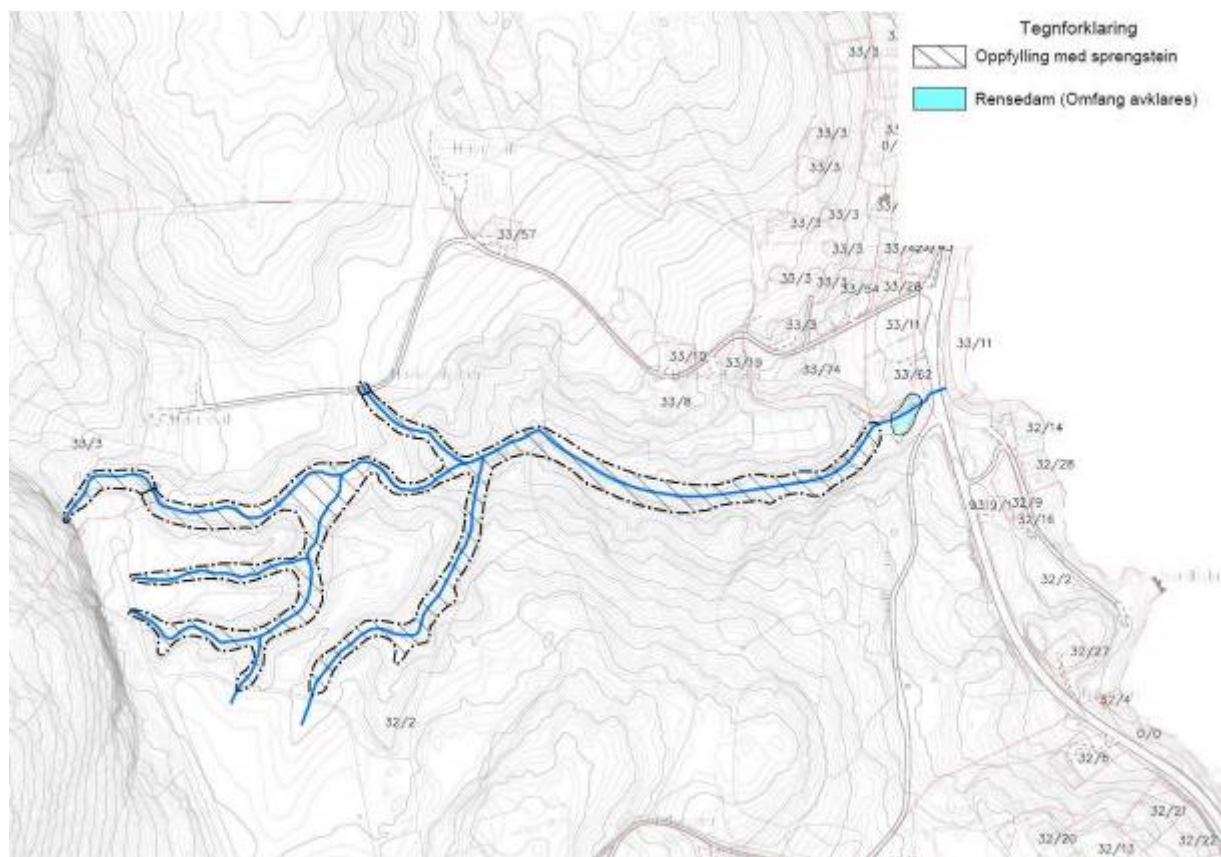
Toppen av fyllingen etableres med masser som er egnet til reetablering av den naturlige vegetasjonen.

Det er også tenkt opparbeidet en bekk på toppen av fyllingen. Den er skjematisk vist på tegningen.



Profiltegning. Bekk etableres på topp av fyllingen

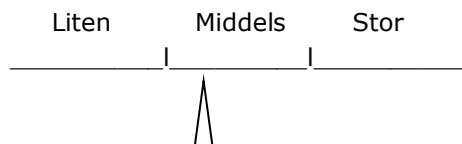
Sigevann og annet overflatevann som kommer fra oppfyllingsarealet ledes gjennom et sandfilter til en sedimenteringsdam på vestsiden av Fv. 319. Sandfilteret utformes på en måte som gjør det mulig å føre tilsyn og vedlikehold.



Figuren viser hvordan bekken vil se ut etter omleggingen. Området har en utstrekning på 600 m x 240 m.

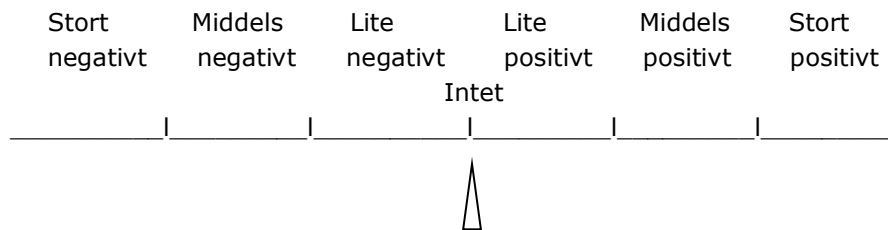
7.11.6 Verdi

Siden bekken har vært veldig usynlig, godt gjemt mellom trærne og ikke har hatt noe rekreasjonsverdi har den ikke hatt stor betydning for området. En omlegging vil gjøre bekken mer synlig og føre til at overvann ledes ut i Drammensfjorden. Overvann og bekkeomlegging vurderes til å ha middels verdi.



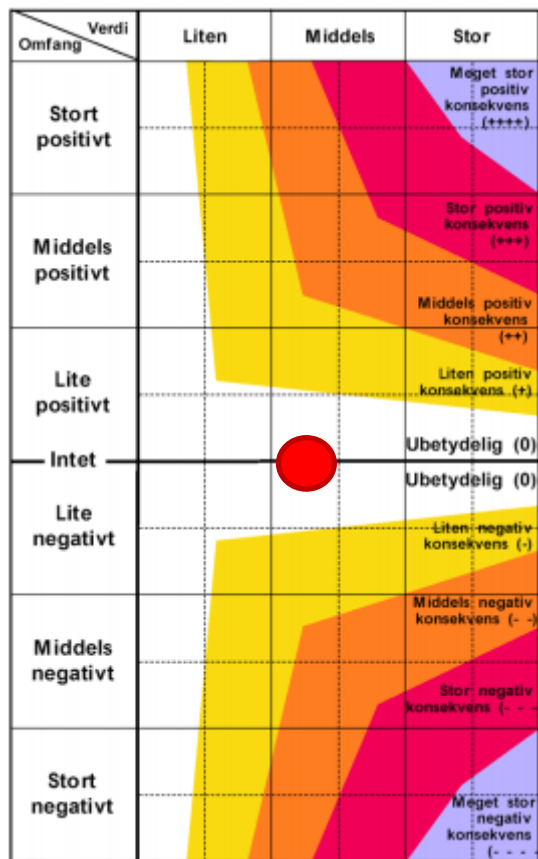
7.11.7 Omfang

Omfanget dreier seg om hvor sterk eller hvor mye tiltaket berører verdiene. Tiltaket vil føre til omlegging av bekk slik at overvann ledes ut i Drammensfjorden. Tiltaket berører overvann i liten grad og det settes derfor til intet.



7.11.8 Konsekvens

Tiltaket vil ikke medføre spesielle negative konsekvenser for overflateavrenningen. Den store fyllingen vil fungere som fordrøyning av avrenningen, og etter sedimentering vil overflatevann som tilføres Drammensfjorden være uproblematisk.



Konsekvensvifta

7.11.9 Avbøtende tiltak

Anleggstiden vil være kritisk når det gjelder mulige negative konsekvenser av avrenning av sedimenter grunnet anleggsvirksomheten. Det er derfor viktig å implementere tiltak og rutiner for å forhindre dette.

7.12 sikring av jordressurser (jordvern)

7.12.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befarings med registreringer der det er nødvendig.

Sikring av jordressurser (jordvern)

Tiltaket vil legge beslag på landbruksareal. Det kan bli aktuelt å tilbakeføre areal til jord- eller skogbruk etter at oppfyllingsfasen er avsluttet, men arealet kan også brukes til andre formål. Virkninger for landbruket skal vurderes. Dersom det er aktuelt med jordbruksdrift, stilles det krav om å utarbeide jorddykningsplan som dokumentasjon til reguleringsplanen.

Jordressurser skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Vidar Hjelm Johansen og Tone Myhre (eiere av gbnr. 33/74), datert 08.02.2016

Bekkefaretdalen er en forlengelse av haven mot syd. Ønsker å få avklart følgende:

1. Toppdekkets beskaffenhet og tykkelse, med tanke på tilbakeføring til normal skog/utmark vegetasjon.
2. En timeplan på hvor lang tid det kan ta å ferdig stille denne delen av deponiet.

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016

Det må også vurderes om det planlagte deponiet kan få betydning for området avsatt til boligbygging, B06 i kommuneplanens arealdel.

Vestfold Fylkeskommune, datert 29.02.2016

Etterbruk: Ber om at det redegjøres for plantiltakets tidshorisont, samt en vurdering av hvilke konsekvenser tilrettelegging av massedeponi vil kunne ha for ulike fremtidige arealformål.

Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

Landbruk: Vil ikke fremme innsigelse ved eventuell omdisponering av større område med dyrkbar mark.

Kort om tema jordressurser

Jordressursene er grunnlaget for matjorda, som er en begrenset ressurs i Norge hvor dyrka mark utgjør rundt 3% av arealet (Årsmelding 2010, Skog og landskap).

Jordressursene deles inn i fire klasser hvor inndelingen er basert på enkelte jordsmonnegenskapers begrensende innvirkning på bruken av jorda. Viktige jordegenskaper i denne sammenhengen er jordas dreneringsegenskaper, dybde til fast fjell, fordeling av partikkelstørrelsene sand, silt og leir, innhold av grove fragmenter og innhold av organisk materiale. Jordressurskart er ikke ment som egnethetskart, men viser hvor store begrensninger jordegenskapene setter for valg av vekster og agronomisk praksis i den rammen som de lokale forholdene setter (http://www.skogoglandskap.no/kart/temakart_Jordressurs, lastet med juni 2016).

Beskrivelse av klassifiseringen

3. Klasse 1: består av jord som er selvdrenert og relativt tørkesterk og som ikke krever andre innsatsfaktorer enn gjødsling og kalking. Jorda har god evne til å lagre plantetilgjengelig vann, og i tillegg, egen evne til å drenere ut overflødig vann. Jordsmonnet er dypt og har vanligvis en dyptgående jordstruktur.
4. Klasse 2: inneholder jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger. Jorda i denne klassen er mer innsatskrevende, men med de rette tiltakene er jordkvaliteten på linje med klasse 1.
5. Klasse 3: inneholder jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.
6. Klasse 4: inneholder jord med store begrensninger eller kombinasjoner av begrensninger som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis. Areal med i denne klassen kan imidlertid være godt egnet til noen bruksområder, for eksempel som beite. (http://www.skogoglandskap.no/kart/temakart_Jordressurs , lastet med juni 2016).

7.12.2 Datagrunnlag og metode

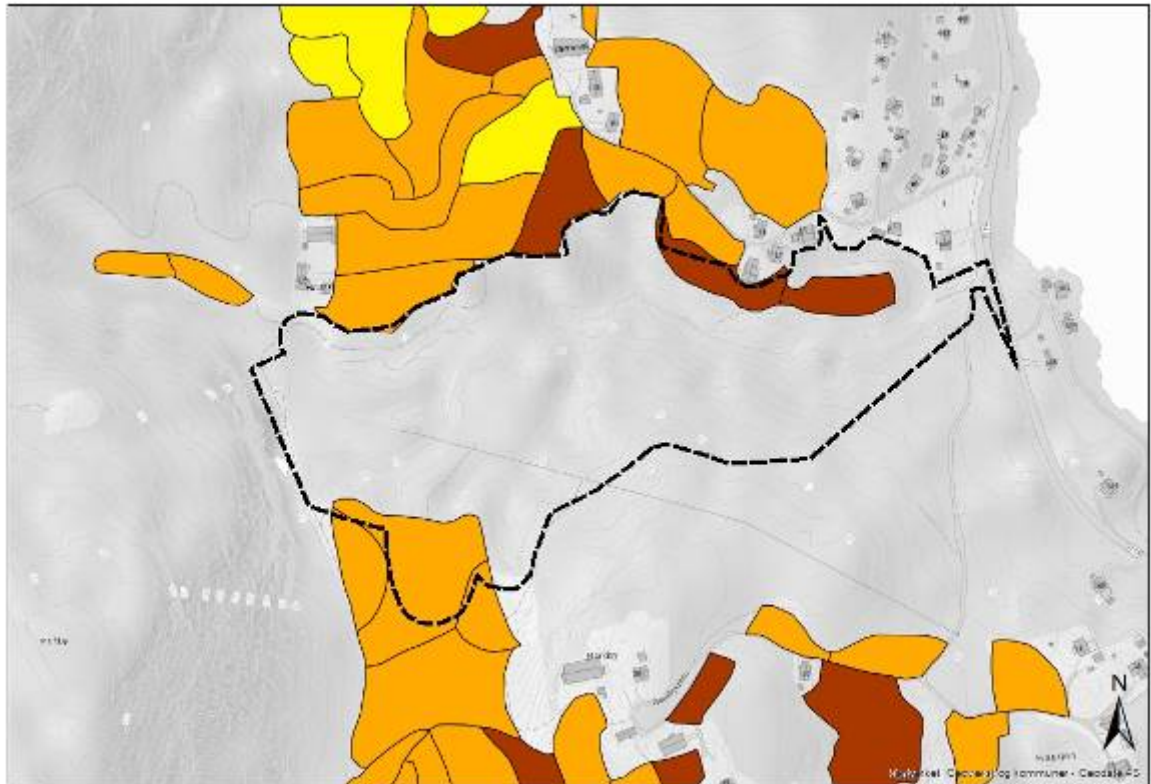
Utredningen bygger på kartdata fra www.skogoglandskap.no. Håndbok V712 er benyttet som metodisk grunnlag.

7.12.3 Overordnede planer og mål

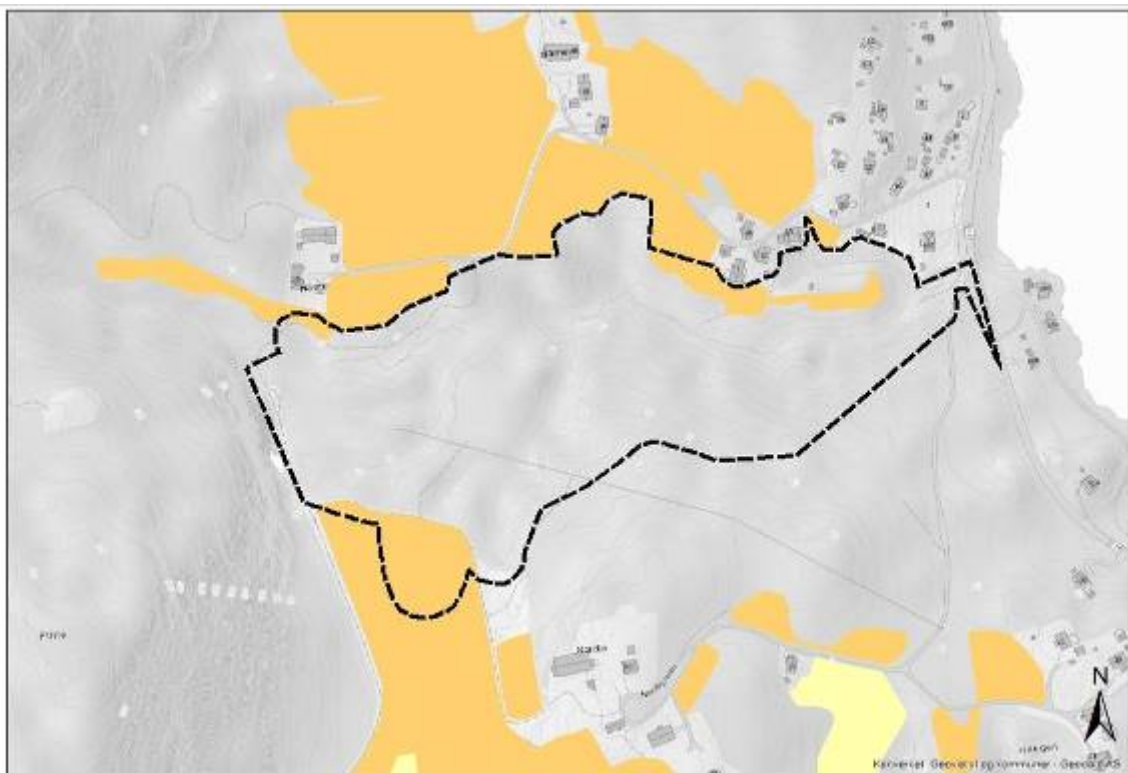
Det er et mål at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 6000 dekar (Prop. 127 S (2014-2015)).

7.12.4 Situasjon

Planområdet inneholder jordressursområder med verdiklasse 1 (Ingen begrensninger) og 2 (små begrensninger). Basert på jordressurskart fra www.skogoglandskap.no, har jordbruksarealer innenfor planområdet en totalstørrelse på 13.6 daa, hvorav 5.6 daa er av verdiklasse 1 og 8.1 daa er av verdiklasse 2. All jordbruksjord innenfor planområdet oppgis å være fulldyrka jord, i motsetning til kategoriene «innmarksbeite» eller «overflatedyrka jord» (www.skogoglandskap.no).



Figuren viser jordbruksområder med verdiklasse 1 og 2 innenfor planområdet.



Figuren viser arealer som er kategorisert som fulldyrka jord innenfor planområdet.

7.12.5 Verdi

Verdivurderingen er gjort med utgangspunkt i tabell 6-19 i Håndbok V712. Vurderingene er markert med rød sirkel i tabellen nedenfor. Området er lite (<15 daa) men med god og svært god jordkvalitet.

Verdien vurderes som middels.

Verdi	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi	
Jordkvalitet ⁴⁴	Innmarksbeite som ikke er dyrkbar*	Mindre god	God	Svært god
Størrelse jordstykke		Små (<15 daa)	Middels og store (≥15 daa)	

*Med «dyrkbar» menes «arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrket jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking». Kart over slike arealer utarbeides av Skog og landskap.



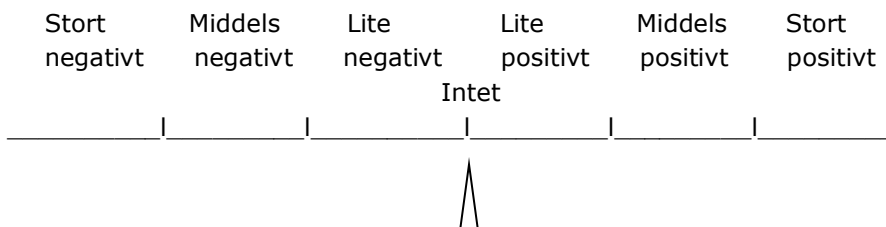
7.12.6 Tiltaket

Tiltaket vil føre til at vegetasjon fjernes og at landskapet fylles opp. Bekken vil heves som følge av tiltaket. Jordbruksarealer vil ikke, eller helt marginalt, berøres av tiltaket.

Områdets status etter at deponidriften er avsluttet avklares ikke i dette planforslaget, og gis ingen verdi i konsekvensutredningen. Det nevnes likevel at et alternativ vil være å legge til rette for jordbruksdrift på de ferdigstilte arealene.

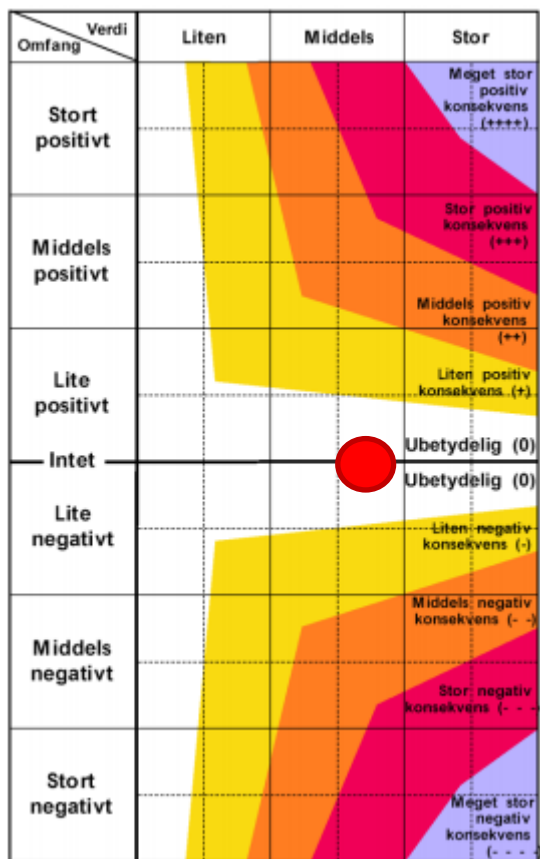
7.12.7 Omfang

Omfanget dreier seg om hvor sterkt eller hvor mye tiltaket berører verdiene. Ettersom tiltaket ikke skal berøre jordbruksverdiene, har ikke tiltaket noe omfang. Det settes derfor til intet.



7.12.8 Konsekvens

Ettersom tiltaket ikke har noe omfang for naturressursene, blir konsekvensen ubetydelig.



Konsekvensvifta

7.13 Transport

7.13.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befarings med registreringer der det er nødvendig.

6.9 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Tiltaket kan gi virkninger for transport på grunn av massetransporten. Omfang av transport og løsninger for dette skal vurderes. Tiltaket vil ikke gi vesentlige virkninger for energiforbruk og energiløsninger.

Transport skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet inn ved varsel om planoppstart:

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 19.02.2016

- Trafikksikkerhet: Tiltakets konsekvens for trafikksikkerheten må utredes, og avbøtende tiltak må beskrives. Det bør særlig vurderes om barns skolevei blir berørt av tiltaket.

Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

Samfunnssikkerhet: Det er viktig at temaene trafikksikkerhet og transport inngår i ROS-analyse.

Statens vegvesen, datert 09.02.2016

- Statens vegvesen har i utgangspunktet ingen innvendinger mot at det etableres et massedeponi på området. Forslaget til planprogram antyder at videre planlegging skal avklare etterbruk av området. Er skeptisk til at området skal kunne brukes til noen form for byggeområde senere. En forutsetning for å bruke området til massedeponi må være at atkomst skal være via eksisterende veg midt i det varslede området. Det er viktig at atkomsten utformes i tråd med vegnormalen og den forventede trafikk til området. Dette innebærer at
 - frisikt innarbeides i henhold til vegnormalen,
 - det asfalteres minst 15 m inn fra fylkesvegen,
 - sekundærvagens fall/stigning mot fylkesvegen ikke overstiger 3%.
 - atkomsten skal komme vinkelrett på fylkesvegen
- Forutsetter at skader på fylkesvegen unngås. Det forutsettes vurderinger av transportbehovet, jamfør planprogrammets punkt 6.9.
- I reguleringsbestemmelsene må det tas inn et punkt som presiserer at for alle arbeider på eller langs fylkesvegen skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidene starter.

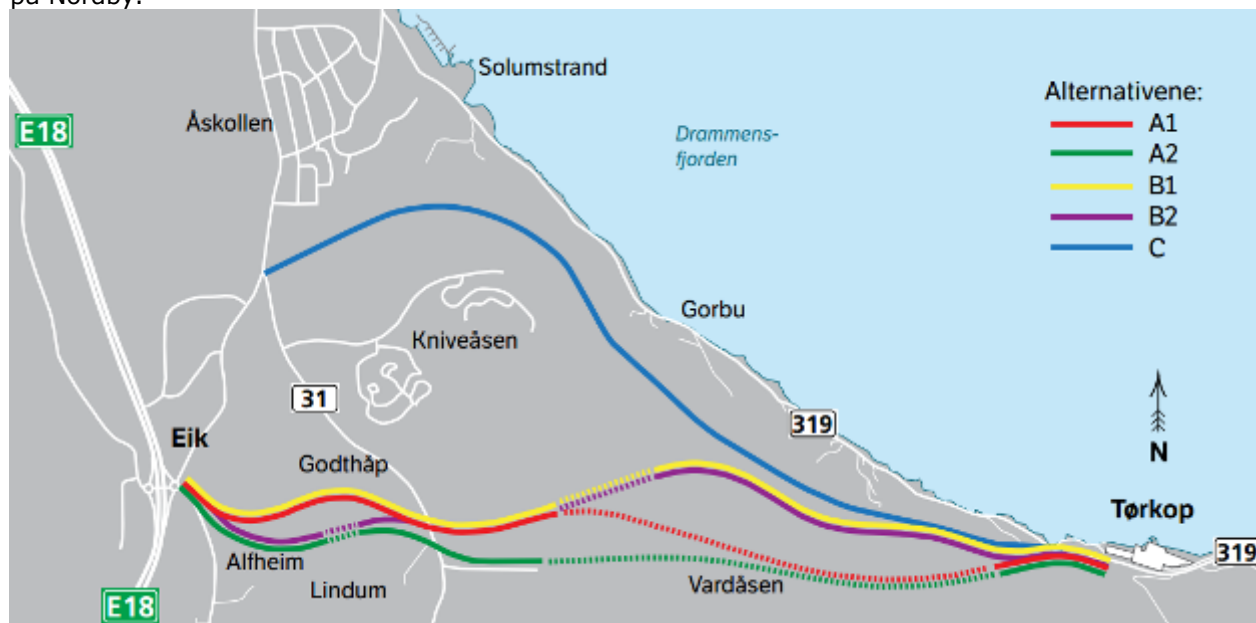
7.13.2 Datagrunnlag og metode

Datagrunnlaget er Statens vegvesens håndbøker V123, V160, R310, V720 og annen relevant faglitteratur.

7.13.3 Overordnede planer og mål

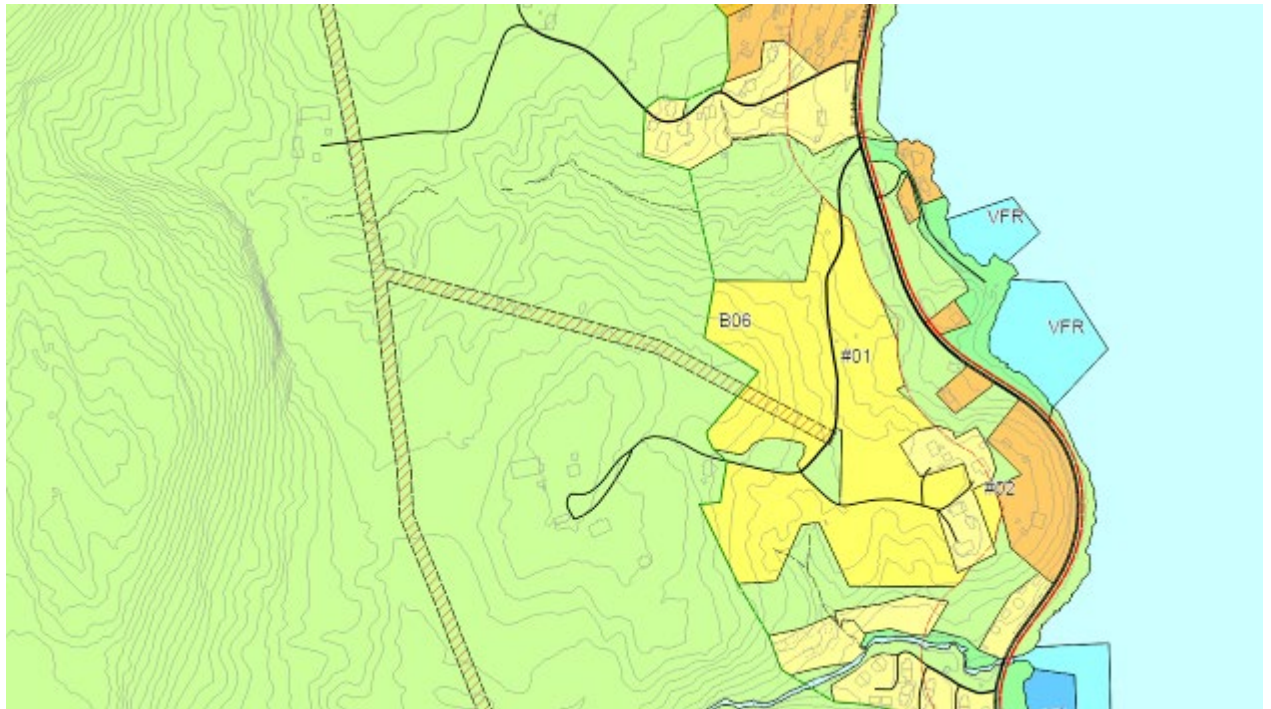
Det planlegges ny fv. 319 Svelvikveg mellom Tørkop og Eik. Drammen kommunestyre vedtok kommuneplanen med alternativ B den 21.06.2016. Det var i tråd med anbefalingen fra Hovedutvalget for samferdsel i Buskerud fra 11.mai 2016.

Avslutningen ved kommunegrensen mellom Drammen og Svelvik på Tørkop er 4,8 km nord for tiltaksområdet på Nordby. Det vil være aktuelt å deponere masser fra ny fv. 319 i massedeponiet på Nordby.



Alternativer for ny Svelvikveg. Drammen kommunestyre har vedtatt alternativ B2.

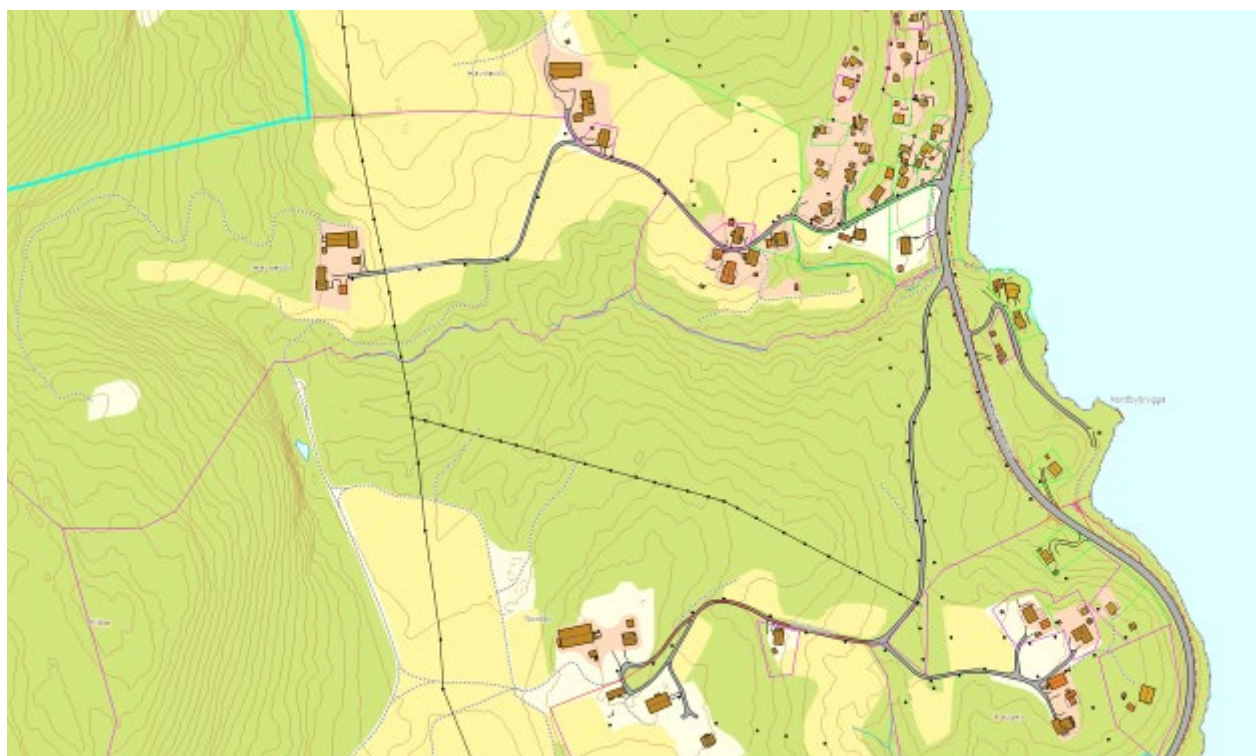
I gjeldende kommuneplan (2015-2027) er det lagt ut et nytt byggefelt på Nordby (kommuneplanens felt B06). Det har et areal på 71 daa og en antatt boligtetthet på 1-4 boliger per dekar. Det er antatt at det kan gi 178 nye boliger gjennom kommuneplanen. Feltet er planlagt med adkomst via Nordbyveien.



Kommuneplanens arealdel (2015-2027). Felt B06

7.13.4 Situasjon

Planområdet ligger langs fv. 319, på Nordby i Svelvik. Det er to kryss ved tiltaksområdet, Havnevikveien og Nordbyveien. Begge vegene er adkomstveger til relativt få boliger. Nordbyveien er adkomstvei for 7 bolighus (tellet manuelt fra kart). Havnevikveien er adkomstvei for omtrent 10 bolighus og noen få fritidsboliger. I tillegg er det kryss for adkomst vei til tre bolighus/fritidsboliger (tellet manuelt fra kart) og ut på Nordvikbrygga på østsiden av fv. 319 like sør for Nordbyveien.



Tiltaksområdet (Svelvik kommunes kartside)

Fv. 319 har en ÅDT på 4.300 forbi planområdet, med en tungtrafikkandel på 8 %. Trafikktallene er fra 2015.

For beregning av dagens trafikk i adkomstveiene, legges det til grunn teori om trafikkmengde generert for hver bolig. Denne metoden er brukt for dagens trafikk for å ha et godt sammenligningsgrunnlag for beregnet fremtidig trafikk som er beregnet på samme måte. Teorien er igjen basert på ulike regulering/bruk av areal og gir ulike faktorer for generert trafikkmengde. Faktorene som benyttes er basert på metodene beskrevet i Statens vegvesens håndbok V713 – Trafikkberegninger.

Håndbok V713 gir en faktor på 3,5 bilturer per bolig, med et variasjonsområde på 2,5 – 5,0. I tillegg så er Program rapport 137 «Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus» brukt for å kalibrere faktoren. Det er flere andre parametere som vil påvirke antall bilturer per bolig.

- Bra kollektivtilbud gir lavere ÅDT, mens dårlig kollektivtilbud gir mer biltrafikk og høyere ÅDT.
- Kort avstand til bysentrum (store byer) gir større bruk av gang- og sykkel, mindre bilbruk.
- Små boliger gir lavere ÅDT, mens større boliger gir høyere ÅDT.

- Eldre beboere gir lavere ÅDT, mens barnefamilier gir høyere ÅDT.

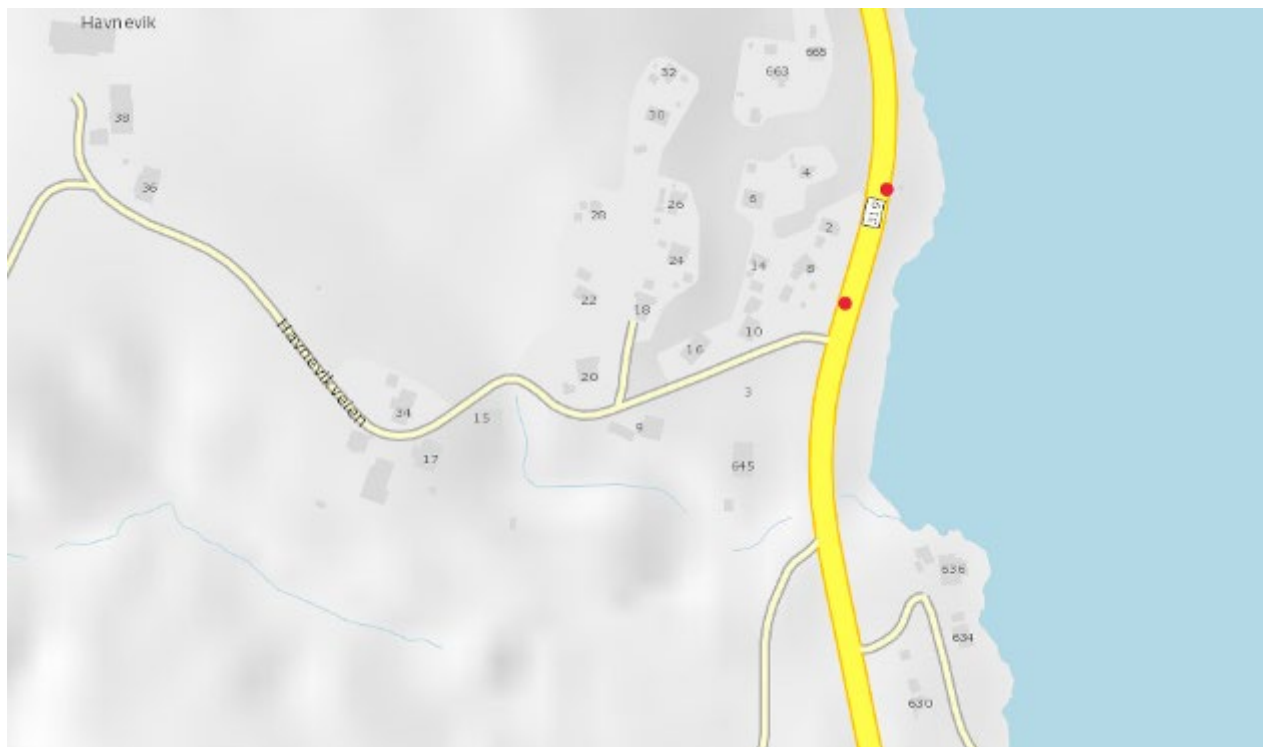
Med bakgrunn i faktorene ovenfor settes faktoren for eneboliger settes til 5,0. I tabellen under er total årstdøgntrafikk (ÅDT) for Nordbyveien beregnet.

Vei	Antall eneboliger	Faktor	ÅDT
Nordbyveien	7	5,0	35
Havnevikveien	10	5,0	50
Totalt	17	5,0	85

Basert på de samme antagelsene, kan det nye feltet i kommuneplanen, felt B06 resultere i en ÅDT på 900, som vil ha adkomst via Nordbyveien.

Kollektivtrafikk

Det er holdeplass i begge kjøreretninger langs fv. 319 i nærheten av krysset med Havnevikveien. Disse har to avganger i timen mellom 07.00 – 08.00 (linje 91) og to avganger i timen mellom 15.00 – 16.00 (linje 91).



Bussholdeplasser (vegvesen.no/vegkart. NB! Den sørligste plassen er egentlig sør for Havnevikveien)



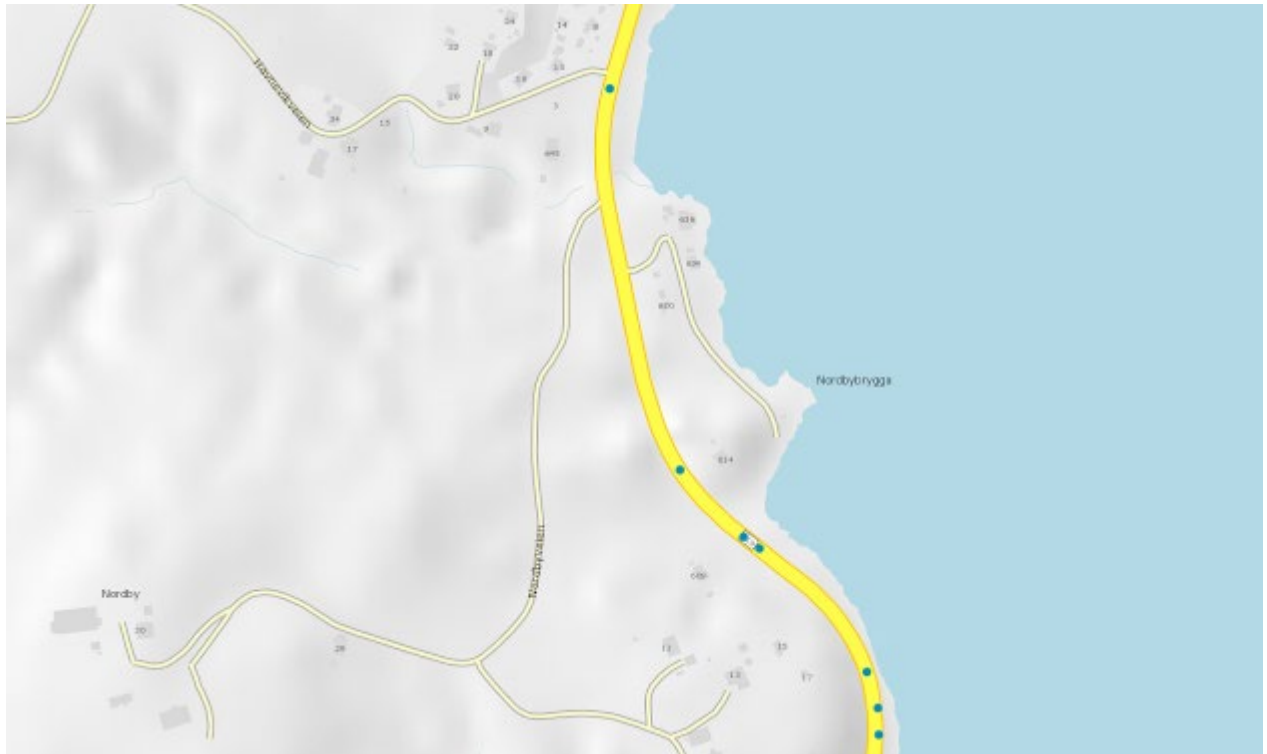
Sørgående bussholdeplass (google streetview)



Nordgående bussholdeplass (google streetview)

Trafikkulykker

Kartet under viser trafikkulykker på Fv.319 nært opptil planområdet i perioden 1980 - 2016. Det har vært 7 ulykker på strekningen, hvorav 6 bilulykker og 1 MC-ulykke. Det har vært et dødsfall og to med skadegrad «Alvorlig skadd». Resten har skadegrad «Lettere skadd». Årsaken til dødsfallet er ikke registrert. Det er risiko knyttet til kurven for fv. 319 sør for tiltaksområdet. Ulykkene har skjedd i hele tidsperioden 1981-2013.



Politiregistrerte ulykkessteder etter 1. januar 1980. (www.vegvesen.no/vegkart)

Mer detaljert informasjon om hver enkelt ulykke er vist i tabellen under. Nummerering fra nord til sør.

Ulykke	Dato	Type ulykke	Beskrivelse	Alvorlighets grad
1	1981-07-24	Bilulykke	Venstresving foran kjørende i motsatt retning	Lettere skadd
2	2004-06-15	Bilulykke	Møting i kurve	Alvorlig skadd
3	2003-06-05	Bilulykke	Møting på rett vegstrekning	Alvorlig skadd
4	2013-08-30	Mc ulykke	Enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side i venstrekurve	Lettere skadd
5	1983-08-03	Bilulykke	Enslig kjøretøy kjørte utfor på venstre side i venstrekurve	Lettere skadd
6	1989-07-29	Bilulykke	Uhell med uklart forløp / uhell som ikke faller inn under noen bestemt uh.kode	Drept
7	1986-02-09	Bilulykke	Møting i kurve	Lettere skadd

Trafikkulykker etter 1. januar 1980. (Statens vegvesens «Vegkart»-database)

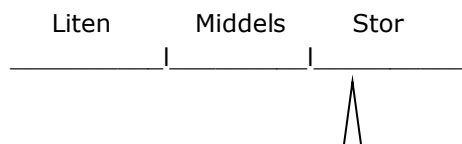
Myke trafikanter:

Forbi planområdet har fylkesveien fartsgrense 70 km/t. Det er ikke fortau eller gang-/sykkelveg langs fv. 319 på denne strekningen.

Ved barnetråkkregistrering har barna ved Tangen barneskole markert at de sykler i Havnevikveien. Tangen barneskole ligger 2,5 km (i kjøreveg) nord for Nordby. Svelvik ungdomsskole ligger i sentrum, 6 km sør for Nordby.

7.13.5 Verdi

Verdien for temaet trafikk vurderes å være viktig for planen og gis en «stor» verdi. Trafikkavvikling må fungere for et massedeponi, med trafiksikkerhet ivarettatt på en god måte. Det er for øvrig kollektivdekning gjennom bussholdeplasser ved tiltaksområdet.



7.13.6 Tiltaket

Det er planlagt et massedeponi med potensiale på deponering av omtrent 500.000 m³ masser. Deponiet kommer til å bli brukt over mange år. Dersom vi antar en virketid på 15 år, og fordeler massedeposeringen likt på alle årene, blir resultatet omtrent 33.000 m³ hvert år. Et lastebillass kan inneholde 10-20 m³, avhengig av bruk av henger. For enkelhets skyld legger vi til grunn ca. 15 m³ per lass, hvilket gir 2.200 lass per år. Fordelt på 220 arbeidsdager, blir resultatet 10 lass per dag. Dette resulterer i en ÅDT på 20. (Et lass innebærer både innkjøring av masser og utkjøring av tom bil). Det må imidlertid antas at bruken av massedeponiet vil være ujevn, avhengig av størrelse og nærhet på tiltakene som har behov for å deponere masser. Det kan antas at trafikken vil være på opptil 50 lastebillass i døgnet i særlig aktive måneder. Det vil resultere i en ÅDT på 100 tunge kjøretøy.

Det etableres et utbedret kryss mellom fv. 319 og Nordbyveien, som blir adkomst til massedeponiet. Krysset utformes i henhold til kravene i Vegnormalene.



Nytt kryss med fv. 319 Svelvikveien

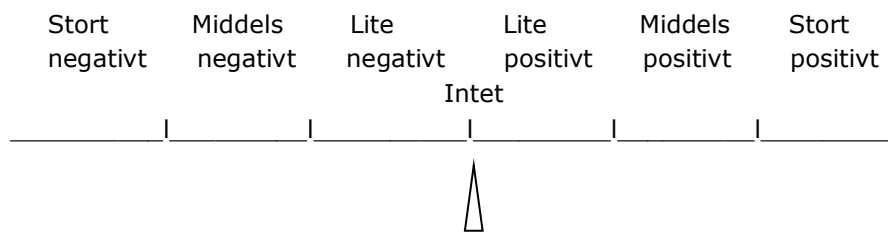
I tilstrekkelig avstand fra fv. 319 lages nytt kryss som gir adkomst til eksisterende og eventuelle nye boliger langs Nordbyvegen.

Forholdene for kollektivtrafikk vil i stor grad bli som i dag. Kollektivtrafikken antas ikke å utbedres på grunn av dette tiltaket.

7.13.7 Omfang

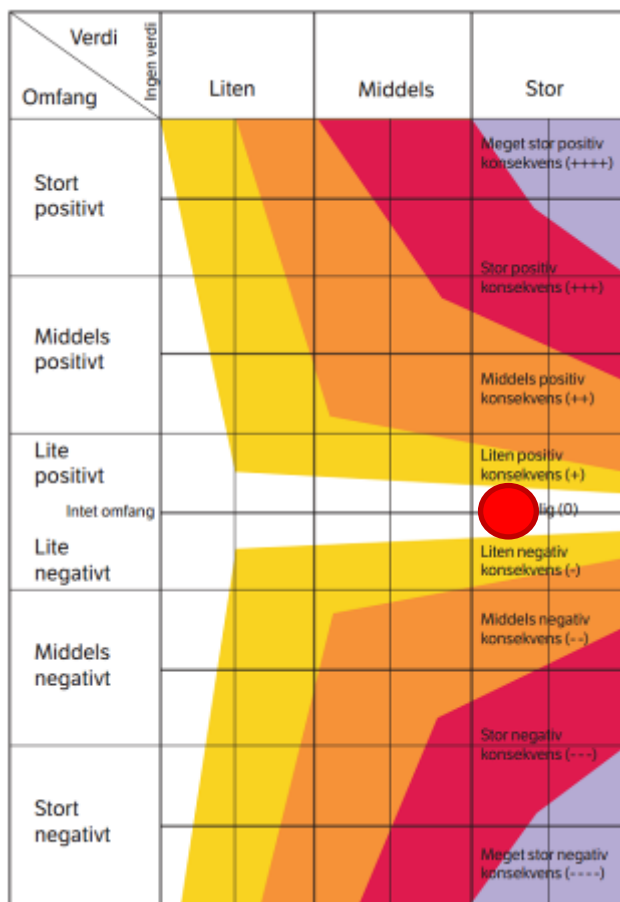
Omfanget planen vil ha for trafikk avhenger av størrelsen på påvirkningen fra massedeponiet. Det blir større trafikk i krysset, og en del tungtrafikk, samtidig skal krysset utbedres. Det kan innebære noe større risiko, spesielt for sykkelulykker da disse ofte skjer i kryss/avkjørsler. En ny avkjørsel vil også kunne påvirke trafikkavviklingen ved at større forsinkelser og flere køer oppstår, men dette avhenger av trafikkøkningen til prosjektet. Trafikkmengden er beskjeden og eventuelle påvirkninger forventes å være både lokale og små. Ettersom krysset er planlagt utbedret, vil det bli bedre sikt. Dette antas videre å forbedre trafikksikkerheten, spesielt for kjørende på vegstrekningen. Dette vil ha positiv virkning.

Omfanget for trafikk er i sum vurdert som «Intet».



7.13.8 Konsekvens

Den samlede konsekvensen av trafikk er liten negativ (-). Verdien av temaet trafikk anses som viktig. Og gitt stor verdi. Omfanget er vurdert til lite negativt. Prosjektet kan gi noe økt risiko for trafikkulykker på grunn av utbygging av avkjørsel og økt trafikk, men bedre linjeføring og sikt forventes å bedre trafikksikkerheten, spesielt for kjørende, slik at det samlede omfanget kun blir litt negativt.



Tiltakets konsekvens vist i konsekvensvifta (fra Håndbok V712 Konsekvensanalyser – Statens vegvesen)

7.13.9 Avbøtende tiltak

Statens vegvesen har angitt at en forutsetning for å bruke området til massedeponi må være at atkomst skal være via eksisterende veg midt i det varslede området, som utbedres i tråd med vegnormalen og den forventede trafikk til området. I reguleringsbestemmelsene tas det inn en bestemmelse som presiserer at for alle arbeider på eller langs fylkesvegen skal det utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidene starter.

7.14 Beredskap og ulykkesrisiko

7.14.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befaring med registreringer der det er nødvendig.

6.10 Beredskap og ulykkesrisiko

- *Jamfør plan- og bygningsloven § 4-3.*

Tiltaket kan innebære endret risiko. Blant annet er det en målsetning at tiltaket skal bidra til økt stabilitet i grunnen. Det skal utarbeides ROS-analyse som kan innarbeides i konsekvensutredningen. Temaet skal omfatte mulige trusler som følge av klimaendringer.

Beredskap og ulykkesrisiko skal utredes i KU.

Til varsel om oppstart av planarbeider har følgende merknader kommet inn til dette temaet:

Merknader som angår grunnforhold:

1. Vestfold Fylkeskommune, datert 29.02.2016

- Geologi: Som en del av planprogrammet må det utarbeides en geoteknisk rapport/utføres geotekniske undersøkelser over området. En geoteknisk vurdering av områdets stabilitet er en forutsetning for å kunne lage en plan for gjennomføring av tiltaket. En geoteknisk vurdering må også omfatte planer for drenering av området under anleggsperiode og for ettertiden.

2. Fylkesmannen i Vestfold, datert 25.02.2016

- Grunnforhold: Grunnforhold bør vurderes i konsekvensutredningen og forventes belyst i ROS-analysen.

3. Rita Kaas og Gunnar Helgerud (eier gbnr. 33/8), datert 24.02.2016.

- Støtter planen for å kunne rassikre eiendommen, som er plaget av utglidninger fra naboeiendommene.

- Siden 1999 har det gått betydelige ras på eiendommen, på opptil 600 m² og 1.000 m³. Dette har ført til at leirmasser har bygget seg opp på stranda og at bekkeløpet ender 40 meter lenger ut i Drammensfjorden enn for 40 år siden.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 30.03.2016

- Løsmassekart fra NGU angir marine avsetninger i planområdet. Områdestabilitet gjennom anleggs- og driftsperioden må være utredet før offentlig ettersyn, jamfør NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Mulighet for områdeskred mot sjø må også være utredet.

7.14.2 Datagrunnlag og metode

ROS-analysen er gjennomført i henhold til NS 5814 *Krav til risikovurderinger* og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sine temaveiledere *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging* og *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging*, er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er

tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstillende krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS-analysen er gjennomført som en skrivebordstudie på bakgrunn av eksisterende grunnlagsmateriale, kjente data og registreringer, befaring, målinger og gjennomførte temautredninger (spesielt for forurensning, geoteknikk, naturmangfold og trafikk) og forslag til regulering. ROS-analysen er gjennomført på reguleringsnivå og vil følgelig ikke fange opp alle variabler og detaljer som fremkommer på et senere tidspunkt i prosjektet. Dersom forutsetningene endres i etterkant eller nye variabler gjøres kjent, bør ROS-analysen revideres.

Temaene som har egen konsekvensanalyse, som eksempelvis forurensning og naturmangfold vektet ikke i dette temaet.

7.14.3 Overordnede planer og mål

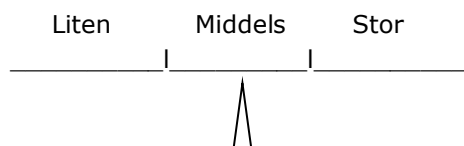
Massedeponiet skal benyttes som deponi for rene masser, og er tenkt å være det sentrale massedeponiet i Svelvik. Deponiet skal etableres i en ravinedal nær et boligområde som i dag er plaget med mindre utglidninger på enkelte eiendommer. Oppfylling av ravinen vil bidra til å stabilisere grunnforholdene rundt naboeiendommene.

7.14.4 Situasjon

Tiltaksområdet ligger på Nordby i Svelvik kommune. Området strekker seg fra fv. 319 Svelvikveien inn i skogsområdene i øst. Det er del av gnr. 32 bnr. 2 med flere, og utgjør ca. 120 daa. Området er i kommuneplan for Svelvik 2015-2027 hovedsakelig avsatt til LNF-område (landbruk, natur og friluft).

7.14.5 Verdi

Temaet beredskap og ulykkesrisiko er gitt «middels» verdi, ut ifra at temaet er viktig, samtidig er det et begrenset antall mennesker (liv/helse), miljøforhold og samfunnsverdier (økonomiske verdier/produksjonstap) som berøres i denne saken. Det er begrenset omfang av risiko fra naturgitte forhold og værforhold, samt fra nærliggende infrastruktur.



7.14.6 Tiltaket

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et massedeponi for rene masser, som skal være det sentrale deponiet i Svelvik kommune. Tiltaket vil også bidra til at omgivelsene sikres mot utglidninger og ras.

7.14.7 Omfang

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen vurderer risiko for liv og helse, miljø og materielle verdier. Det er gjort en fareidentifisering gjennom en egen sjekklister for ROS-analyser, for å kartlegge aktuelle risikoforhold.

ROS-analysen har vurdert 10 aktuelle risikoforhold som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av tiltaket:

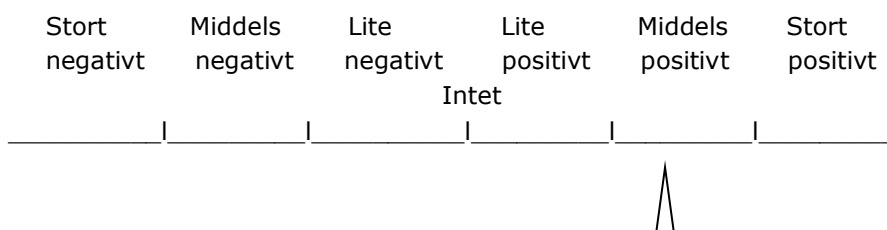
- 1 Snøskred og steinsprang
- 2 Ustabile grunnforhold og masseutglidning
- 3 Flom i bekk eller overvannsflom
- 4 Radon
- 5 Trafikkulykker
- 6 Bortfall av strøm
- 7 Akutt utslipp til grunn
- 8 Avrenning fra fyllplass
- 9 Luftforurensning
- 10 Støyforurensning

Fem av forholdene er vurdert som middels risiko, og tilsier at det bør gjennomføres tiltak for å redusere risikonivået. Øvrige forhold er vurdert som akseptabel risiko. Det er foreslått aktuelle risikoreduserende tiltak for alle hendelsene. Det anbefales at foreslåtte tiltak følges opp og implementeres for alle identifiserte hendelser.

Utglidninger og ras som følge av ustabile grunnforhold i ravinen i dagens situasjon er en av grunnene til valg av plassering for deponi. Et mål for etableringen av deponiet er at det skal bidra til å stabilisere grunnen rundt naboeiendommene og redusere risikoen for utglidninger og ras. Det vurderes at overordnet vil området være mindre sårbart for uønskede påkjenninger gjennom realisering av foreslått etablering av massedeponi, men tiltaket vil også gi en økt risiko for andre påkjenninger enten i forbindelse med anleggsgjennomføring eller i driftsfase for deponiet. Disse forholdene må vies oppmerksomhet i videre planlegging.

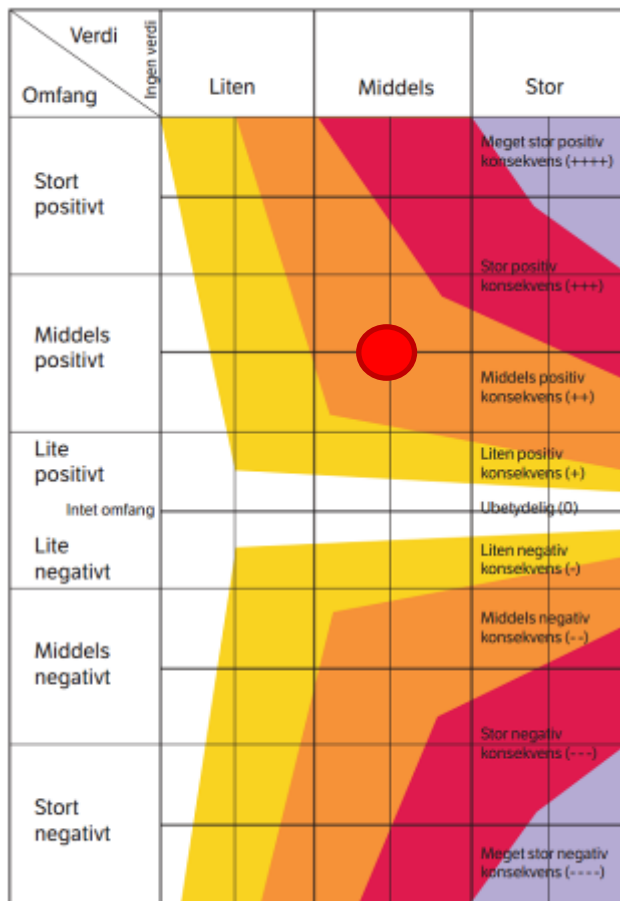
Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for de mest uønskede hendelsene er uendret eller reduseres i den permanente situasjonen.

Risikoomfanget er vurdert som «Middels positivt».



7.14.8 Konsekvens

Temaet risiko og samfunnssikkerhet er gitt middels verdi. Risikoomfanget er vurdert som middels positivt, ved gjennomføring av de anbefalte avbøtende tiltakene. Konsekvensen blir derfor «Middels positiv».



7.14.9 Avbøtende tiltak

Med utgangspunkt i ROS-analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for prosjektet. Disse er tatt med i vurderingene av risikoen ved tiltaket.

- Det anbefales at risiko for steinsprang og snøskred bør ivaretas i oppfølging av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) for anleggsarbeidere, og i virksomhetens risikovurderinger i forbindelse med HMS i ferdig drift.
- Anbefalte tiltak fra geotekniske vurderinger bør innlemmes i bestemmelser og følges opp i videre arbeid. Plan for utlegging av masser skal godkjennes av geotekniker.
- Reetablering av bekken må gjøres på en måte, slik at fyllingen ikke er utsatt for erosjon, heller ikke i flomsituasjoner. I tillegg bør erosjon som følge av bekken vurderes og begrenses, for eksempel ved rørlegging eller plastring av bekken.
- Det bør vurderes behov for å gjennomføre radonmålinger av potensielt berørte hus før igjennfylling, for å eventuelt kunne avklare om det etableringen av deponi kan påvirke radonkonsentrasjonen i boligene.

- Det må utarbeides en byggeplan for alle arbeider på- eller langs fv. 319. Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen før oppstart av arbeider. I området med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over til tilgrensende vegers plan.
- Det må opprettes kontakt med ledningseier (Skagerak Nett) før oppstart av anleggsarbeider. Normalt er det en 30 m varslingsavstand fra høyspent for anleggsarbeid til netteier, som vurderer behov for tilstedeværelse og aktuelle tiltak.
- Det må utarbeides en driftsplan med tiltak som følger opp risiko for grunnforurensning og akutt utslipp. Krav om driftsplan forankres i planbestemmelsene. Eventuell forurensning i avrenning skal følges opp med undersøkelser. Driftsplan skal sikre mot akuttutslipp. Grunnundersøkelse skal avklare eventuelle pesticider i jordbruks jord.
- I forbindelse med anleggsgjennomføringen må det etableres rutiner som sikrer at sprengsteinfylling som lede overvann til rensedammen ikke fylles med tette masser.
- Tiltak mot luftforurensning og støving er beskrevet i eget temanotat.
- Tiltak for å redusere støyforurensning er beskrevet i eget temanotat.

Vedlegg

ROS-analyse til Nordby massedeponi (Rambøll)

7.15 Barn og unges oppvekstvilkår

7.15.1 Fra planprogrammet:

Utdrag fra kap. 6 Utredningsbehov:

I utgangspunktet vil konsekvensutredningen baseres på gjennomgang av kjente data og befarings med registreringer der det er nødvendig.

Barn og unges oppvekstvilkår

Det skal vurderes om planområdet er i bruk eller kan brukes til lek eller om barn og unges oppvekstvilkår påvirkes på andre måter.

Barn og oppvekstvilkår skal utredes i KU.

Følgende relevante innspill til temaet har kommet ved varsel om planoppstart:

Vestfold Fylkeskommune, datert 29.02.2016

- Barn og unge: I dette tilfellet vil det særlig være aktuelt å vurdere hvorvidt området er i bruk eller egnet for lek og om det derfor er behov for erstatningsareal (RPR-BU punkt d). Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

7.15.2 Datagrunnlag og metode

Rapporten Barnetråkk 2015/2016 (Svelvik kommune 2016) er brukt som grunnlag for vurderingene. Tema for barnetråkkregistreringene har vært «Barn og unges bruk av bo-områder i fht framtidig utbygging».

Planområdet er befart med spesielt fokus på registreringer i barnetråkk-rapporten.

Metode for vurdering av Nærmiljø og friluftsliv i Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for vurderingene.

Planområdet antas å være av større utstrekning enn selve tiltaket, og vurderingen gjøres for de sentrale deler av planområdet. Trafikksikkerhet, støy og visuelle virkninger vurderes under i andre KU-temaer og vektas ikke her.

7.15.3 Overordnede planer og mål

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» (2015) påpekes det at kommunene skal legge til rette for fysisk aktivitet, bla. ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og nærfriluftsliv

I «Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)» er det angitt at ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

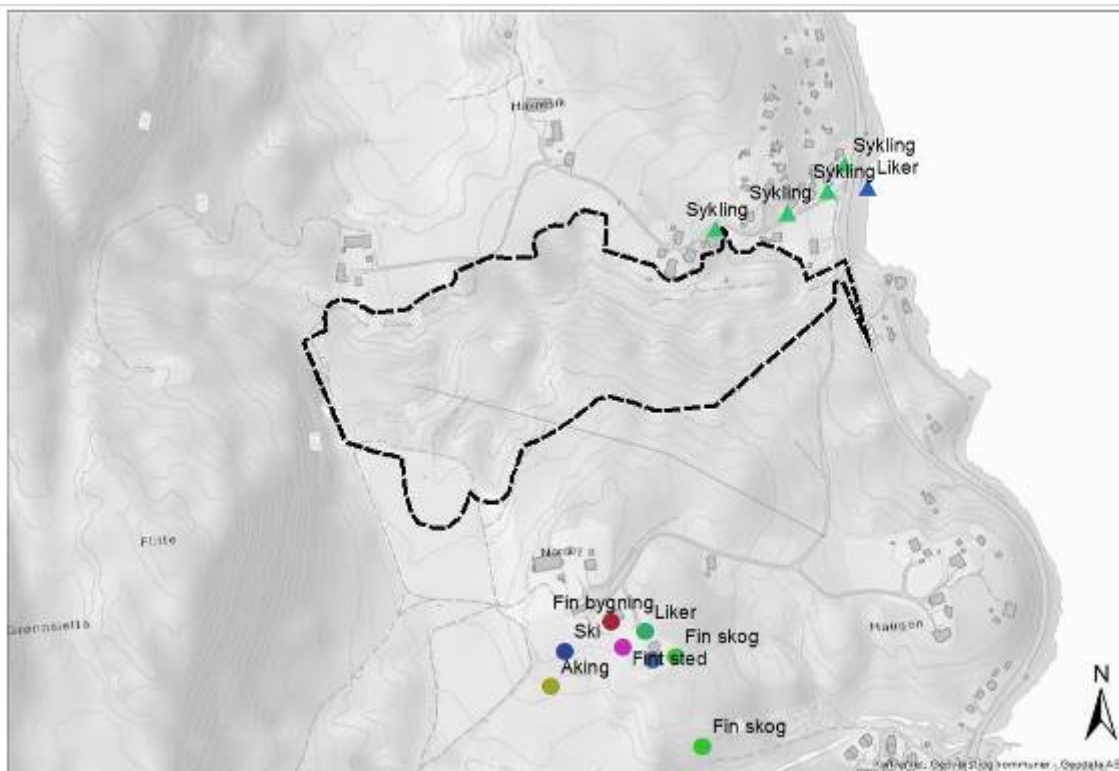
7.15.4 Situasjon

Det er ingen lekeplasser, idrettsanlegg e.l. i eller nær planområdet, men det er flere badeplasser på andre siden av Svelvikveien. Sentrale deler av planområdet er så tett vegetert og bratt at det er lite trolig at dette kan brukes til lekeområder.



Planområdet er bratt og vegetert

Barnetråkkregistreringen viser at flere barn sykler i Havnevikveien. Et barn har også merket av en liten strand med svaberg rett ovenfor Svelvikveien ved planområdet som et «liker»-område. Disse registreringene knytter seg til elever ved Tangen skole (barneskole). Nordbyveien er i barnetråkkregistreringene markert som skolevei/snarvei. Det er flere registreringer på de åpne jordbruksområdene i enden av Nordbyveien (utenfor planområdet) fra elever ved Svelvik ungdomsskole. Hovedsakelig går registreringene på at ungdommene synes det er fint her. I kommentarene står det blant annet «fin skog», «fin bygning» og «fin utsikt» knyttet til området. I tillegg viser registreringene at man aker og går på ski her.

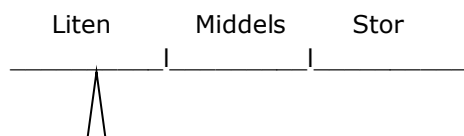


Barnetråkk med barnas og ungdommenes beskrivelse av hva man gjør her, eller tanker om de ulike stedene.

7.15.5 Verdi

Den vegeterte delen av planområdet er stedvis svært bratt og vanskelig tilgjengelig. Det antas at det ikke brukes til lek, og dette fremkommer heller ikke av barnetråkkregistreringene i området. Barn leker langs veiene i området, og dette er også antatt å være skolevei.

Verdien vurderes som liten.



7.15.6 Tiltaket

Tiltaket vil føre til at vegetasjon fjernes og at landskapet fylles opp i de sentrale delene av planområdet. Bekken vil heves som følge av tiltaket. Områdets status etter at deponidriften er avsluttet, avklares ikke i dette planforslaget.

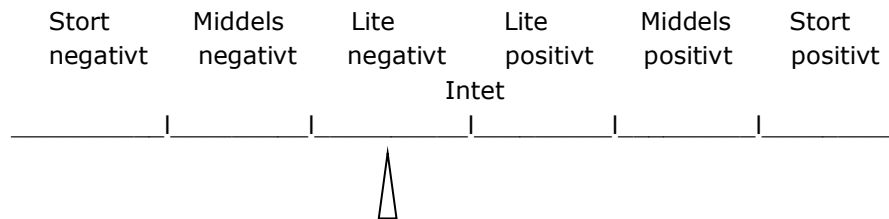
7.15.7 Omfang

Områdets status etter at deponidriften er avsluttet, avklares ikke i dette planforslaget. En fremtidig bruk av planområdet til grøntformål eller LNF-område vil være positivt for området som

friluftsområde, men vektet ikke inn i omfangsvurderingen. Det er kun området status som massedeponi som vurderes her.

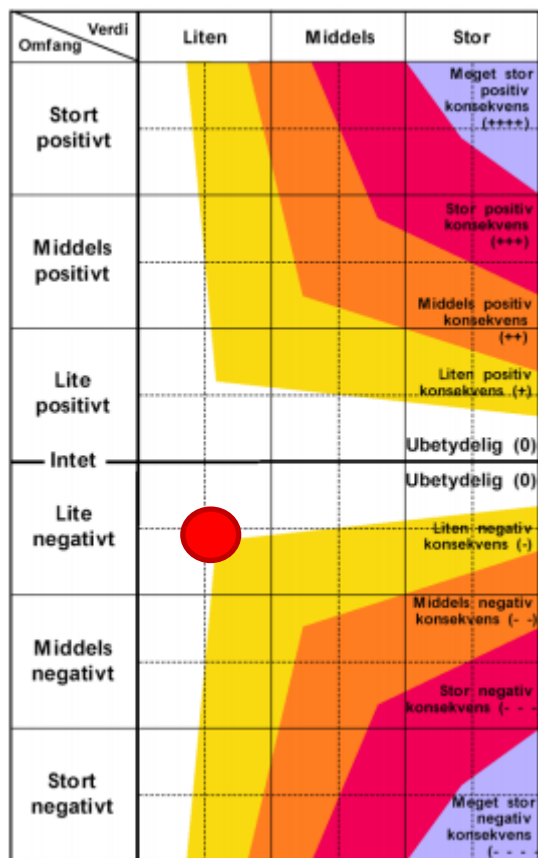
Det antas at de områdene som benyttes til massedeponi i dag er for utilgjengelige til at de er i bruk som lekeareal. Data fra barnetråkkregistreringene støtter opp om dette. Massedeponidrift vil virke forringende på oppvekstmiljøet til barn som bor nære området, med tanke på i hvilken grad nærområdene innbyr til lek og aktivitet.

Omfanget vurderes som **lite negativt**.



7.15.8 Konsekvens

Konsekvensen vurderes som **ubetydelig/liten negativ (0/-)**.



7.15.9 Avbøtende tiltak

Boliger nær planområdet har adkomst fra Nordbyveien og Havnevikveien, og disse veiene bør i så liten grad som mulig benyttes til transport i forbindelse med deponidrift. Tiltaket må sikres forskriftsmessig.

7.16 Sammenstilling av konsekvensutredning

Nedenfor følger en forenklet sammenstilling av virkningene av planforslaget, relatert til 0-alternativet. Konsekvensene graderes etter skalaen

Meget stor positiv konsekvens (++++)

Stor positiv konsekvens (++++)

Middels positiv konsekvens (++)

Liten positiv konsekvens (+)

Ubetydelig (0)

Liten negativ konsekvens (-)

Middels negativ konsekvens (- -)

Stor negativ konsekvens (- - -)

Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Tema	Konsekvens	
1. Kulturminner og kulturmiljø	Reguleringsplanen vil ikke berøre kulturminnene som ligger utenfor området, og det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Konsekvensen av tiltaket vurderes som ubetydelig. Samlet konsekvens	0
2. Naturmangfold	Ravinedalen får status som viktig/lokalt viktig geotoplokalitet og har dermed «middels/stor verdi». Området inneholder lokalt viktig naturtype flompåvirket oreskog, som innebærer at området har «middels verdi». Det planlagte inngrepet innebærer at ravinen fylles opp og både ravinen som geotop og naturtypen flompåvirket oreskog forsvinner. Omfanget vurderes som stort negativt. Selv om det planlegges revegetering og istandsetting av området etter endt oppfylling, vil de verdiene som finnes i området i dag gå tapt. Konsekvensen blir dermed stor negativ. Samlet konsekvens	---
3. Friluftsliv	Området antas å være mindre brukt til friluftsliv. Tiltaket vil ikke legge beslag på friluftsområder og berører ingen viktige etablerte korridorer for friluftsliv. Konsekvensen vurderes som ubetydelig. Samlet konsekvens	0
4. Landskap	På sikt, ved endt driftsfase vil nærvirkningen være at bekken blir synlig og tilgjengelig. Dette utgjør en positiv endring. Når planområdet er dekket av vegetasjon vil fjernvirkningen være at inngrepet i liten grad skiller seg ut fra andre felt. Konsekvensen vurderes som ubetydelig på sikt. Samlet konsekvens	0
5. Forurensning	Temaet inneholder støy, støv, og forurensning til grunn og sjø. For <i>støy</i> viser utredningen at for et verst tenkelig	

	<p>scenario vil nærmeste bebyggelse ligge i gul sone (jmfør T-1442). Støy vurderes som viktig, men selve omfanget av planen ansees å være begrenset og får verdien lite negativt.</p> <p>For <i>støv og lokal luftkvalitet</i> viser utredningen at det kan forventes støving fra transport av masser og håndtering av masser ved området, verdien for luft ansees imidlertid å være liten og omfanget settes til lite negativt.</p> <p>Risikoen for <i>forurensning av grunn</i> ansees som liten, og verdien er satt til liten og omfanget til lite negativt.</p> <p>For <i>forurensning til sjø</i> foreligger det sårbare naturtyper i området og verdien settes derfor for dette faget til stor, omfanget settes til lite negativ med bakgrunn i at sannsynligheten for skade er liten.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	<p>(-)</p> <p>(-)</p> <p>(-)</p> <p>(-)</p> <p>-</p>
6. Vannmiljø	<p>Tiltaket vil ikke medføre spesielle negative konsekvenser for overflateavrenningen. Den store fyllingen vil fungere som fordrøyning av avrenningen, og etter sedimentering vil overflatevann som tilføres Drammensfjorden være uproblematisk.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	0
7. Sikring av jordressurser	<p>Tiltaket har ikke noe omfang for jordressursene, og konsekvensen blir ubetydelig.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	0
8. Transport	<p>Den samlede konsekvensen av trafikk er ubetydelig. Verdien av temaet trafikk anses som viktig, mens omfanget av tiltaket er vurdert til intet. Bedre linjeføring og sikt forventes å bedre trafikksikkerheten, spesielt for kjørende. Samtidig vil økt trafikk med tunge kjøretøy naturlig gi noe økt risiko for trafikkulykker. Det samlede omfanget blir null.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	0
9. Beredskap og ulykkesrisiko	<p>Tiltaket forbedrer grunnforholdene og stabiliteten i området. Det er en liten økt risiko for forurensning. Det samlede omfanget blir middels positivt.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	++
10. Barn og unges oppvekstvilkår	<p>Det antas at de områdene som benyttes til massedeponi i dag er for utilgjengelige til at de er i bruk som lekeareal. Massedeponidrift vil virke litt forringende på oppvekstmiljøet til barn som bor nær området.</p> <p>Samlet konsekvens</p>	0/-

Konsekvensutredningen viser at tiltaket for det meste har enten ingen eller små negative konsekvenser. For beredskap og ulykkesrisiko har tiltaket middels positiv konsekvens, mens for naturmangfold er det store negative konsekvenser. Årsaken til det siste er hovedsakelig at man berører en ravine som er over 500 meter og etter definisjonen har lite inngrep. Disse ravinene er

i den seneste tiden definert til å ha høy verdi (være på rødlisten) gjennom DN Håndbok 13, reviderte faktaark fra 2015 og det som angis om geotopen ravinedal. I deler av landet er det registrert en betydelig nedgang i forekomstareal de siste 50 årene, særlig knyttet til nye driftsmetoder og bakkeplanering i landbruket. Når vi gjør konsekvensutredningen, må vi forholde oss til dette for inndeling og verdsette ny av naturområder. Dermed blir også verdien negativ, uavhengig av de øvrige naturverdiene i området, som så vidt faller inn under lokalt viktig verdi. Med hensyn til inngrep, bærer ravinen tydelige spor etter skogsdrift, med traktorveier og granskog.

Selv om konsekvensutredningen beregnes til stor negativ konsekvens for naturmiljø, vurderer vi det som samfunnsmessig ønskelig med denne oppfyllingen. Det både sikrer bebyggelsen inntil ravinen mot utglidning, og man skal ha et vedtatt deponi som kan ta imot anleggsmasser for dette området.

8. ØVRIGE VIRKNINGER

I dette kapitlet beskrives virkninger av at planen gjennomføres, utover det som er omtalt i konsekvensutredningen.

8.1 Overordnede planer

I denne reguleringsplanen er tiltaket regulert med samme arealformål som i kommuneplanen. Arealet ligger delvis innenfor byggegrensen langs vassdrag. Hensikten og funksjonen til tiltaket vil ikke være i konflikt med intensjonene bak byggegrensen.

I kommuneplanen er det lagt ut felt for ny boligbebyggelse (felt B06) i nærområdet.

Massedeponiet er ikke i konflikt med boligområdet som ferdig anlegg. Det må eventuelt avklares hva som er hensiktsmessig adkomst til boligfeltet, dersom det skal bygges ut samtidig som massedeponiet er i full drift.

8.2 Sosial infrastruktur

Er ikke relevant.

8.3 Universell tilgjengelighet

Er ikke relevant.

8.4 Teknisk infrastruktur

Det må tas hensyn til høyspentlinjen i planområdets vestre del.

Det skal i utgangspunktet ikke være nødvendig med økt kapasitet i området på grunn av deponiet. Om det skulle bli behov vil dette håndteres etter reglene i energilovgivningen på vanlig måte.

8.5 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette tiltaket påvirker så langt vi kan se ikke kommunen direkte.

8.6 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

Det gjøres ikke inngrep som innebærer grunnerverv. Enkelte av naboeiendommene kan få fylt på masser og stabilisert grunnen på eiendommene sine, i tråd med egne ønsker.

8.7 Konsekvenser for næringsinteresser

Massedeponiet innebærer en næringsinteresse i seg selv.

8.8 Interessemotsetninger

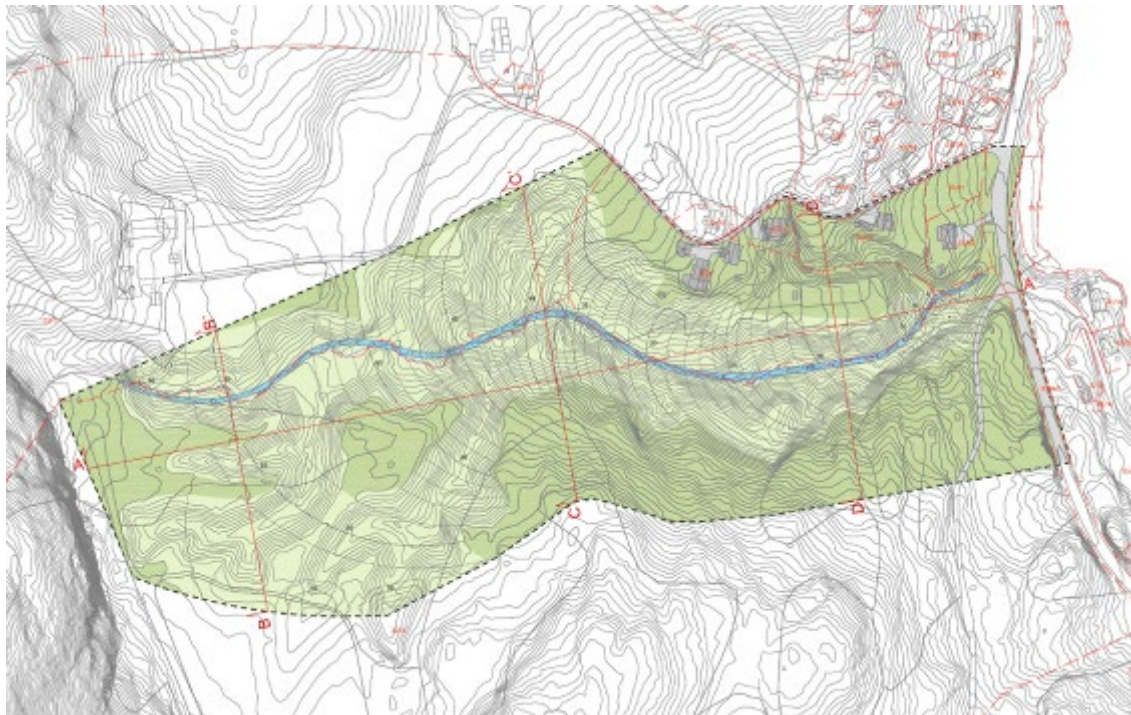
Det er en interessekonflikt mellom nærmeste nabo ved Svelvikveien og massedeponiet. For øvrig er det ikke avdekket store konflikter. Se konsekvensutredningen.

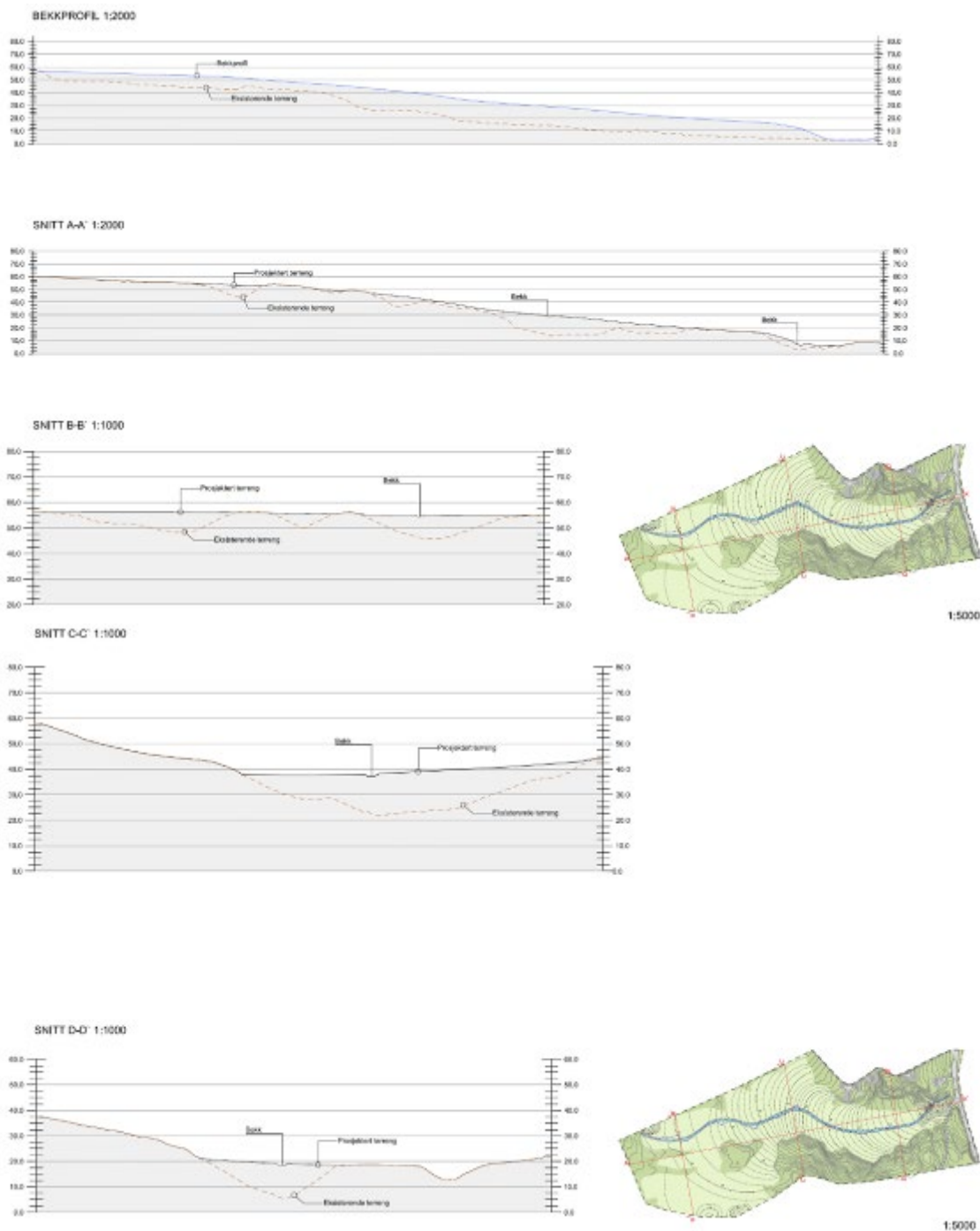
9. TILTAKET

Dette kapitlet inneholder en redegjørelse for tiltaket, slik det kan bli.

9.1 Massedeponi

Tiltaket gjelder et mangeårig anlegg for deponering av rene masser. Ut ifra datamodellen anslås et potensiale på en halv million kubikkmeter deponerte masser.





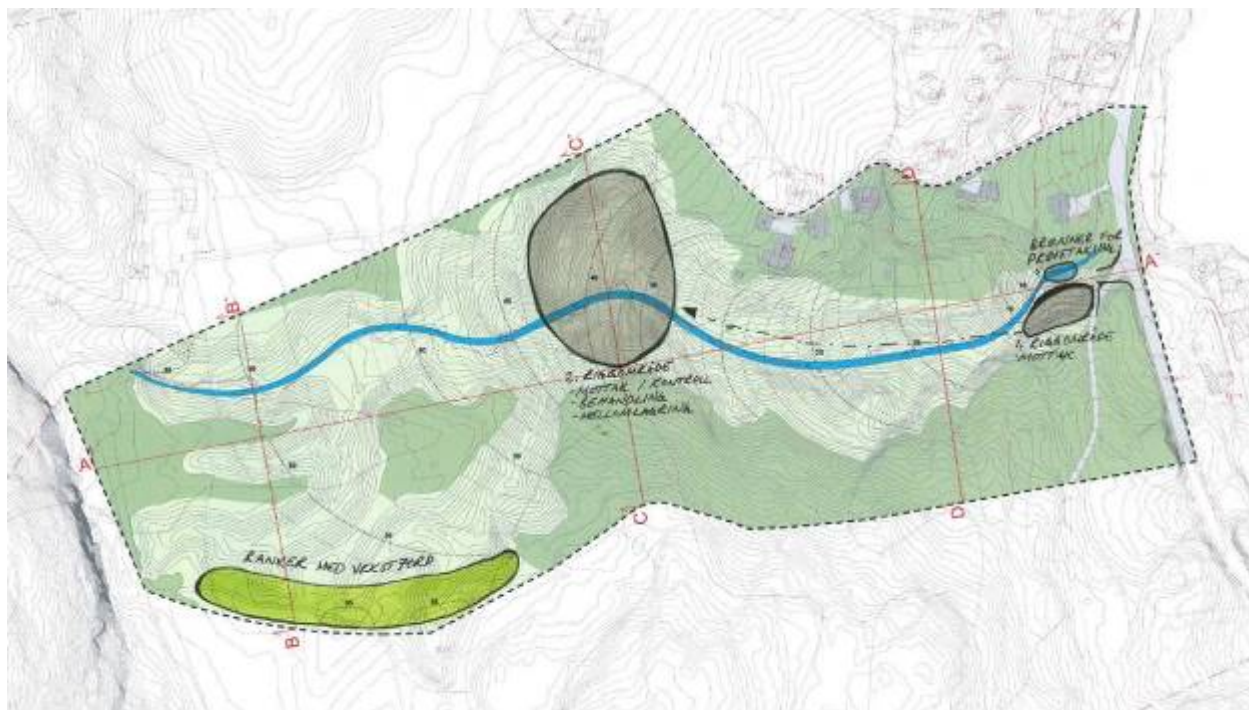
9.2 Drift

Det vil sannsynligvis bli etablert et første mottaksområde på en riggplass like ved Svelvikveien. I dette området er arealet noe begrenset. Det vil sannsynligvis måtte være restriksjoner på leveransene og stilles større krav til kvaliteten på det som kommer dit.

Like ved, i samme område, må det anlegges brønner (prøvekummer) for prøvetaking av vannet, før det renner ut av området og til Drammensfjorden.

Lengre vestover og inn i deponiområdet vil det sannsynligvis bli etablert et større riggområde. Størrelse vil være på 10-20 daa. Det er naturlig å bygge det opp med membran og asfalt. Området vil brukes til mottak av et større omfang av masser. Det vil være kontroll. Det er også aktuelt å bruke plassen til mellomlagring og behandling for masser som kan benyttes ute på andre anlegg. Det kan være aktuelt å knuse steinmasser og/eller sortere massene, slik som telg, betong, kompost/organisk materiale. Organisk materiale vil bli malt opp og lagt ut i deponiet.

Vekstjord av verdi må tas av og legges i ranker i utkanten av deponiområdet. Disse vil kunne legges på som topplag når deponiet blir ferdig fylt opp.



Det antas at deponiet vil virke i 10-20 år. Det antas at det tar et par år først å komme fram til og deretter etablere det andre riggområdet.

Videre antas det at det i de mest aktive periodene kan komme 30-50 lastebiler i døgnet. Det er naturlig å ha en primærtid for leveranser på mandag til torsdag 7-19, samt fredag formiddag.

Det som står om drift i dette kapittelet, er kun slik man ser på dette i dag. Videre håndtering av dette må håndteres og klargjøre i driftsplanen og i utslippstillatelsen

9.3 Infrastruktur

Håndbok N100 (Statens vegvesen) er lagt til grunn for planleggingen.

Kryss fv. 319 / Massedeponi

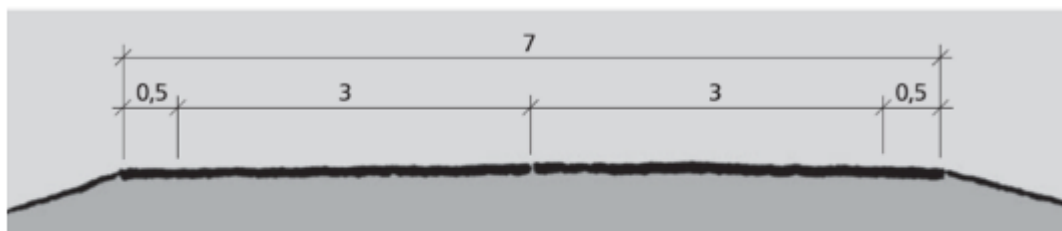
Krysset/ny adkomst til massedeponi er prosjektert etter håndbok N100, med følgende data:

- Vegklasse A2
- Fartsgrense 50 km/t
- Kjørefelt 3 meter
- Skulder 0,5m
- Dimensjonert for vogntog med kjøremåte A

A2 Atkomstveger til industriområder, fartsgrense 50 km/t

Tverrprofil

Vegen bør bygges med tverrprofil som vist i figur C.22.



Figur C.22: Tverrprofil A2, 7 m vegbredde (mål i m)

Fv. 319 Svelvikveien

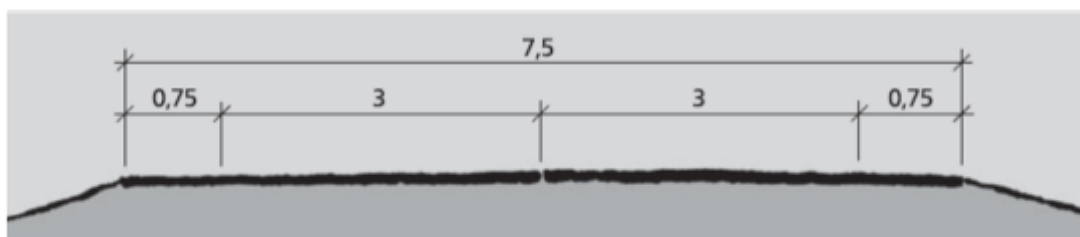
Svelvikvegen har følgende data:

- Vegklasse H₀2 (Øvrige hovedveger)
- Fartsgrense 70 km/t
- ÅDT 4000
- Stoppsikt 92 meter

H₀2 Øvrige hovedveger, ÅDT 1 500 – 4 000 og fartsgrense 80 km/t

Tverrprofil

Vegen skal bygges med tverrprofil som vist i figur C.13.



Figur C.13: Tverrprofil H₀2, 7,5 m vegbredde (mål i m)

Venstresvingefelt

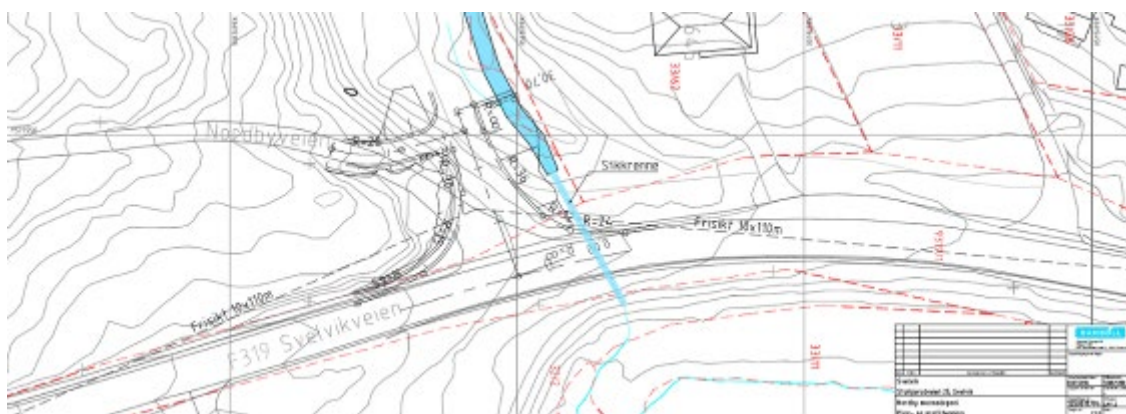
Krav til venstresvingefelt inntreffer når:

- Det er mer trafikk i hovedretning (Fv.319 Svelvikveien) enn 400 kjt/t
- Antall venstresvingende er større enn 60 kjt/t

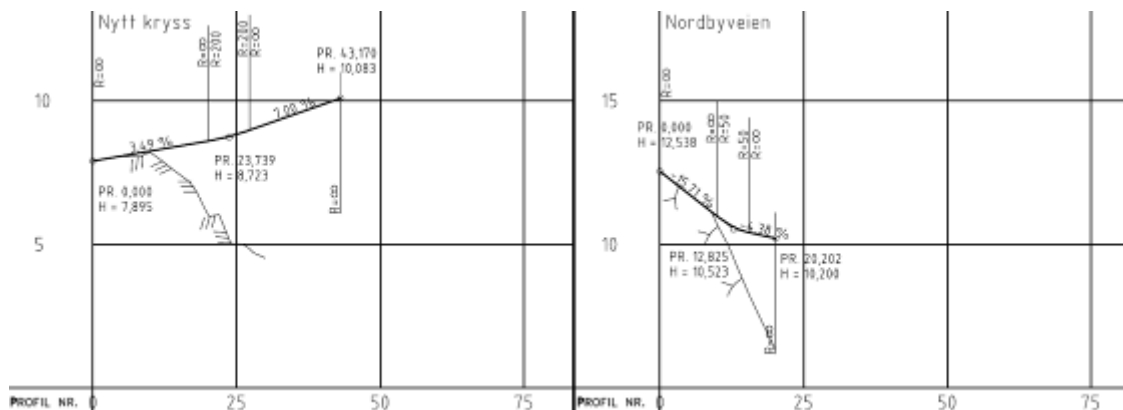
Antatt venstresvingende i dette tilfellet er 40 kjt/t. Konklusjonen blir dermed at det ikke er krav til venstresvingefelt.

Høyresvingefelt

Fare for tilbakeblokkering er vurdert som liten. Konklusjonen er at det ikke er krav til høyresvingefelt.



Nytt kryss med fv. 319 Svelvikveien



Lengdeprofiler for nye veier. Krysset med fv. 319 til venstre. Ny kobling på Nordbyvegen til høyre.

Strømforsyning

Det skal i utgangspunktet ikke være nødvendig med økt kapasitet i området på grunn av deponiet. Om det skulle bli behov vil dette håndteres etter reglene i energilovgivningen på vanlig måte.

10. REFERANSER/KILDER

- Planlegging.no
- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Regional plan
- Statens vegvesen. Håndbok V712, konsekvensanalyser
- Statens vegvesen. Vegvesen.no/fag/
- Miljostatus.no
- <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>
- www.skrednett.no
- www.seeiendom.no
- Vidar Asheim og Anne Elgersma: Landskapsregioner i Norge –landskapsbeskrivelser - NIJOS rapport 2/98 - ISBN 82-7464-131-0
- Institutt for Skog og Landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- Miljodirektoratet.no: Naturbase kart
- Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- www.ut.no
- www.dnt.no
- www.skisporet.no
- Kulturminnesok.no
- Askeladden – database for kulturminner
- SEFRAK
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)
- Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer

11. VEDLEGG

11.1 Innspill (ved varsel om oppstart)

11.2 ROS-analyse

11.3 Geoteknisk undersøkelse og analyse

11.4 Illustrasjonsplan, datert 24.05.2016 (Plan for oppfylling av området)

11.5 Plan- og profiltegning for nytt kryss

11.6 Arkeologisk registrering

11.7 Oppsummering og innkomne høringsuttalelser med kommentarer, høring og offentlig ettersyn

11.8 Innkomne høringsuttalelser gjengitt i sin helhet

9 Nesbygda mfl. 20/47156-118

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

FJELLSVEIEN (46-88) - GJERPENKOLLEN

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen	3
Arealinnspillet	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet	4
2. Beliggenhet og størrelse	4
3. Eiendoms- og eierforhold	10
4. Dagens arealbruk	10
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	11
6. Prinsipper for vern	15
7. Områdets beliggenhet	18
8. Fareområder	19
9. Spesielle miljøforhold	20
10. Bebyggelse og utnyttelse	21
11. Trafikk og adkomst	23
12. Terreng	23
13. Tidsperspektiv	23
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen	24
Vedlegg	24

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Ticon Eiendom AS

Kontaktperson: Vegard Foseid

Adresse: Strømsø Torg 9, 3003 Drammen

Telefon: 32 21 36 00

E-post: firmapost@ticon.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Halvorsen & Reine AS

Kontaktperson: Birgitta Norrud

Adresse: Hotvetallèen 11, 3018 Drammen

Telefon: 91716355

E-post: norrud@heras.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Ticon Eiendom AS, ønsker å utvikle del av eiendommen gbnr. 29/11, Fjellsveien (46-88) på Gjerpenkollen, til utbygging av boligbebyggelse.

Det sees på en utvikling av arealene med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Etablering av boliger her, vil bidra til etablering av et nytt boligfelt langs Fjellsveien, mellom Fjell og Skoger.

Utvikling av eiendommene, krever at området reguleres til boligformål med tilhørende lekearealer og uteoppholdsarealer.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan fra 2015 avsatt til LNF-område. Arealene er i hovedsak eksisterende skogsområder.

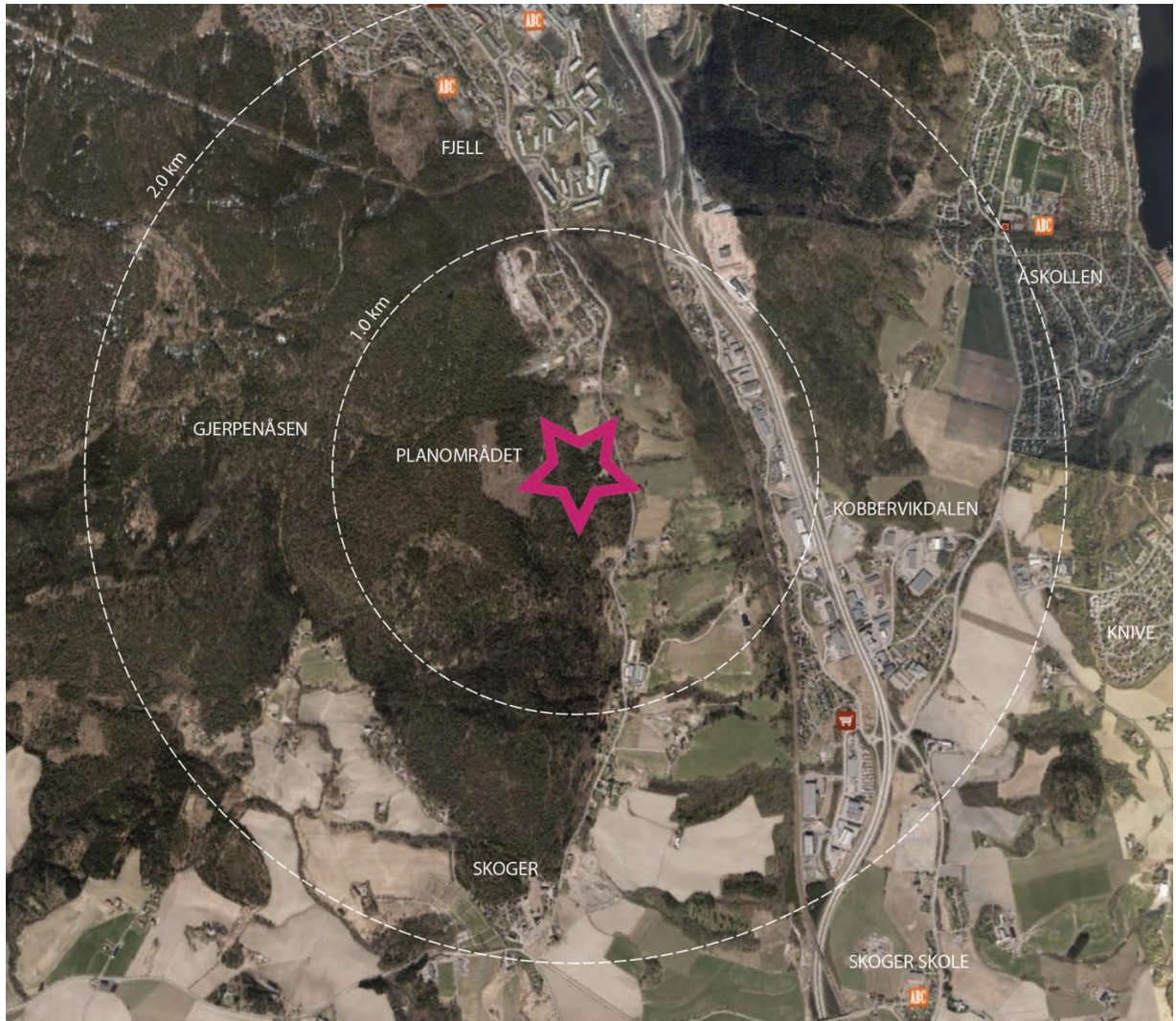
2. Beliggenhet og størrelse

Den aktuelle eiendommen som nå ønskes regulert, ligger på vestsiden av Fjellsveien, og omfatter et areal på hele 347.584 m². Det er ca. 145.000 m² innenfor eiendommen som egner seg til utvikling.

Arealene sokner til Skoger skolekrets. Skoger skole ligger ca. 3.5 km fra planområdet.

Eiendommen ligger videre ca. 2.0 km syd for Fjell, hvor det er barnehage, skole, idrettsplass, dagligvareforretning mm.

Nærmeste busstopp ligger i Fjellsveien, rett ved planområdet.



Flyfoto som viser beliggenheten til det aktuelle området, kilde: Finn.no

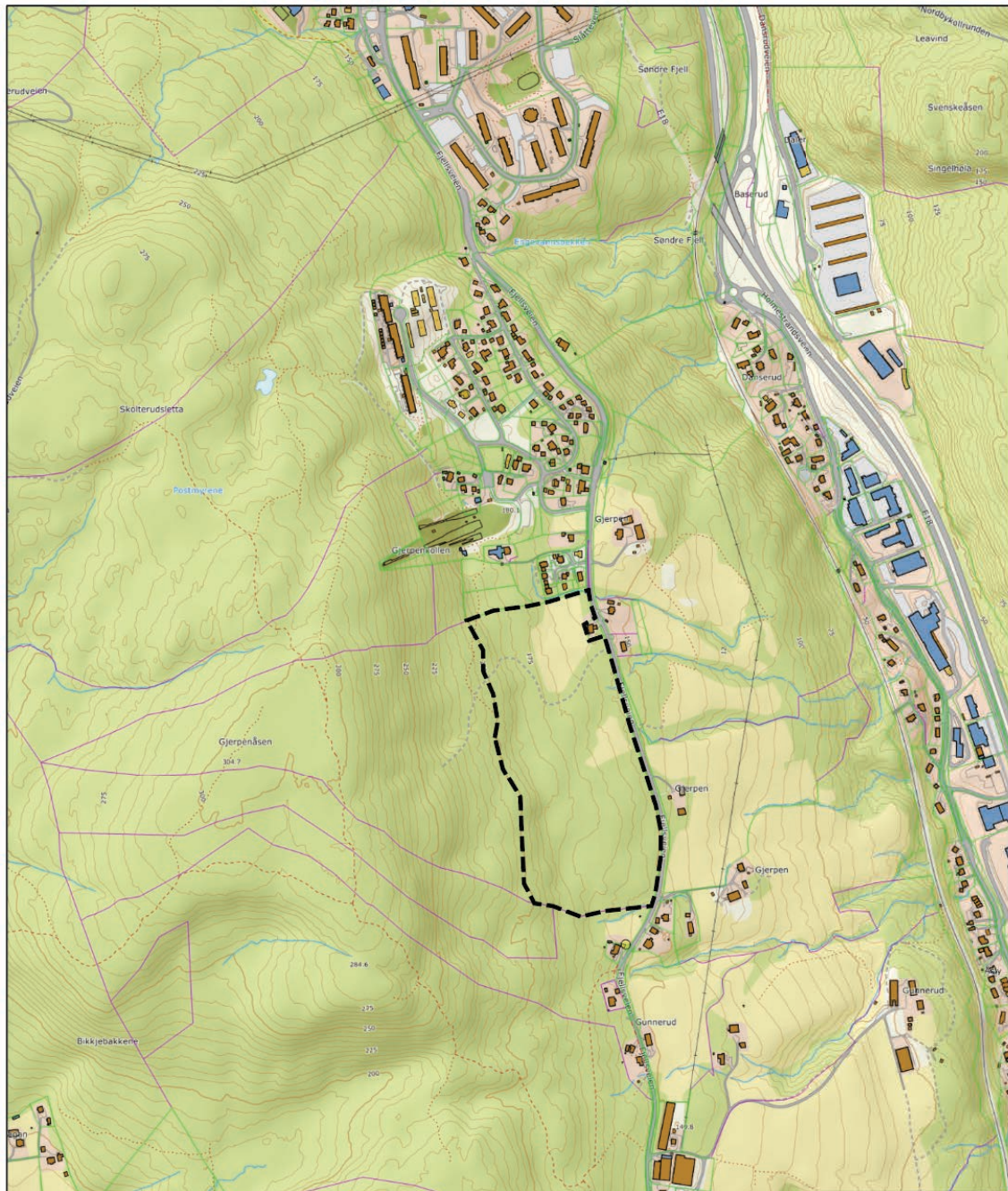




Kart som viser den aktuelle eiendommen, kilde: Drammen kommune.



Kart som viser del av eiendommen som egner seg til en utvikling, markert med sort, kilde: Drammen kommune.

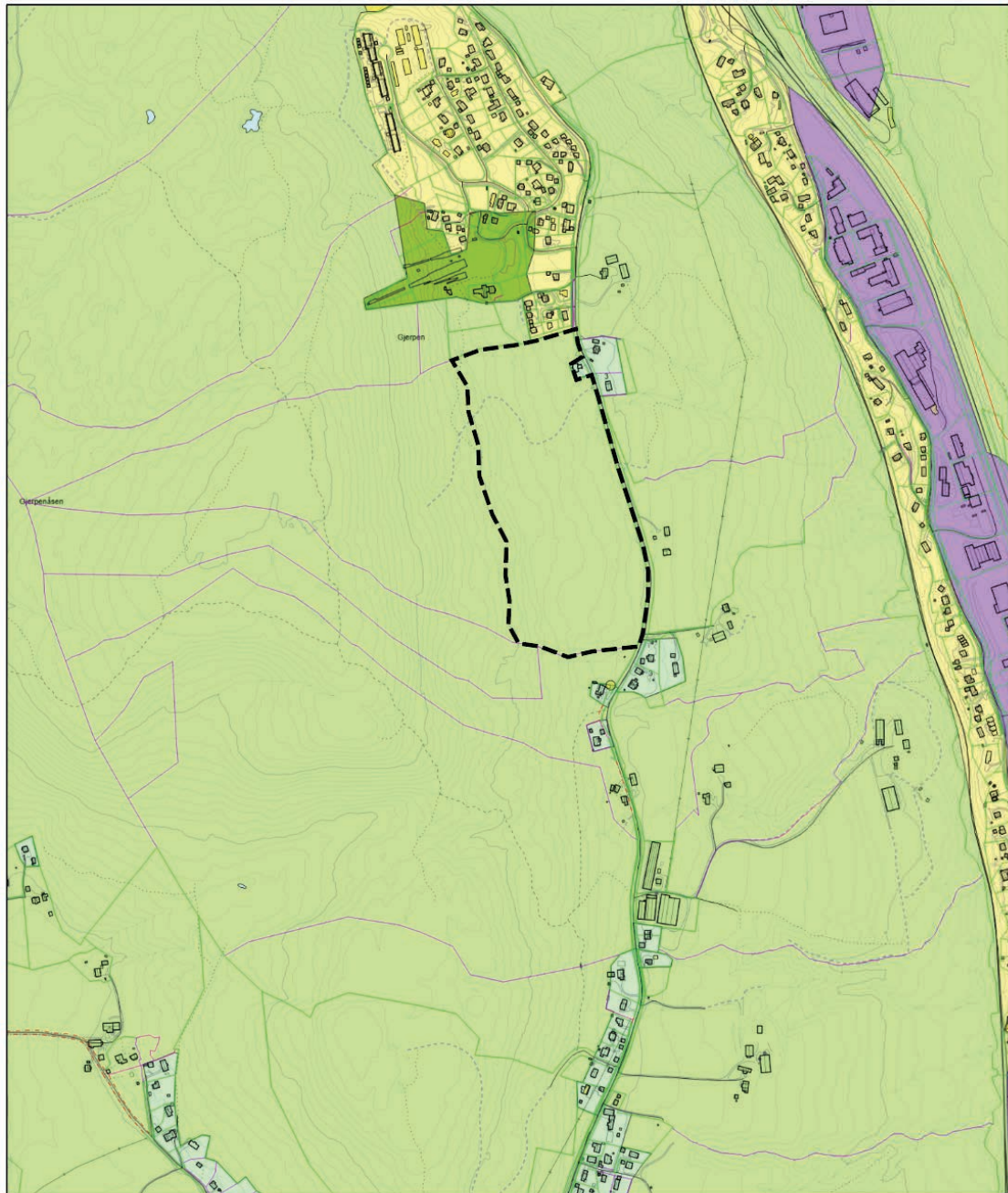
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:





 DRAMMEN KOMMUNE			 N
	Dato: 7/9-2021		
	Sign:		Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginsans i kommunen kontaktes.

Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:

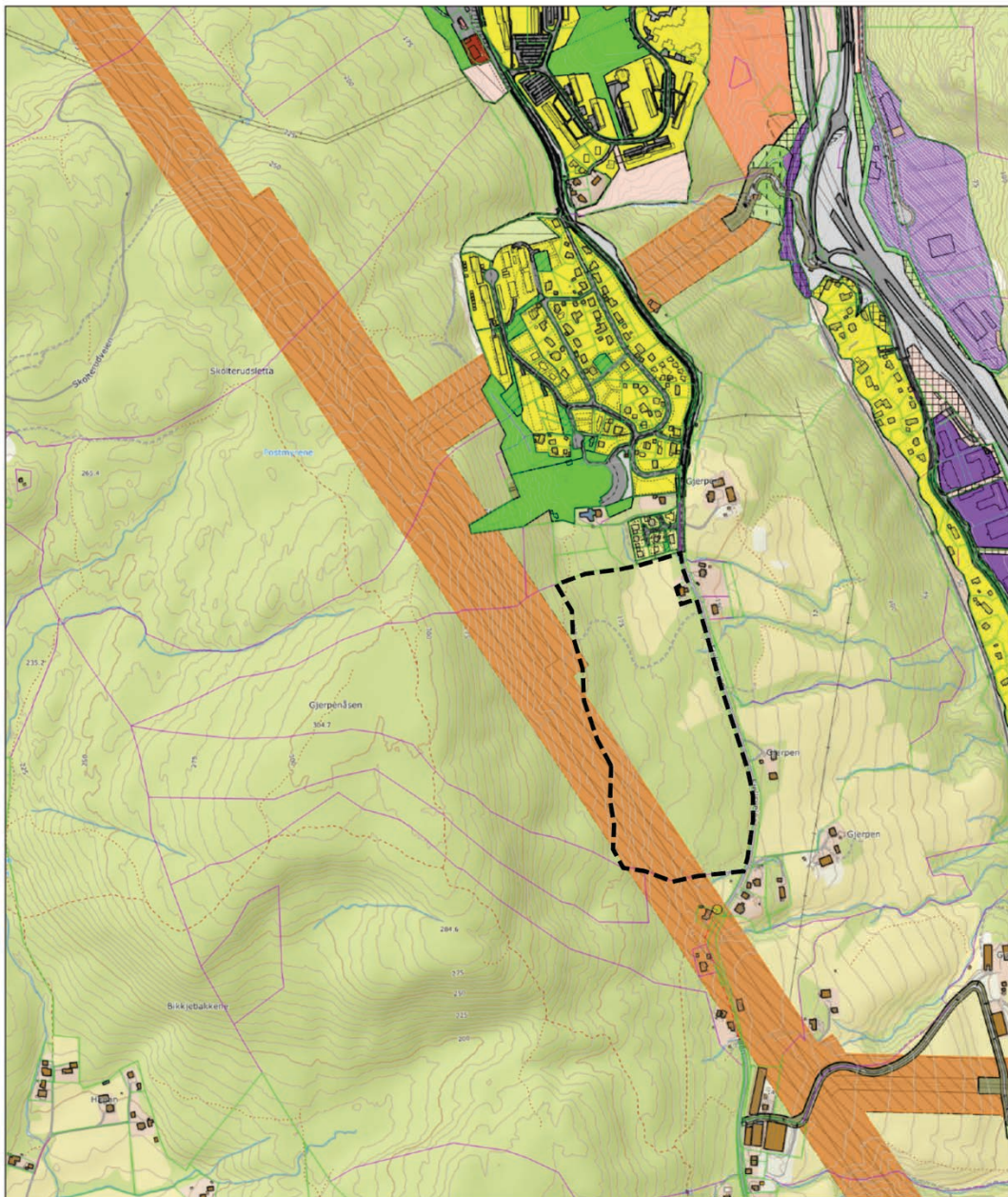




 DRAMMEN KOMMUNE			 N
	Dato: 7/9-2021		
Sign:			Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

I kommuneplanens arealdel 2014-2036, vedtatt 05.10.2015, er eiendommene avsatt til LNF-område.

Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



 DRAMMEN KOMMUNE			 N
	Dato: 8/9-2021		
	Sign:		Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Det er ingen reguleringsplan for den aktuelle eiendommen. Mot nord ligger «endret reguleringsplan for Fjell Søndre platå», vedtatt 19.06.01 og «reguleringsplan for Fjellsveien 40», vedtatt 30.08.2005.

Deler av arealene i sydvest ligger over jernbanetrasé for ny Vestfoldbane.

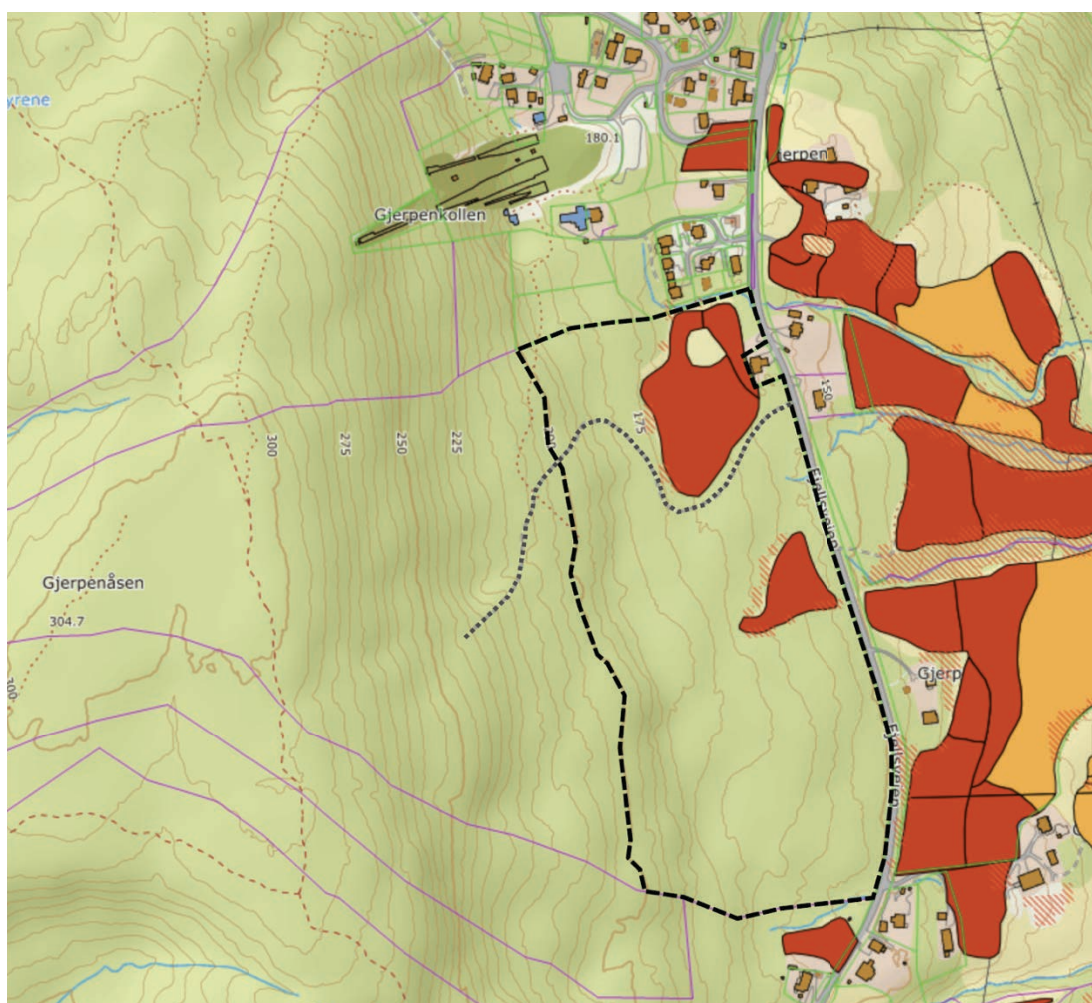
3. Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
29/11	Fjellsveien 46-88	Eva og Sverre Sand Ticon Eiendom AS har opsjon på eiendommen.

4. Dagens arealbruk

Området benyttes til en kombinasjon av jordbruksarealer/beitemark og skogsarealer. Det er også etablert en traktorvei på deler av eiendommen. Jordlappene innenfor området, er registrert med god jordkvalitet. Jordbruksarealene har siden 1960-tallet, kun vært benyttet til beitemark.

Avgrensning av området, vil i all hovedsak følge teiggrensene mot nord, syd og øst. Mot vest, vil området følge høydekoten for ca. kote 200.



Kart som viser de aktuelle arealene med dagens bruk. De røde flekkene viser jordbruksarealer som benyttes til beitemark. Grønt er skogsområder. Avgrensingen følger i hovedsak teiggrensene, samt avgrenses av ca. kote 200 i vest, kilde: Drammen kommune.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnsspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål og strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Delmål	
<p>Drammen har gode tjenester som møter innbyggernes behov</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger tilrette for stor grad av nærhet til tjenestetilbudet 	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområde i nord, og flotte naturområder. Tettstedet Fjell, ligger ca. 1.5-2.0 km nord for området. Her er det dagligvareforretning, barnehager og idrettsplass. Skoger skole ligger ca. 3.5 km fra planområdet. Bussholdeplass i begge retninger ligger i Fjellsveien, rett ved området.
<p>Drammen har godt tilrettelagte og trygge bomiljøer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger tilrette for gode og tilgjengelige møteplasser i nærmiljøet i samarbeid med frivillige lag og foreninger - Utvikler trygge skoleveier 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er flere møteplasser i nærmiljøet, både på Fjell og i Skoger, både for organiserte aktiviteter, for turer og frilek. I tillegg legges det til rette for å lage felles møteplasser og lekeplasser for eventuelle, fremtidige boliger. - Skoger skole ligger sydøst for området. Skoleveien går langs Fjellsveien og videre langs Gundesølina. Flere av elevene på Skoger skole tar skolebuss. Dette vil også være aktuelt for dette området. - Galterud ungdomsskole, ligger ca. 1.6 km nord for området.
<p>Drammen skal redusere klimagassutslippene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport og ikke økt privatbiltransport 	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet blir tilknyttet eksisterende infrastruktur med relativt god kollektivdekning, og ligger rett ved busstoppet. Bussrute nr. 16 har avgang hver time, i tillegg har skolebussrutene nr. 35 og 37 flere avganger i rushtid. - Det er relativt flatt fra planområdet til Fjell, noe som gjøre det greit å sykle. Det er både fortau og sykkelfelt langs store deler av Fjellsveien.
<p>Drammen skal ivareta og legge til rette for naturmangfold, ren luft, ren fjord og rene vassdrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord 	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet bygges i tilknytning til eksisterende infrastruktur (vei og VA). Det er i hovedsak skogsarealer som blir berørt. Det er registrert et par områder med matjord innenfor området. Arealene har siden 1960 vært benyttet som beitemark. Arealene vil enten kunne bevares, eller benyttes som fellesarealer for ny bebyggelse.

<p>Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevarer og legger til rette for bruk av lokale og naturgitte rekreasjonsmuligheter - Jobber for god tilgjengelighet til elv, fjord og skog. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planarbeidet ligger i randsonen av Gjerpenåsen, og det er en etablert traktorvei gjennom deler av området. Traktorløypen ble anlagt i forbindelse med tømmerhogst i 2013. Traktorveien kan mulig etableres og omlegges som en turvei opp til Gjerpenkollen. Etablering av en turvei vil kunne sikre både beboere innenfor området og i nærområdet for øvrig, god tilkomst til rekreasjonsarealer. - Eiendommen har flott utsikt mot Drammensfjorden.
<p>Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger til rette for et mangfold av boligtyper i alle kommunedelene 	<ul style="list-style-type: none"> - Områdene rundt planområdet består i hovedsak av eneboliger, gårdsbruk, jordbruksarealer/beitemark og skog. - Mot nord, ligger det et relativt nytt boligområde med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. - Ved å etablere en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, vil man bidra til større mulighet for mangfold og varierende økonomisk situasjon. - Det nye feltet vil fremstå som en forlengelse av boligfeltene rundt Knut Auberts vei.
<p>I Drammen skal det være enkelt å påvirke, og innbyggerne innspill tas med i det politiske arbeidet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger til rette for at alle kan medvirke 	<ul style="list-style-type: none"> - Det legges til rette for medvirkning gjennom planprosessen. Medvirkningen vil foregå i samsvar med plan- og bygningsloven.
<p>Strategier</p>	
<p>Samferdsel og samordnet areal - og transportplanlegging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig - Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport 	<ul style="list-style-type: none"> - Plangrepet vil benytte seg av eksisterende infrastruktur. - Adkomsten vil etableres fra Fjellsveien i øst. Det vil mulig være behov for flere adkomster. - Fjellsveien er relativt smal forbi området, og bør mulig utvides med fortau og sykkelfelt. - Fjellsveien har begrenset trafikk med fartsgrense 50 km/t. - Det er relativt flatt til Fjell, og i stor grad tilrettelagt med sykkelfelt og fortau.
<p>Bolig og boligbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer - Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Området ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområder, og vil bidra til videre boligvekst innenfor attraktive boligområder. - Utbyggingen vil foregå i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og med nærhet til mange, viktige funksjoner. - Utbyggingen vil bestå av en kombinasjon av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Dette vil passe inn i

<ul style="list-style-type: none"> - Sikre lokal variert boligsammensetning - Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer 	<p>nærområdet, og vil også bidra til mer variasjon av boligtyper.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det vil tilrettelegges for store fellesarealer for lek og opphold. I tillegg vil traktorveien innenfor området, kunne etableres som en turvei opp til Gjerpenåsen, som en viktig forbindelse opp til rekreasjonsområdet. - Utvikling av arealene vil gi et nytt boligtilbud innenfor et populært boligområde.
<p>Grøntarealer og natur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre sammenhengende grøntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap - Sikre tilgang til å tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer - Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging 	<ul style="list-style-type: none"> - Arealene ligger omkranset av jordbruksarealer/beitemark og skogsarealer. Det er en god del vegetasjon inne på området. Landskapet stiger mot vest. Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet. Det er derimot funn av flere arter i tilknytning til Gjerpenåsen. - Det er registrert jordbruksarealer innenfor området med svært god jordkvalitet. Arealene har ikke vært dyrket siden 1960, og har siden da vært benyttet til beitemark. Arealene vil kunne bevares, evt. benyttes som fellesareal for ny bebyggelse. - Traktorveien vil kunne etableres som en turvei opp til Gjerpenåsen, og innlemmes som del av et grøntdrag, for å sikre god adkomst opp til rekreasjonsområdene.
<p>Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedelene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre utvikling i eksisterende tettsteds og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter - Sikre tilgang til arenaer for idrett, kultur og aktivitet - Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner 	<ul style="list-style-type: none"> - De aktuelle arealene ligger på Strømsønsiden i Drammen med nærhet til mange, viktige funksjoner som skole, barnehager, idrettsanlegg og dagligvare. - Det tar ca. 8.0 min å sykle til dagligvareforretningen og ungdomsskolen på Fjell. - Innenfor planområdet er det planlagt boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer og felles lekeplasser. - Utbygging av arealer med nærhet til rekreasjonsområder, vil legge godt til rette for god folkehelse, og vil bidra til at flere kan gå/sykle til skole, barnehage og dagligvare mm.

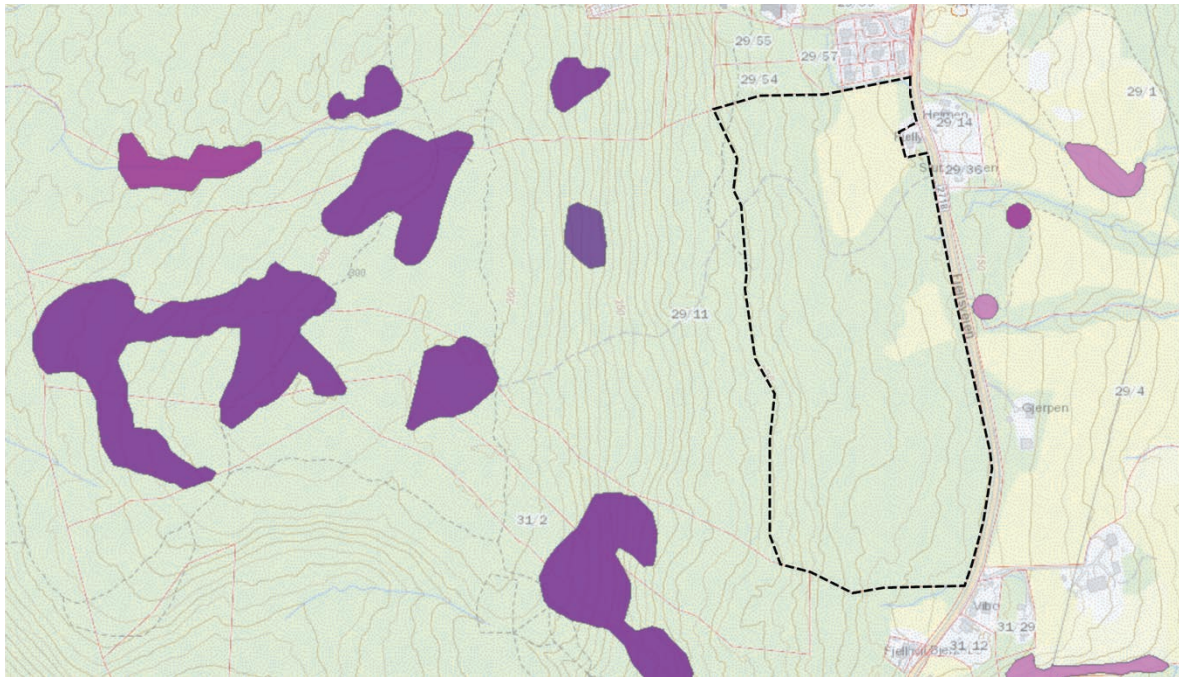


Foto som viser de aktuelle arealene, sett fra ca. kote 185.

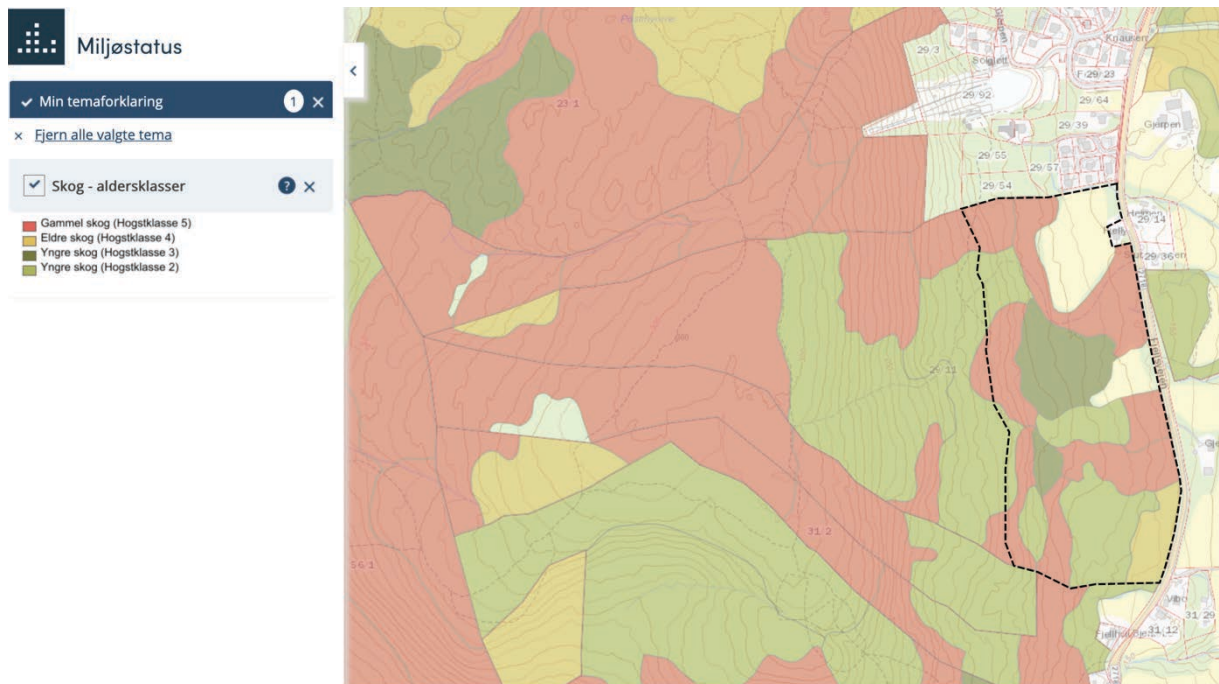


Foto som viser de aktuelle arealene, sett fra ca. kote 195. Eiendommen har flott utsikt mot Nordbykollen og Drammensfjorden.

	Gammel Furuskog (høy kvalitet)	Vest for planområde	- Tiltaket kommer ikke i konflikt med arealene
	Hule Eiker (lav kvalitet)	Øst for planområdet	- Tiltaket kommer ikke i konflikt med arealene
Vassdrag	Bekkedrag	Øst for planområdet	- Det er flere bekkedrag øst for planområdet, som ligger i grøntdragene mellom jordbruksarealene
Marka	Gjerpenåsen	Del av planområdet	- Arealene ligger i randsonen av Gjerpenåsen, langs Fjellsveien - Det er registrert en blanding av yngre og eldre skog.
Strandsonen	Ingen konflikt		
Matjord	Jordbruksarealer	Innenfor planområdet	- Det er registrert to felt med svært god jordkvalitet. Arealene har siden 1960-tallet vært benyttet til beitemark. - Arealene kan bevares, eller benyttes som fellesareal for ny bebyggelse.
Friluftsområder	Turvei	Innenfor planområdet	- Det er etablert en traktorvei gjennom deler av planområdet. - Traktorveien kan mulig etableres som en turvei opp til Gjerpenåsen.



Kart som viser felt med funn av naturtyper nær planområdet, kilde: Miljøstatus.no



Kart som viser kombinasjon av yngre og eldre skog innenfor planområdet, kilde: Miljøstatus.no

7. Områdets beliggenhet

Planområdet ligger langs Fjellsveien mellom tettstedene Fjell og Skoger. Arealene grenser til store landbruksarealer, skogsarealer og boligbebyggelse. Det er busstopp rett ved planområdet, og det er kort sykkelavstand til viktige funksjoner.

Eiendommen ligger godt orientert i forhold til solforhold, og med flott utsikt til fjorden. Det er lite trafikk og støy i nærområdet.

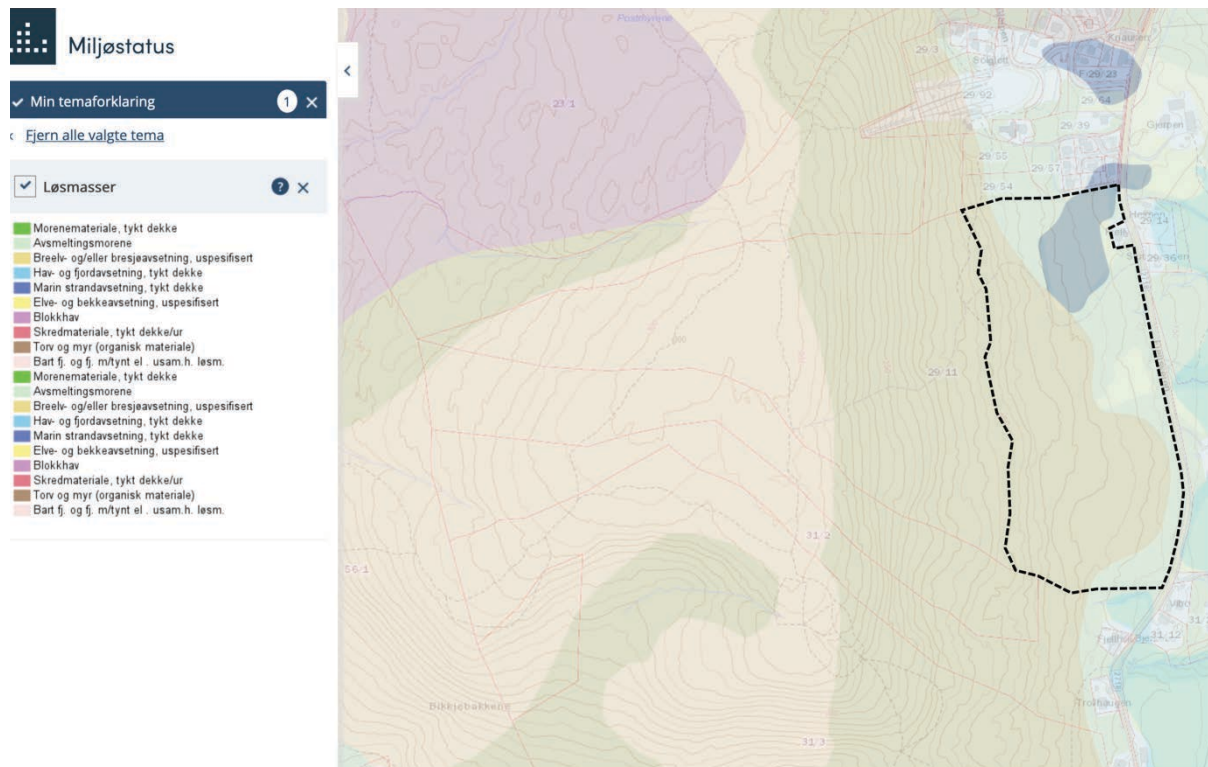
Området har i dag adkomst via Fjellsveien. Denne veien er en blandingsvei for myke trafikanter og biler forbi planområdet. Ved en utvikling av området, bør deler av Fjellsveien utvides og oppgraderes.

Innenfor området er det i dag noen boliger som er tilkoblet VA og strøm. Kapasiteten og påkoblingsmuligheter må redegjøres for i videre planarbeid.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	<ul style="list-style-type: none">- Busstopp i begge retninger ligger i Fjellsveien, rett ved planområdet.- Store deler av Fjellsveien har etablert fortau og sykkelfelt. Forbi planområdet reduseres bredden på veien, hvor det er blandet trafikk.- Fartsgrense (50 km/t)	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	<ul style="list-style-type: none">- Arealene ligger som del av Gjerpenåsen. Det er etablert en traktorvei innenfor deler av området. Traktorveien kan mulig etableres som en turvei og forbindelse opp til Gjerpenåsen.	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	<ul style="list-style-type: none">- Det er flere bekkedrag øst for planområdet, som ligger i grøntdragene mellom jordbruksarealene	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<ul style="list-style-type: none">- Planområdet ligger inn under Skoger barneskole. Det er ca. 3,5 km til skolen. Mange av barna tar skolebuss, noe som også vil være aktuelt her.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	<ul style="list-style-type: none">- Planområdet ligger inn under Galterud ungdomsskole som ligger ca. 2.0 km fra planområdet. Det er relativt flatt til skolen, og det tar ca. 8 min å sykle.- Store deler av Fjellsveien er utarbeidet med fortau og sykkelfelt.	

8. Fareområder

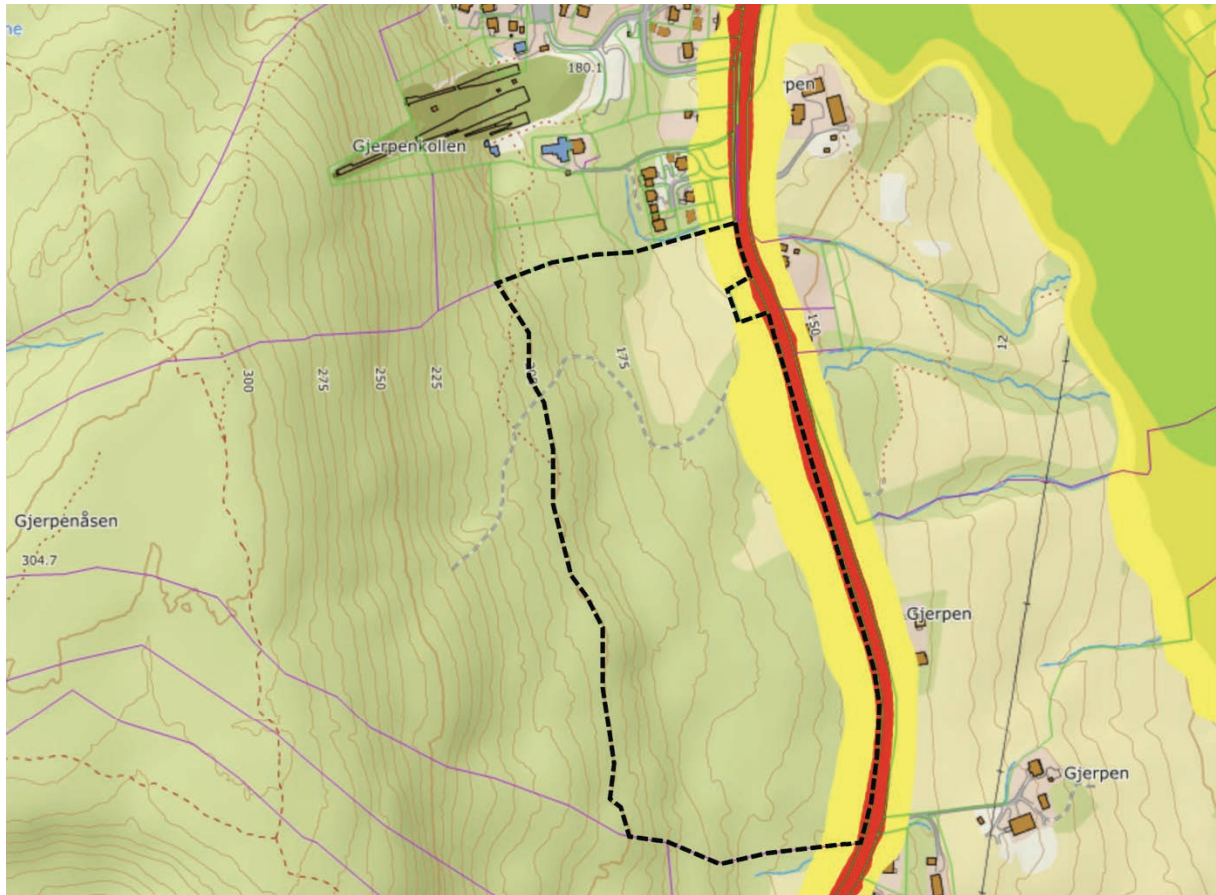
Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Ikke relevant	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke registrert fare for ras eller skred.
Kvikkleire	Ikke relevant	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke registrert fare for ras eller skred.
Løsmasser	Innenfor planområdet	<ul style="list-style-type: none"> - Løsmassene består av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn og hav- og fjordavsetning.
Overvann/flom	Innenfor planområdet	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet ligger ikke innenfor flomutsatt område. - Overvann må håndteres innenfor planområdet
Radon	Innenfor planområdet	<ul style="list-style-type: none"> - Det er registrert høy forekomst av radon. Dette medfører ingen særlige hensyn for planområdet, men TEK17 skal følges.
Vannkraft	Ikke relevant	
Nedbørsfelt	Arealene ligger innenfor: Nedbørsfelt - Vassdragsområde: 012 Z Nedbørsfelt - REGINE enhet: 012.1	
Ligger området under marin grense?	Ja.	



Løsmassene består av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn og hav- og fjordavsetning, kilde: Miljøstatus.no

9. Spesielle miljøforhold

Arealene nærmest Fjellsveien er noe støytsatt, ellers ligger størstedelen av området i stille sone. Arealene er ikke registrert med forurenset grunn eller annen forurensning. Området ligger heller ikke i nærheten av høyspent-trasé eller liknende.



De østre arealene nærmest veien, ligger innenfor gul sone, kilde: Drammen kommune

10. Bebyggelse og utnyttelse

Ticon Eiendom AS ønsker å utvikle eiendommene til et boligområde med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med store fellesarealer, i tilknytning til både jordbruksarealer/beitemark og skogsarealer. Det ønskes en utvikling i tråd med kommuneplanens arealdel, med en utnyttelsesgrad på BYA = 30%, og høyder i 2-3 etasjer.

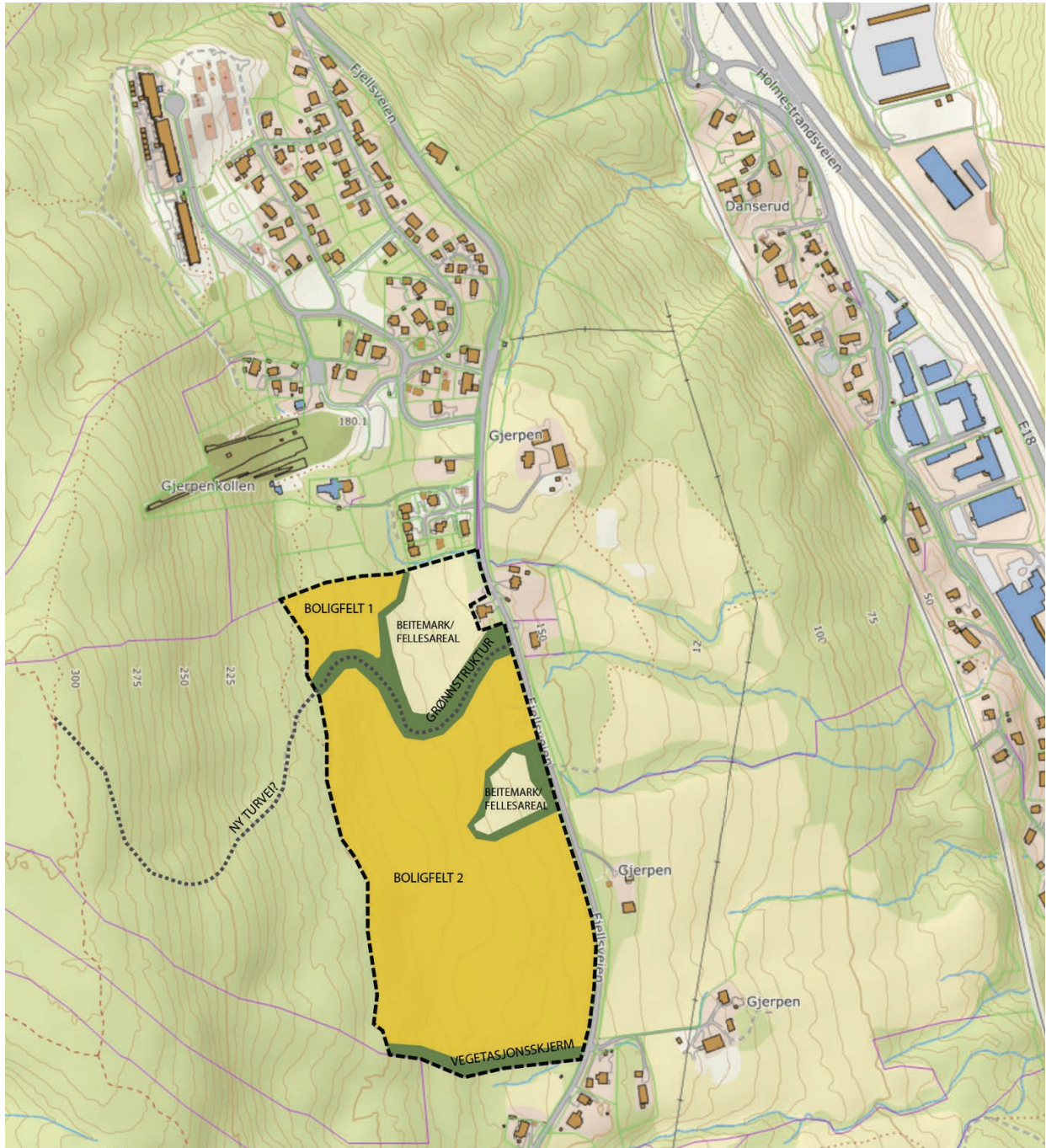
Eksisterende jordbruksarealer/beitemark innenfor området kan opprettholdes, eller benyttes som fellesareal for ny bebyggelse, og vil avgrenses med vegetasjonsskjermer. Traktorveien som ligger innenfor deler av området, vil kunne etableres som en turvei med forbindelse til Gjerpenåsen. Dette vil også kunne etableres som et grøntdrag gjennom boligområdet.

Arealene ligger som en utvidelse av etablert boligområde i nord. Det er nærhet til tettstedet Fjell og Skoger, hvor det er skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvare.

Arealene har gode kvaliteter i form av sol, utsikt, trafikksikkert, støyfritt mm.

Inne på området skal det legges til rette for felles leke- og uteoppholdsarealer. Tanken er at dette kan bli et område der flere generasjoner kan bo samlet, med mindre enheter for førstegangs-etablerere, familiehus og boliger for eldre.

Hvordan prosjektet skal forholde seg til landbruks- og skogsarealene vil bli en del av det videre utredningsarbeidet. Det vil være viktig å utarbeide en stedsanalyse som viser bebyggelsesstruktur, høyder og volum, samt dokumenterer hvordan ny bebyggelse tilpasses omkringliggende kulturlandskap og boligområde.



Skisse som viser en mulig utvikling av arealene. Både jordbruksarealene/beitemarkene og traktorveien innenfor eiendommen vil kunne bevares ved utvikling til boliger.

11. Trafikk og adkomst

Adkomsten vil etableres fra Fjellsveien i øst. Fjellsveien er smal forbi planområdet, og det bør sees på en utvidelse med fortau og sykkelfelt forbi planområdet.

Det er busstopp i både nordgående og sydgående retning, rett ved planområdet.

12. Terreng

Arealene ligger i et skrånende østvendt terreng, i randsonen av Gjerpenåsen. Terrengstigningen stiger fra ca. kote 155 til kote 200, totalt ca. 45 høydemeter.

Ny bebyggelse vil bli liggende i flere rekker på ulike høyder med en eller flere, nye internveier som mater området.

Ny bebyggelse planlegges i relativt små høyder, og vil ikke endre silhuetten med Gjerpenåsen i bakkant. Fjernvirkningen vil således ikke forringes.



Foto som viser de aktuelle arealene til høyre i bildet, kilde: Google map.

13. Tidsperspektiv

Det er kun en grunneier innenfor planområdet, noe som forenkler prosessen. Området ligger således klart for å igangsette et arbeid med en detaljregulering.



14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, ut over det som eventuelt avtales i en utbyggingsavtale.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:2000 på A3.



 <p>DRAMMEN KOMMUNE</p>			 <p>N</p>
	<p>Dato:13/9-2021</p>		
	<p>Sign:</p>		<p>Format A3</p>

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Sak 20/47156-123: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	5
4. Dagens arealbruk.....	6
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	6
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	8
9. Spesielle miljøforhold.....	9
10. Bebyggelse og utnyttelse	9
11. Trafikk og adkomst	9
12. Terreng	9
13. Tidsperspektiv	9
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	9
Vedlegg.....	9

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Lindum AS
Kontaktperson: Pål Smits
Adresse: Lerpeveien 155, 3036 Drammen
Telefon: 32 21 09 00
E-post: post@lindum.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Multiconsult AS
Kontaktperson: Valborg Leivestad
Adresse: Postboks 1424, 1602 Fredrikstad
Telefon: +47 93035749
E-post: valborg.leivestad@multiconsult.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Det vises til vedlegg med utfyllende beskrivelse av tiltaket med illustrasjoner.

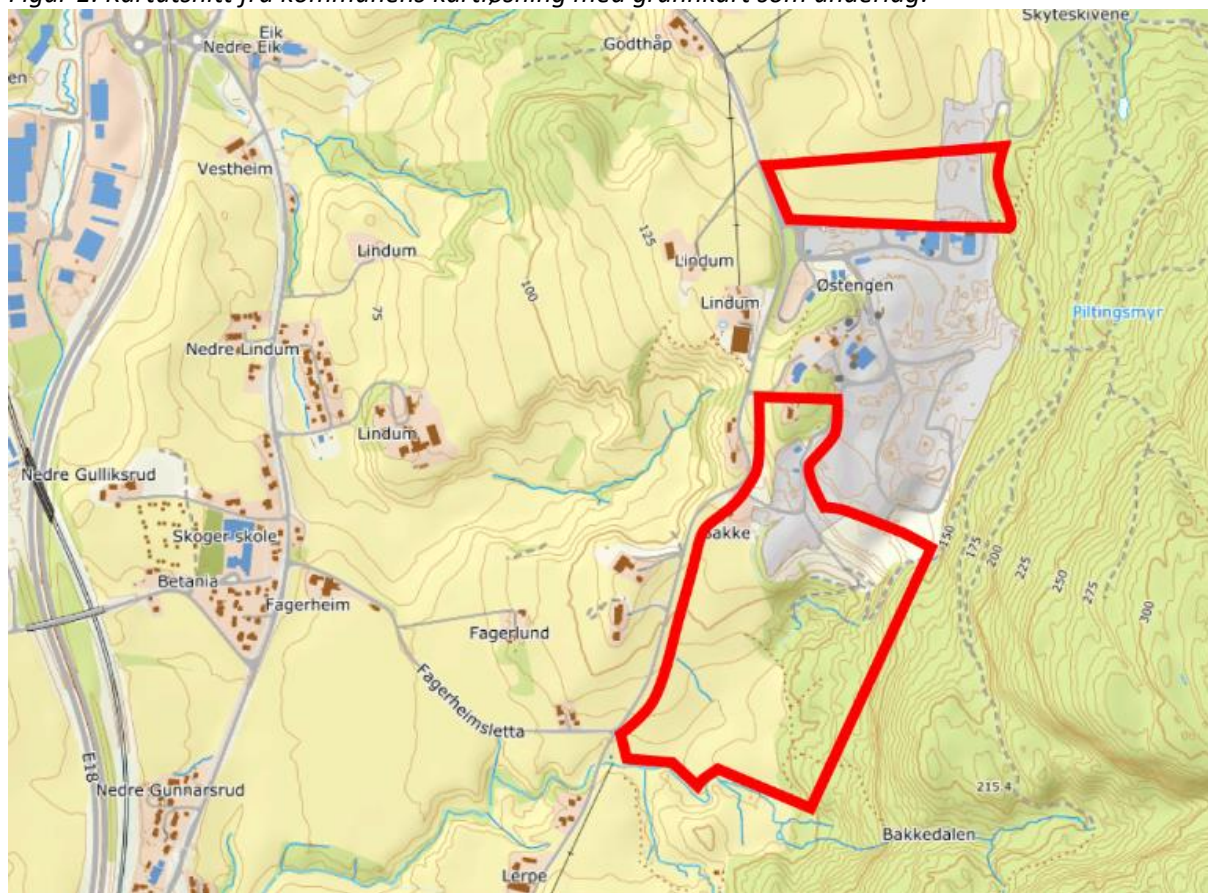
Lindum AS har behov for større arealer. Det er behov for byggeområder for bygg relatert til ressursgjenvinning av avfall, og arealer til varig og trygg deponering av masser som ikke kan gjenvinnes eller inneholder stoffer som må tas ut av kretsløpet. I tillegg til arealbehov for nytt deponivolum er det behov for nye arealer til anlegg for håndtering og rensing av sigevann fra den eksisterende virksomheten, inkludert de gamle søppeldeponietappene som ble anlagt i perioden fra 60-tallet og fram til det nye deponiregelverket trådte i kraft fra 2009.

Lindum AS ønsker å utvide eksisterende deponi mot sør. En ønsker også at areal mellom Lindums eksisterende anlegg og ny Svelvikvei legges ut til næringsbebyggelse.

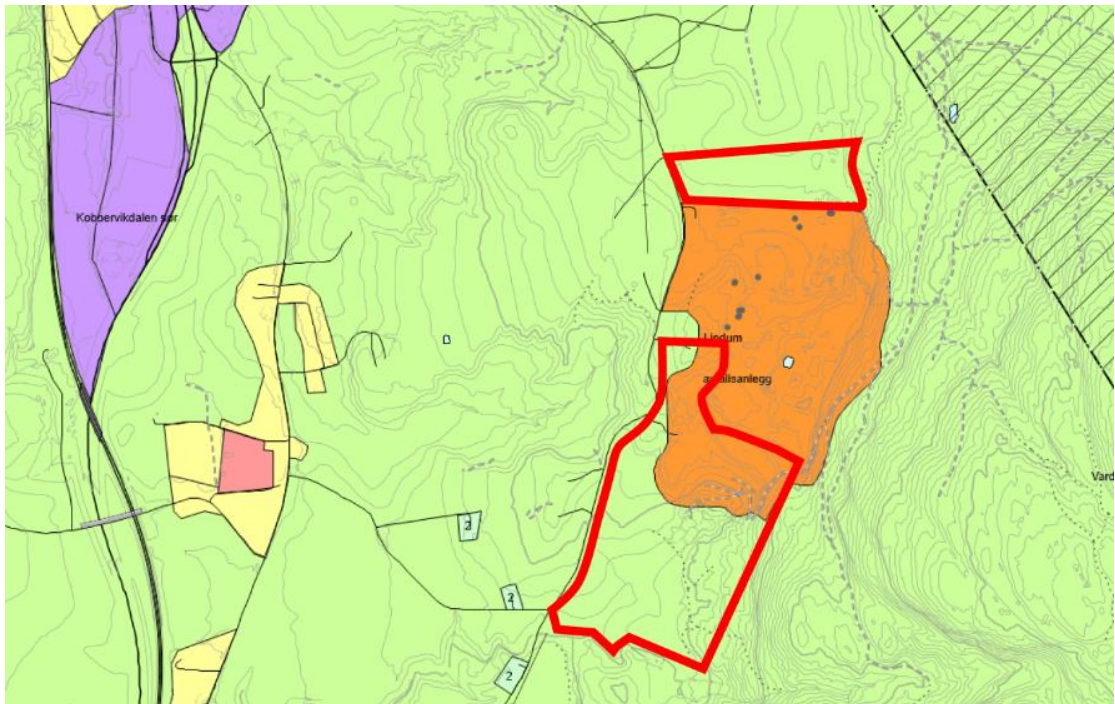
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: Ca. 300 daa til deponi, inklusiv arealer for terrengtilpasning og vegetasjonsskjerming. Areal til næringsbebyggelse slik det er vist er ca 60 daa, men arealstørrelsen vil være avhengig av hvor den fremtidige vegtraseen kommer.

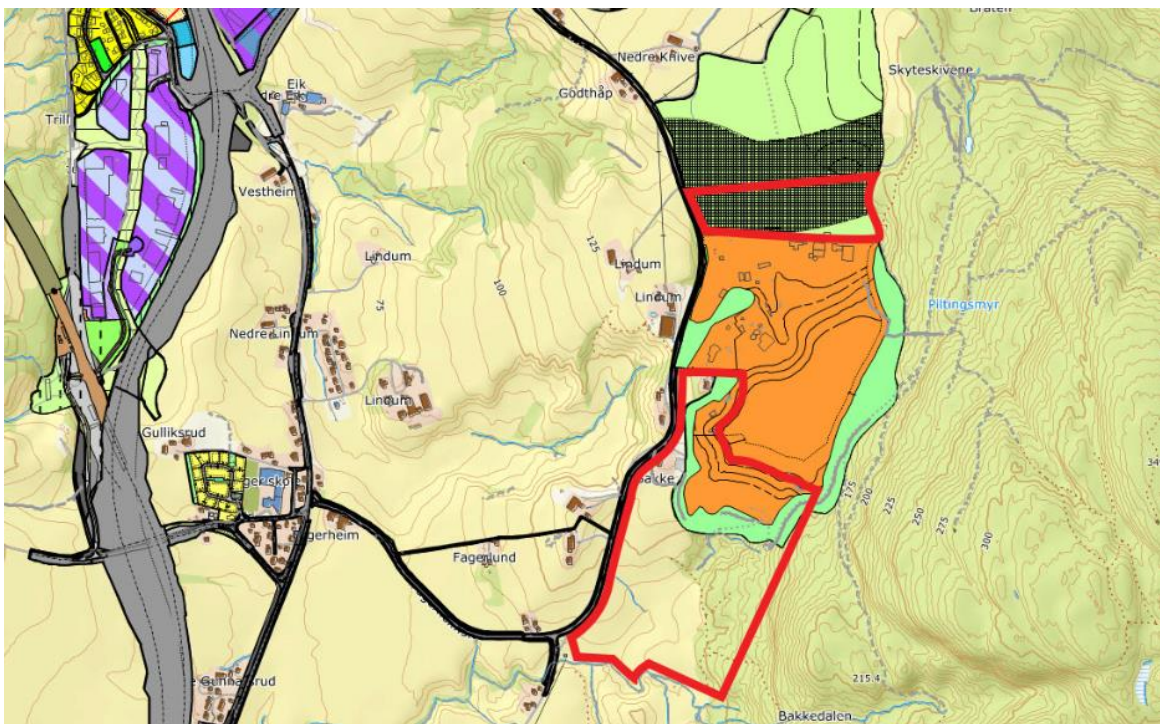
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Eierne er ikke gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
36/14		Cathrine Fretheim

38/2		Drammen kommune (Lindum AS har festerett)
42/1		Tormod Finsrud
42/2		Trude Margrete Fagerheim
42/8		Lindum AS
42/9		Thorleif Gunnar Bjørnstad
42/19		Thorleif Gunnar Bjørnstad
43/1		Nina Elisabeth Widerøe
36/9		Åsmund Skaug
36/1		Fredrik Blichfeldt

4. Dagens arealbruk

Området er i bruk som fulldyrket mark og skog/utmark.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinns spill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p>Drammen er et næringsssentrum</p> <p>A Delmål: Drammen skaper rom for et mangfoldig næringsliv for innbyggere med ulik kompetanse og utdanningsnivå:</p> <p>A1: Arealstrategien legger til rette for variert næringsvirksomhet</p>	<p>Lindum AS jobber med å finne nye innovative løsninger som sikrer optimal utnyttelse av ressurser. Ny teknologi kan gi nye muligheter og legge grunnlag for ny næringsvirksomhet.</p>
<p>C Delmål: Drammen kommune er nytenkende, imøtekommende og tilpassningsdyktig i møte med næringslivet:</p> <p>C3: Søker å foreta innkjøp i størst mulig grad</p>	<p>Lindum tolker dette slik at kommunen dermed også ønsker å legge til rette for at næringslivet lokalt kan levere varer og tjenester</p>

<p>D Delmål: Drammen skal ha et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv</p> <p>D1: Stimulerer til et grønt, bærekraftig og innovativt næringliv</p> <p>D2: Etterspør tjenester med krav til lave klimaavtrykk</p> <p>D3: Er imøtekommende og oppmuntrer bedrifter til å velge bærekraftige løsninger</p> <p>D4: Stimulerer kompetanseutvikling, innovasjon og grønt skifte gjennom egne virksomheter og bedrifter, rådgivning og dialog med næringslivet.</p>	<p>Lindum AS arbeider for grønt, bærekraftig og innovativt ressurshåndtering.</p> <p>Bedriften søker nye løsninger som sikrer optimal utnyttelse av ressurser.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer			
Naturmangfold	Skog	Direkte berørt	Ingen kjente verneinteresser i nærheten av tiltaket
Vassdrag	Lerpebekken	Grenser til	Tiltaket vil håndtere sigevann fra gammel forurensning i kommunale avfallfyllinger, i tillegg til avrenning fra nye deponi. Vil ha gunstig virkning på bekk.
Marka			
Strandsonen			
Matjord	Ca 90 daa		Matjord vil bli lagret og gjenbrukt ved tilbakeføring av arealer til dyrket mark
Friluftsområder			

7. Områdets beliggenhet

Problemstillingene skissert i tabellen ansees ikke relevant siden det ikke er snakk om utbygging av boliger.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	0-200 meter	Løsneområde for snøskred, ingen betydning for massedeponi
Kvikkleire	Arealene ligger under marin grense	Mulighet for kvikkleire. Det vil bli gjort grunnundersøkelser som vil legge føringer for videre arbeid
Løsmasser	0	Ikke påvirket
Overvann/flom	0	Overvann vil bli tatt hånd om med nye og bedre løsninger
Radon	0	Kartlagt med moderat til lavt, ingen betydning.
Vannkraft	Ikke relevant	

Nedbørsfelt	Sandevassdraget	Sigevann vil bli fanget opp og renses, også fra gamle fyllinger.
Ligger området under marin grense?	JA	

9. Spesielle miljøforhold

Området ligger delvis på gammelt deponi med forurenset grunn. Utvidelse av deponi vil utbedre sigevannssituasjonen også fra de gamle søppelfyllingene ved at det legges bedre til rette for alt sigevann fanges opp, fordrøyes og renses før påslipp til kommunalt avløpsnett.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Utnyttelsesgrad er lite relevant etter som deponiområdet forutsettes tilbakeført til landbruk.

11. Trafikk og adkomst

Tiltaket forventes å benytte eksisterende vegsystem.

12. Terreng

Det vises til vedlegg med terrengsnitt og illustrasjoner.

13. Tidsperspektiv

Det er et mål at masser til varig deponi reduseres. Det arbeides kontinuerlig med nye løsninger for rensing og gjenbruk av masser som leveres inn til Lindum. Selv om det etableres rense- og gjenvinningsløsninger vil det være behov for tilgjengelig deponikapasitet for masser som ikke kan eller bør gjenbrukes. Både for Lindum og for samfunnet er det en fordel at mengdene som går til deponi reduseres slik at tilgjengelig, regulert deponikapasitet varer lengst mulig. Tidsperspektivet for oppfylling av den foreslåtte deponiutvidelsen er sterkt avhengig av samfunnsutviklingen, men vil typisk kunne være i størrelsesorden 10-30 år. Tilbakeføring av arealer til landbruksdrift vil imidlertid kunne gjennomføres etappevis tidligere, etter hvert som delområder er ferdig oppfylt.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nei

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Innspill til kommuneplanens arealdel 2022 – 2040 fra Lindum AS
3. Innspill til kommuneplanens samfunnsdel fra Lindum AS

Sak 20/47156-159: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Franzefoss Pukk AS, område for råstoff- utvinning i Vardåsen

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	4
4. Dagens arealbruk.....	4
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	5
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	7
8. Fareområder.....	8
9. Spesielle miljøforhold.....	8
10. Bebyggelse og utnyttelse	8
11. Trafikk og adkomst	8
12. Terreng	8
13. Tidsperspektiv	8
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	8
Vedlegg:.....	8

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Franzefoss AS

Kontaktperson: Alf Broeng

Adresse: PB 53, 1309 Rud

Telefon: 995 89 175

E-post: alf.broeng@franzefoss.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Vil bli avklart i dialog med kommunen

Kontaktperson:

Adresse:

Telefon:

E-post:

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Franzefoss Pukk foreslår sammen med grunneierne å etablere et nytt område for råstoffutvinning i Vardåsen, som vist med oransje strek på det vedlagte plankartet.

Prøver tatt av forekomsten viser at det kan produseres kvalitetspukk til de aller fleste anleggs- og utbyggingsformål.

Drammen kommune bør etter vår mening sikre fremtidig råstoffsituasjon og mulighet for massehåndtering for gjenbruk av steinmasser, nå som Franzefoss Pukk AS sitt tidligere pukkverk i Kobbervikdalen er avsluttet i 2016.

For å sikre tilgang til grus og pukk som byggeråstoff for framtida og unngå arealkonflikter, anbefaler Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) at de viktigste grus- og pukkforekomstene reserveres som område for råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel.

2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca. 250 dekar

*Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:
Se vedlagte grunnkart*

*Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:
Se vedlagte kommuneplankart*

*Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:
Se vedlagte reguleringsplankart*

3. Eiendoms- og eierforhold

Grunneierne er gjort kjent med arealinnspillet og stiller seg bak det.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
36/9	Lerpeveien 99b	Åsmund Skaug
36/1	Lerpeveien 99c	Fredrik Blichfeldt

4. Dagens arealbruk

Dagens bruk er skog med stier og lysløype for ski. Området berører ikke landbruk eller dyrka mark.

Formål i gjeldende kommuneplan er LNFR.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p>4.1 Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel</p> <p>Delmål</p> <ul style="list-style-type: none">- Drammen skal redusere klimagassutslippene.- Drammen skal være en foregangskommune på sirkulær økonomi. <p>Problemstillinger som grunnlag for utredningstemaer</p> <ul style="list-style-type: none">- Hvordan kan det legges til rette for vekst, og samtidig oppnå kommunens klimamål?	<p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p> <p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p>
<p>4.4 Næringsutvikling og næringsarealer</p> <p>Arealpolitiske prinsipper</p> <ul style="list-style-type: none">- Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer <p>Delmål</p> <ul style="list-style-type: none">- Drammen skal ha et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv- Drammen skal være en foregangskommune på sirkulær økonomi. <p>Strategier</p> <ul style="list-style-type: none">- Stimulerer til et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv.- Legger til rette for mer bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet.	<p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p> <p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p> <p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Reduserer utslippene gjennom offentlige anskaffelser og stiller miljøkrav i reguleringsprosesser <p>Problemstillinger som grunnlag for utredningstemaer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvordan skal det legges til rette for det grønne skiftet og klimatilpasning i forbindelse med næringsutvikling, hvilke tiltak skal kommunen stille krav til i reguleringsprosesser? 	<p>Kortreiste byggeråstoffer og massehåndtering for gjenbruk av steinmasser.</p>
<p>4.6 Andre viktige forhold og utredningstemaer for planarbeidet</p>	<p>Nytt utredningstema: Byggeråstoffer</p> <p>Drammen kommune bør etter vår mening sikre fremtidig råstoffsituasjon, nå som Franzefoss Pukk AS sitt tidligere pukkverk i Kobbervikdalen er avsluttet i 2016.</p> <p>NGU-rapporten 2020.037 «Byggeråstoffer i Drammensregionen». Her står det blant annet: <i>Drammen kommune er ikke selvforsynt med byggeråstoffer.</i></p> <p><i>Drammensregionen er et område i vekst og dermed også med stort behov for byggeråstoffer i fremtiden samtidig som dagens kjente ressurser er begrenset. Rapporten er ment å være et innspill til politikere og andre beslutningstakere i kommune og fylke for å sikre at man bevarer viktige ressurser og sikrer fremtidig tilgang til byggeråstoffer i Drammensregionen</i></p> <p><i>Kommunen bør også se på muligheter for å utvide uttak eller finne nye ressurser internt.</i></p>
<p>Vedlegg: Eksisterende kunnskapsgrunnlag</p> <p>Landbruk og naturressurser</p>	<p>Nytt vedlegg: NGU-rapporten 2020.037 «Byggeråstoffer i Drammensregionen»</p> <p>For å sikre tilgang til grus og pukk som byggeråstoff for framtida og unngå arealkonflikter, anbefaler Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) at de viktigste grus- og pukkforekomstene reserveres som område for råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel.</p>

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer			Avklares iht. temakart
Naturmangfold			Avklares iht. temakart
Vassdrag			Avklares iht. temakart
Marka			Avklares iht. temakart
Strandsonen			
Matjord			
Friluftsområder	Stier, lysløype		Legges om i ny trase

7. Områdets beliggenhet

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		X
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		X
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		X
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		X
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		X

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare		Avklares iht. temakart
Kvikkleire		Avklares iht. temakart
Løsmasser		Avklares iht. temakart
Overvann/flom		
Radon		Avklares iht. temakart
Vannkraft		
Nedbørsfelt		Avklares iht. temakart
Ligger området under marin grense?	<i>Ja, deler av området</i>	

9. Spesielle miljøforhold

Avklares iht. Kap. 30 i Forurensingsforskriften.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Ikke relevant

11. Trafikk og adkomst

Avklares

12. Terreng

Avklares

13. Tidsperspektiv

Område for råstoffutvinning i Vardåsen ønskes utviklet snarlig, grunnet at Drammen kommune ikke er selvforsynt med byggeråstoffer. Drammensregionen er et område i vekst og dermed også med stort behov for byggeråstoffer i fremtiden samtidig som dagens kjente ressurser er begrenset. Ref. NGU-rapporten.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nye arbeidsplasser

Vedlegg:

1 Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:5000

2 Grunnkart

3 Kommuneplankart

4 Reguleringsplankart

5 Innspill fra Franzefoss Pukk til Høring: 20/40466, Planprosess for kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040, datert 25/8-20.

Sak 20/47156-169: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

For utvidelse av næringsområdet Eikhaugen nordre del

Innhold

Arealinnspillet.....	3
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	9
4. Dagens arealbruk.....	9
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	10
6. Prinsipper for vern.....	11
7. Områdets beliggenhet.....	11
8. Fareområder.....	12
9. Spesielle miljøforhold.....	12
10. Bebyggelse og utnyttelse	13
11. Trafikk og adkomst	13
12. Terreng	13
13. Tidsperspektiv	13
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	13
15. Tidligere kommuneplaninnspill	14
16. Forholdet til dyrkamarka.....	14
Vedlegg.....	16

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Vibeke M. Kiær

Kontaktperson: Hans Eid Grøholt

Adresse: Nordbyveien 120, 3038 Drammen

Telefon: 911 58 955

E-post: heg@storeolum.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Rambøll Norge AS

Kontaktperson: Anders Johansen

Adresse: Erik Børresens allé 7, 3015 Drammen

Telefon: 416 17 421

E-post: anders.johansen@ramboll.no

I høst byttet en dal av Rambøll navn til Henning Larsen og det kan derfor være at begge navn blir brukt i en overgangsfase.

Arealinnspillet

Bakgrunnen for initiativet er at det foreligger en avklaring av veiføring for ny Svelvikvei som ikke berører det areal som inngår i planinitiativet, samtidig som det er et stort behov for og ønske om næringsarealer

Under den politiske behandling av planinitiativet kom det klart fram fra medlemmer av hovedutvalg for tekniske tjenester og kommunestyre, både fra posisjon og opposisjon, at det var viktig å ta vare på og utvikle den type arbeidsplasser som er etablert på Eikhaugen. Bedriftene har stort behov for arealer for å utvide virksomhetene

Innspillet her tar utgangspunkt i de arealavgrensninger som er beskrevet i administrasjonens referat etter oppstartsmøte for reguleringsplan her, 28.11.2019: «... *Foreslått avgrensning av planområdet er i større grad i overensstemmelse med tidligere innspill til kommuneplanens arealdel, slik det ble vurdert ved forrige rullering (vedtak 2015).*»

Arealet har også vært vurdert tidligere i kommuneplansammenheng og da var det kun forholdet til framtidig Svelvikvei som var problematisk. Landbruksmyndigheten (tidligere Fylkesmannen (nå Statsforvalteren har akseptert denne omdisponeringen, ved sin uttalelse til siste rullering av kommuneplanen i Drammen (i 2015).

Det er stort behov for og stor etterspørsel etter nye næringsarealer i Drammen kommune og i regionen. Dette behovet er meget tydelig avdekket og sett på som en begrensning for næringsutvikling i Drammen i prosjektet «*Næringsvekst 2020*», et samarbeid mellom Drammen Kommune og Næringsforeningen i Drammensregionen.

Eik er nå det eneste området i Drammen for etablering av den aktuelle typen bedrifter (som er nærmere angitt i neste kapittel), men her er det ingen flere ledige tomter.

Med det foreslått arealinnspillet vil det bli mulig å få til en stiforbindelse fra Eikhaugen til Nordbykollen, noe som er etterspurt av mange.

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Utvidelse av næringsområdet Eikhaugen Nord, tilsvarende alternativ 2 i Planinitiativ av 14.4,2020. Det er ønskelig med omdisponering fra LNF til næringsformål.

Det foreslåtte innspillet vil gi beboerne på Eikhaugen og Knive/Lolland opparbeidet tilgang til stisystemet i Solumshavna/Nordbykollen, og samtidig legge grunnlaget for opparbeidelse av ca 10 daa næringsareal. Omdisponert dyrket mark vil bli erstattet av nydyrking av ca 20 daa, gir en netto økning i dyrket areal på eiendommen med ca 10 daa og vil gi en bedre arrondering av eiendommens jordbruksarealer. Matjord på omdisponerte arealer vil bli benyttet på de nydyrkede arealene.

Arealet vil gi grunnlag for flere arbeidsplasser innen industri/håndverk.

Det er tidlig å snakke om type næring. Det vil først bli fastlagt gjennom reguleringsplanarbeidet. Men lager, logistikk, industri og kanskje plasskrevende handel vil være nærliggende. Siden dette ligger litt unna sentrum, bør man være forsiktig med kontor og detaljhandel/ kjøpesenter. Det kan også være aktuelt med teknologibedrifter som har en kombinasjon av kontor, utviklingslokaler og produksjon.

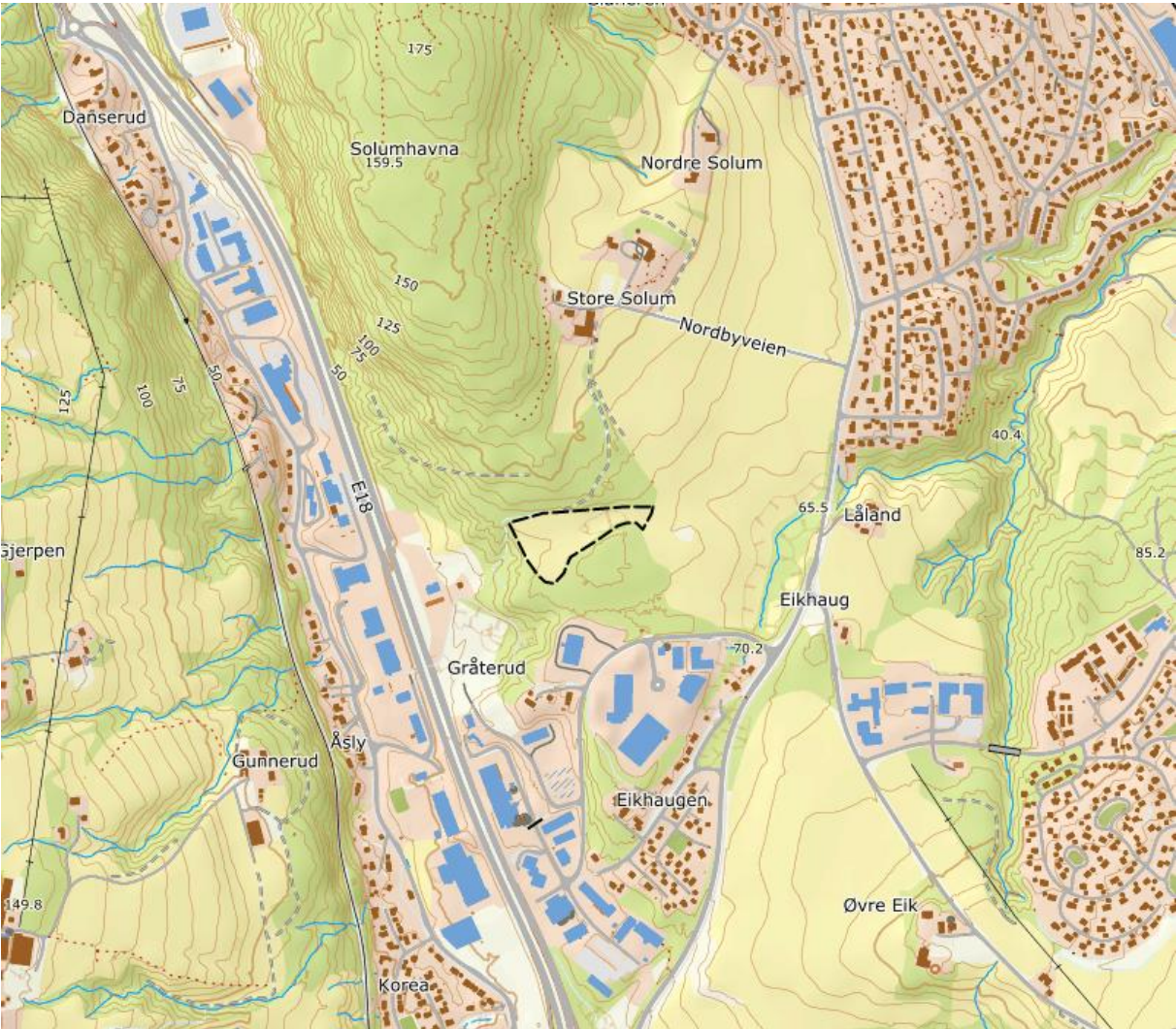
2. Beliggenhet og størrelse

Arealet ligger på Eikhaugen i tilknytning til det eksisterende næringsområdet og i forlengelsen av Eikhaugen Nord som nå er under detaljregulering til næring.

Områdets areal: ca 15 daa.

Det er foreslått en naturlig avgrensning mot Nordbykollen, der denne begynner å stige, og langs vest der terrenget faller, slik at den bratte lia ikke blir del av næringsområdet (buffersone/vegetasjonsskjerm). Mot sør avgrenses planområdet langs dagens næringsområde (der det nå reguleres).

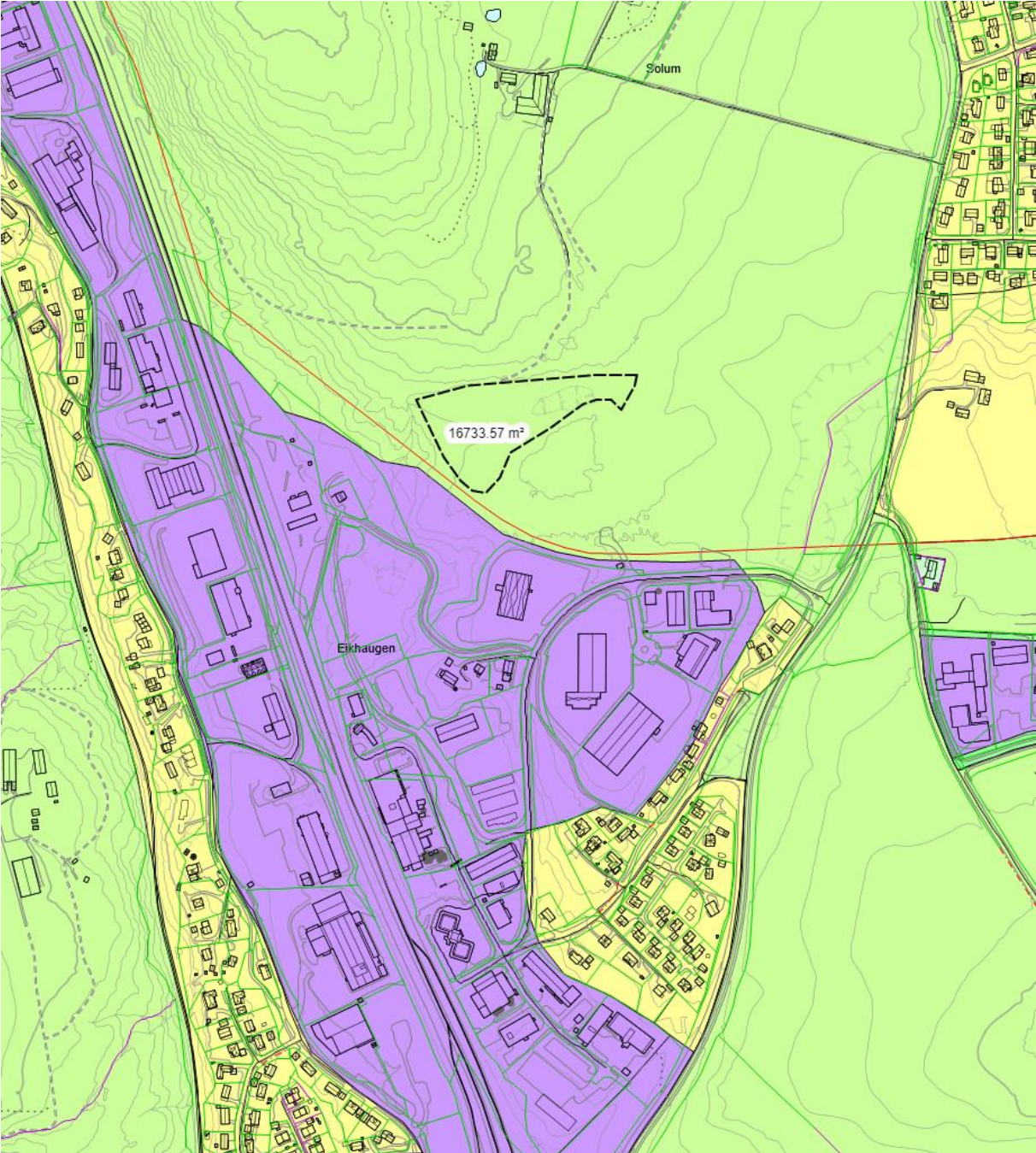
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



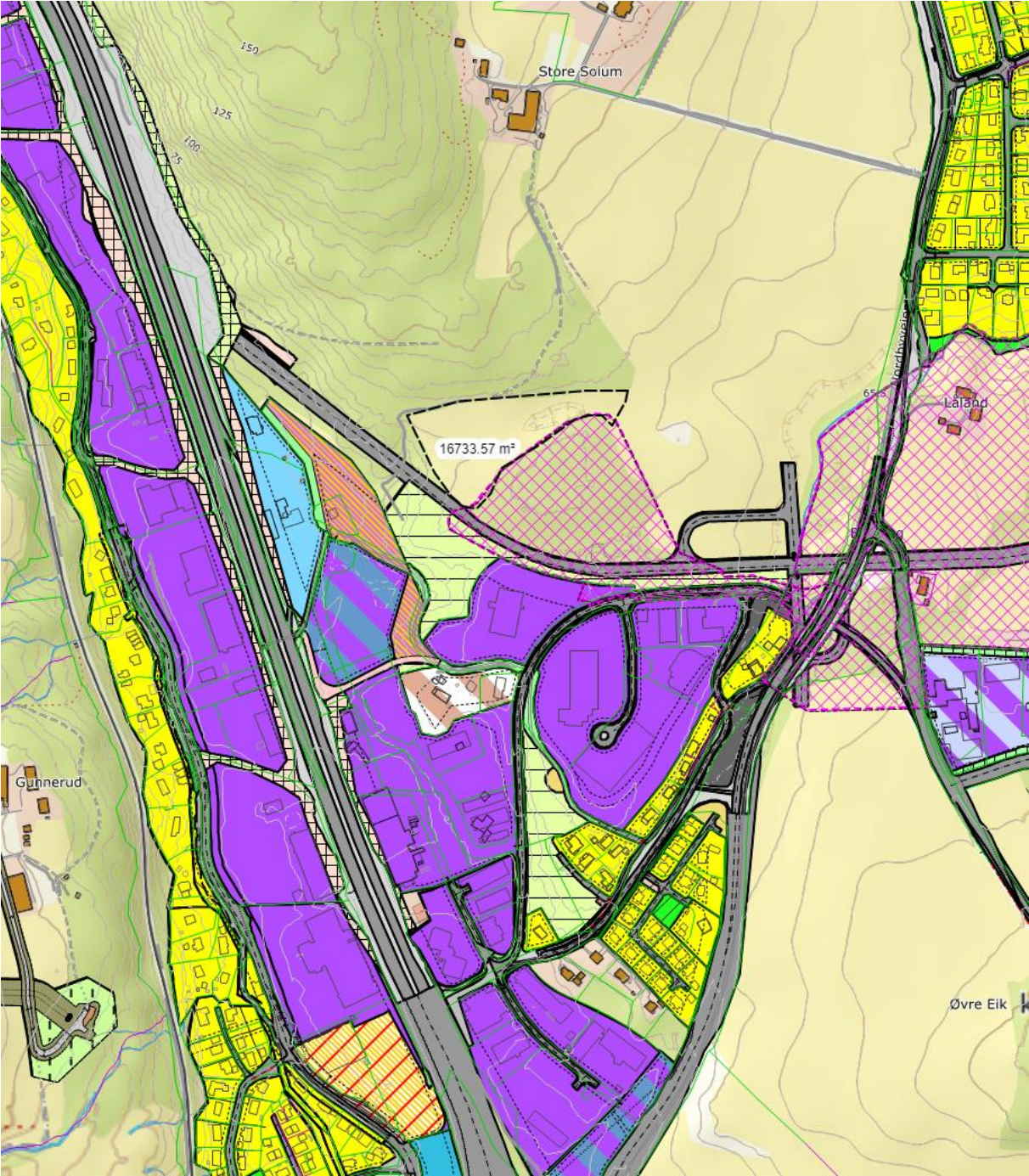
Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



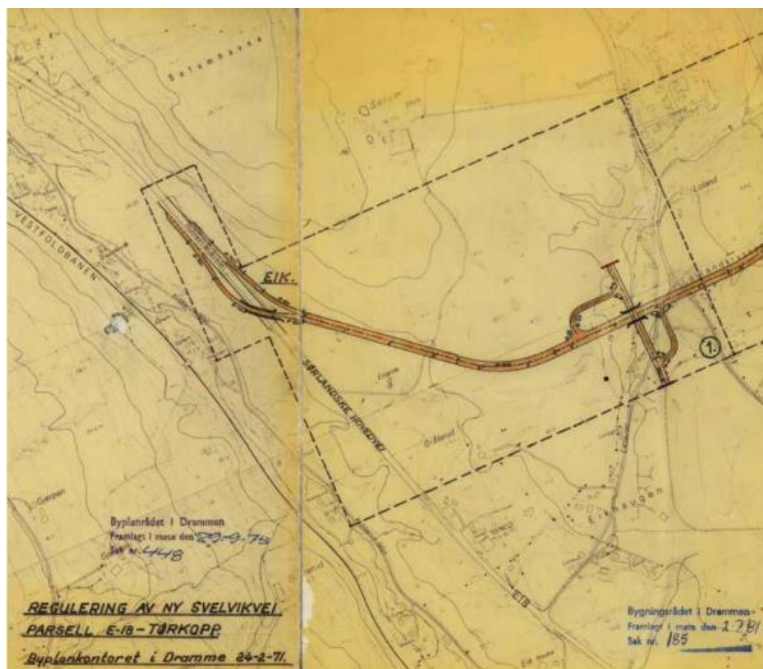
Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 4: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



Framtidig Svelvikveien er regulert gjennom dette området, inkludert et kryssområde for planfritt kryss med ramper.



Reguleringsplan for Svelvikveien vedtatt 05.09.1975

I forbindelse med reguleringsplan for ny E18 i Kobbervikdalen (i 2004) ble ikke den tidligere regulerte av- og påkjøringen for ny Svelvikvei regulert inn. Og ved vedtak av kommunedelplanen for ny Svelvikveien i 2016 er det nå vedtatt en annen trasé for denne veien (via Lindum og direkte ned til Eikkrysset). Den nye traséen berører derfor ikke lenger dette området.

3. Eiendoms- og eierforhold

Eier er den som fremmer innspillet og således godt kjent med saken.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
28/1	Nordbyveien 120	Vibeke M. Kiær

4. Dagens arealbruk

Landbruk (LNF).

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<ul style="list-style-type: none"> • Utnytte eksisterende infrastruktur, • Miljøvennlige transportformer, • Bærekraftig nærings-, og transportutvikling 	<p>Benytter kun eksisterende infrastruktur.</p> <p>Nærhet til kollektivtransport og sykkel og gangveier.</p> <p>Sette krav til energiklasse på bygg og bærekraftig transportutvikling med nærhet til hovedveinettet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer. • Legge til rette for et variert næringsliv i kommunen ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. • Legge til rette for næringsutvikling som spiller på og styrker regionen som helhet. 	<p>Arealet er med på å skire egnede arealer til eksisterende og nyetableringer.</p> <p>Bidrar til næringsarealer til kombinert lager/industri/håndverksbedrifter med enkel logistikk med nærhet til E-18.</p> <p>Arealet er en mindre utvidelse av et stort næringsområde med variert næringsliv som kan gi grunnlag for samhandling.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sikre sammenhengende grøntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap. • Sikre tilgang til å tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer. • Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging. 	<p>Det foreslåtte arealet hindrer ikke et visuelt sammenhengende grøntareal fra Solum over til Eik, og stykker ikke opp kulturlandskapet rundt Store Solum med gårdsbebyggelse, aller og omliggende jorder.</p> <p>Det foreslåtte arealet vil gi beboerne på Eikhaugen og Lolland/Knive tilgang til friluftsområdene Solumshavna/ Nordbykollen med et vel etablert stisystem.</p> <p>Det foreslåtte arealet medfører nedbygging av dyrket mark. Forslagsstiller vil kompensere dette ved å dyrke opp et dobbelt så stort areal annet sted på eiendommen. Dette vil gi en bedre arrondering og høyere kvalitet på det dyrkede arealet. Matjord tas vare på og benyttes på nydyrket areal.</p>

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Store Solum gårdsanlegg	Ca 400 m	Berøres ikke.
Naturmangfold		Ca 100 m	Berøres ikke.
Vassdrag	ingen		
Marka			Naturlig avgrensing til LNF området Solumshavna/Nordbykollen
Strandsonen		1000 m	Ingen
Matjord	Omdisponeres		Ta ut av produksjon som erstattes med nydyrking på ca 20 daa. Som tilsvarer ca en dobling.
Friluftsområder	Tilgang	500 m	Vil bli mulig hvis det åpnes for en utvidelse, hvis ikke blir det ikke mulig p.g.a. at man må krysse dyrka mark.

7. Områdets beliggenhet

Arealet vil være en marginal økning av næringsområdet Eikhaugen/Kobbervikdalen. Det benyttes samme infrastruktur og adkomst til offentlig vei som Eikhaugen Nord. Arealet vil gi grunnlag for flere arbeidsplasser innen industri/håndverk. Arealet er i dag dyrket mark.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Ca 600 m Ja	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Snitt 50 m Ja	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		X
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		X

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	<i>Se under kvikkleire</i>	Det forventes at området er fullt ut bebyggbart, men at det muligens må utføres sikringstiltak på en del av arealet.
Kvikkleire	Det er registrert område med fare for kvikkleire (med lav faregrad) i østre kant av dette området.	Dette må undersøkes nærmere i planprosessen. Det forventes at området er fullt ut bebyggbart, men at det muligens må utføres sikringstiltak på en del av arealet.
Løsmasser	<i>Det er havavsetninger i området, men også en del tynt jordekke/morenejord</i>	Det forventes at området er fullt ut bebyggbart, men at det muligens må utføres sikringstiltak på en del av arealet.
Overvann/floam	Ikke kjente problemer med overvann her.	Overvann må håndteres så det ikke skaper problemer for omkringliggende områder, men dette lar seg enkelt gjøre.
Radon	Største delen av planområdet har høy aktsomhet for radon. Det er også kartlagt lav aktsomhet for radon innenfor planområdet.	I utgangspunktet kun en utfordring knyttet til boliger. Byggeteknisk forskrift stiller krav til at nye bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak.»
Vannkraft	Ikke registrert	Ikke relevant
Nedbørsfelt	Kun helt lokalt	Ikke relevant
Ligger området under marin grense?	Ja	

9. Spesielle miljøforhold

Det støy fra E-18 som ligger ca 400 m fra vestsiden av arealet. Arealformålet vil ikke medføre økt støy, for øvrig ingen hensynssoener.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Det vil bli næringsbebyggelse tilpasset eksisterende næringsområde.

Bebyggelse og utnyttelse tilpasses kulturlandskapet gjennom grøntbelter.

Det er ikke tatt stilling til volumer, utnyttelse og byggehøyder, men det er snakk om næringsbebyggelse tilpasset produksjon og logistikk. Det vil være aktuelt å se til nærliggende næringsbebyggelse i området.

11. Trafikk og adkomst

Ingen endring i adkomst til området som knyttes til Eikhaugen Nord.

Kun marginal endring i trafikksituasjonen.

Temaet trafikk vil for øvrig være en naturlig del av et reguleringsarbeid, og en trafikkvurdering bør følge reguleringsaken

12. Terreng

Ingen spesielle terrenginngrep, kun ordinær tomteopparbeidelse på et relativt flatt område.

13. Tidsperspektiv

Et tidsperspektiv på 2 år etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt. Alle kjente utfordringer blir avklart under behandling av arealinnspillet.

Det pågår regulering av nabo-området så det er allerede mye kjent informasjon her.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Utbygger vil bekoste all teknisk infrastruktur her.

15. Tidligere kommuneplaninnspill

Til kommuneplanarbeidet i 2014-2015 ble det sendt inn innspill på det samme arealet.

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) hadde mange innsigelser til kommuneplanen, ikke minst på grunn av landbrukshensyn, men ikke til dette innspillet:

Når det gjelder Solum søndre, bygger dette ned om lag 20 dekar dyrka mark. Området ligger som en forlengelse av eksisterende næring på Eikhaugen mot nord, og kan knyttes til dette feltet. Kommunen mener samtidig at området er for lite til større næringsetableringer. På bakgrunn av at området bygger ned minst dyrka mark av de foreslåtte næringsområdene i dette området, og at det ligger tilknyttet dagens næringsområde på Eikhaugen mot nord, finner Fylkesmannen ikke å ha innsigelse til dette arealet ut fra nasjonale eller regionale landbruksinteresser.

Derimot hadde vegvesenet innsigelse på grunn av trasé for ny Svelvikvei:

Område P ved Eikhaugen

Dette forslaget til nytt næringsområde er i konflikt med gjeldende framtidig trase for ny Svelvikvei. Forutsatt at området tas ut av kommuneplanen har vi ikke innsigelse.

Området ble derfor ikke tatt med i kommuneplanen på det tidspunktet.

16. Forholdet til dyrkamarka

Gården vurderes som veldrevet, både i forhold til jordbruk og skogbruk. Vibeke Kiær ervervet jord- og skogbruksarealene på Nordre Solum i 2017, ca. 80 daa dyrket og 200 daa produktiv skog. Til sammen utgjør landbrukseiendommen nå ca. 370 daa dyrket mark, og 630 daa skog og annet areal.

På jordbruksarealene er det nå utført betydelig arbeid med rensk av åkerkanter og fjerning åkerøyer. Til sammen utgjør disse tiltakene økning i effektivt jordbruksareal på mellom 5 til 10 daa. Det foreligger også planer for fylling av en mindre bekkedal som tidligere var grensen mellom gårdene. Dette utgjør ca. 3 til 5 daa som vil gi bedre arronderingen av jordene. På det innkjøpte arealet er et område, ca. 20 daa, tidligere dyrket mark som er gjengrodd siden tidlig på 1970 tallet. Det er under vurdering om dette arealet kan tilbakeføres til fulldyrket areal. Eier har siden tidlig på 1980 tallet planert ca. 90 daa, og systematisk drenert store deler av jordbruksarealene, senest ca. 60 daa i 2017. Det vil bli startet arbeid med å gjennomgå dreneringsbehov på de innkjøpte arealene inklusive tilgrensende arealer. Og helt fra midten av 1990-tallet har det vært drevet økologisk landbruk med hovedvekt på kornproduksjon.

Eier legger stor vekt på å holde den dyrkede marken på et agronomisk høyt nivå.

Jordbruksarealet som berøres er svært begrenset i forhold til gårdens totale resurser, og vil ikke svekke gården som drivverdig bruksenhet. Salg av næringsarealer har også bidratt til å styrke eiendommens næringsgrunnlag ved kjøp av annen skog.

Arealet, som ønskes omdisponert, er av relativ dårlig kvalitet. Arealet ble dyrket opp på 1980-tallet dels begrunnet med at det ville stoppe motorisert trafikk over gården som på den tid var til sjenanse. Arealet utgjør en smal «tange» inn i skogen. Dette gir store negative kantvirkninger, blant annet med skygge og ugrasspredning. Arealet benyttes derfor mest til grasproduksjon. Arealet krever mye kantskjøtsel tatt i betraktning størrelsen på jordstykket.

Det er også tilstrekkelig med «driftsarealer» i tilknytning til dyrkamark, til lagring av utstyr, rundballer, manøvreringsarealer osv.

Fylkesmannen hadde heller ikke innsigelse ved tidligere søknad, og så sammenhengen med behov for næringsarealer og fordelen ved å bygge videre på eksisterende næringsområde.

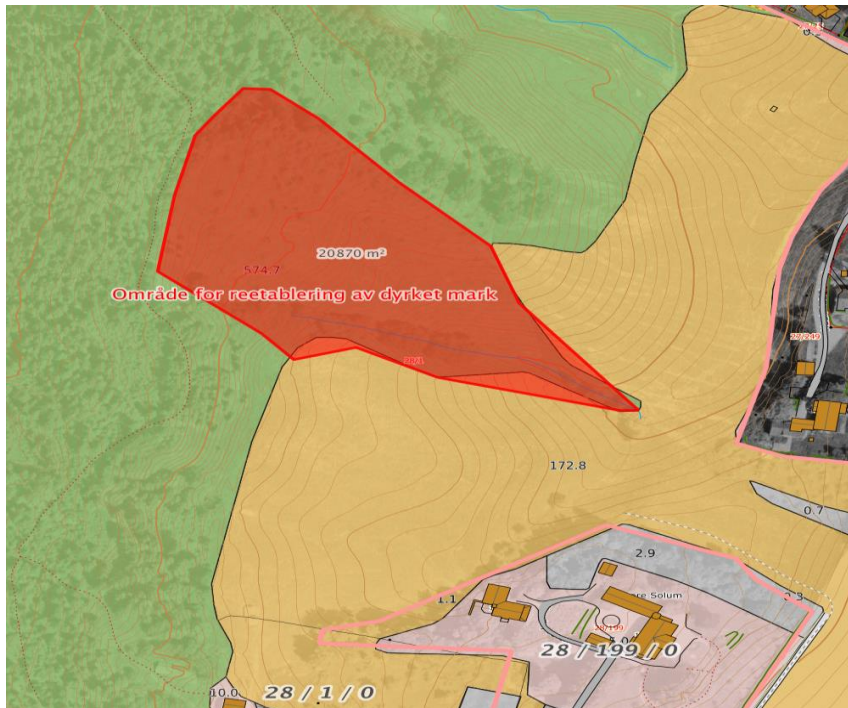
Ervervet av jord og skog på Nordre Solum i 2018 har gitt muligheter for bedre arronderingen, og også utvidelse av den dyrkede marken. Dette har aktualisert seg gjennom dette planinitiativet.

Et område på tidligere Nordre Solum grensende til Store Solum var dyrket mark/beite frem til en gang på 1970 -tallet, kfr. flyfoto fra ca 1970 nedenfor.



Flyfoto fra ca 1970

Som det fremgår av kartutsnittet nedenfor utgjør dette ca 20 daa, mens areal som søkes omdisponert til næringsformål utgjør ca 13 daa i dette planinitiativet.



Område for etablering av dyrket mark

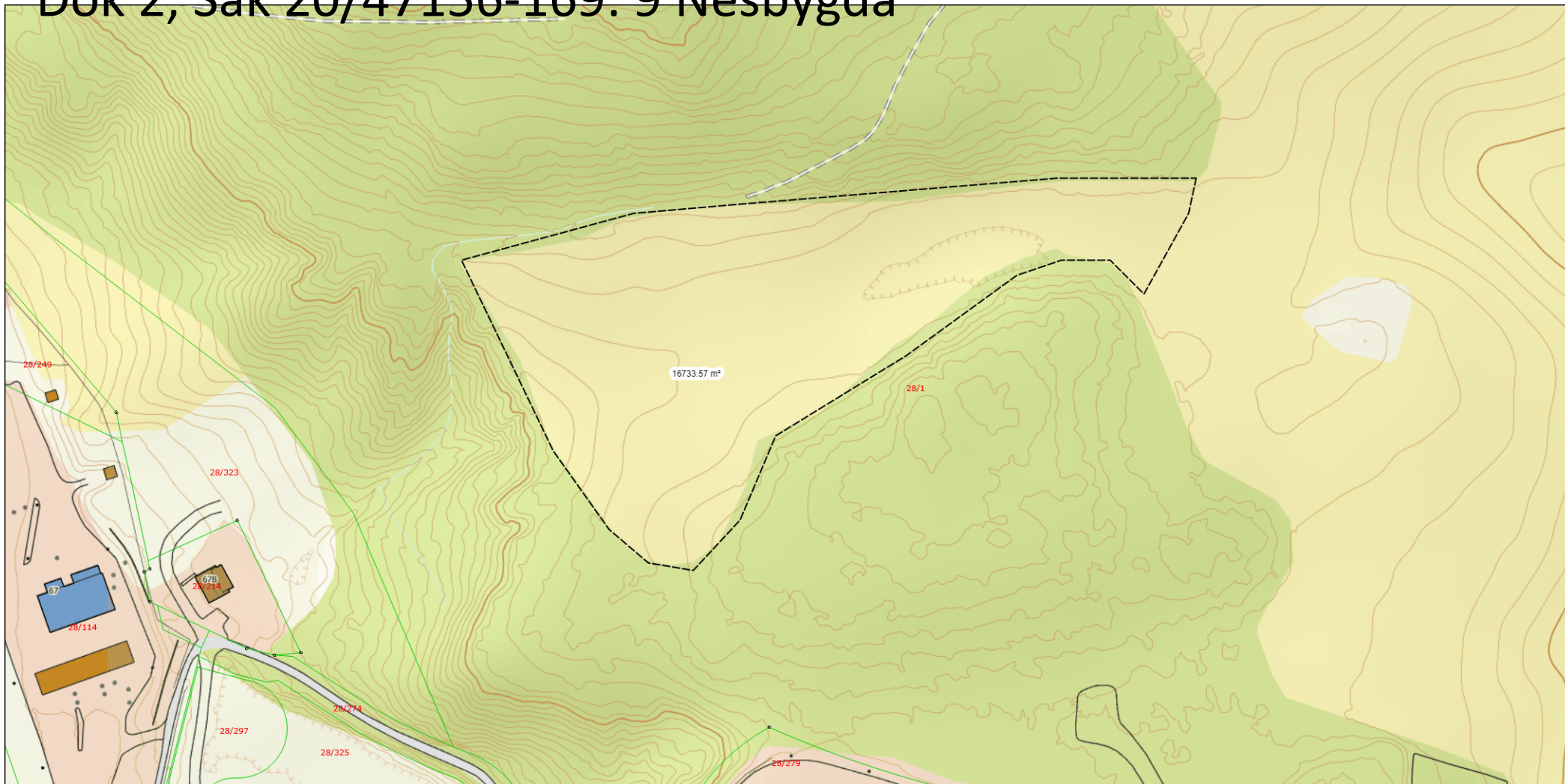
Det viste området kan etableres som dyrket mark som en del av reguleringsprosessen. Det kan eventuelt stilles som krav at reetablering av dyrket mark blir godkjent av landbruksmyndighetene før detaljregulering eventuelt kan settes i gang. Som det fremgår av kartet gir dette arealet en god arrondering sammen med den øvrige dyrkede marken i dette området, farget gult på kartet. Det vesentligste av arealet har tilfredsstillende matjorddybde og kvalitet. Sammen med tilført matjord fra omdisponert areal, vil det arealet ha bedre agronomiske kvaliteter enn det området som søkes omdisponert. All matjord på arealet som søkes omdisponert til næring kan da flyttes til dette området.



Nyetablering av dyrket mark kommer ikke i konflikt med stier eller turveier i området, men åpner opp for kulturlandskapet som grenser til skogen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:2000
2. Planinitiativ av 14. april 2020. Utvidelse av næringsområdet Eikhaugen Nord, tilsvarende alternativ 2.

Dok 2, Sak 20/47156-169: 9 Nesbygda



 DRAMMEN KOMMUNE	Arealinnspill - Eikhaugen nordre del		
	Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune For utvidelse av næringsområdet Eikhaugen nordre del		
	Dato:22/9-2021		Målestokk: 1:2000
Sign:		Format A4	

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Sak 20/47156-183: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Innledende presentasjon av arealinnspillet	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	7
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	8
6. Prinsipper for vern.....	9
7. Områdets beliggenhet.....	11
8. Fareområder	12
9. Spesielle miljøforhold.....	13
10. Bebyggelse og utnyttelse	13
11. Trafikk og adkomst	14
12. Terreng	15
13. Tidsperspektiv	15
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	15
Vedlegg.....	15

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Asker Eiendom AS
Kontaktperson: Roy Tulluan
Adresse: Sandviksveien 143-147, 1337 Sandvika
Postboks 414, 1302 Sandvika
Telefon: 95001234
E-post: roy@askereiendom.com

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Frame arkitektur AS
Kontaktperson: Magdalena Kwiatkowska
Adresse: Muusøya 1, 3023 Drammen
Telefon: 98 60 49 29
E-post: magdalena@frame-ark.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Innledende presentasjon av arealinnspillet

Det vises til planoppstart av planarbeid med kommuneplanens arealdel for Drammen kommune. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 21.06.2021

Frame arkitektur AS vil, på vegne av Asker Eiendom AS komme med innspill om endret arealbruk fra LNF- formål til boligformål på et område i Åskollen bydel.

Videre følger oppsummert forklaring av innspillet og det aktuelle området.

I 2011 ble den aktuelle eiendommen fradelt fra hovedeiendom 26/1 (Nordbykollen).

Den fradelte eiendommen har nytt GNR/BNR, nummer 26/384.

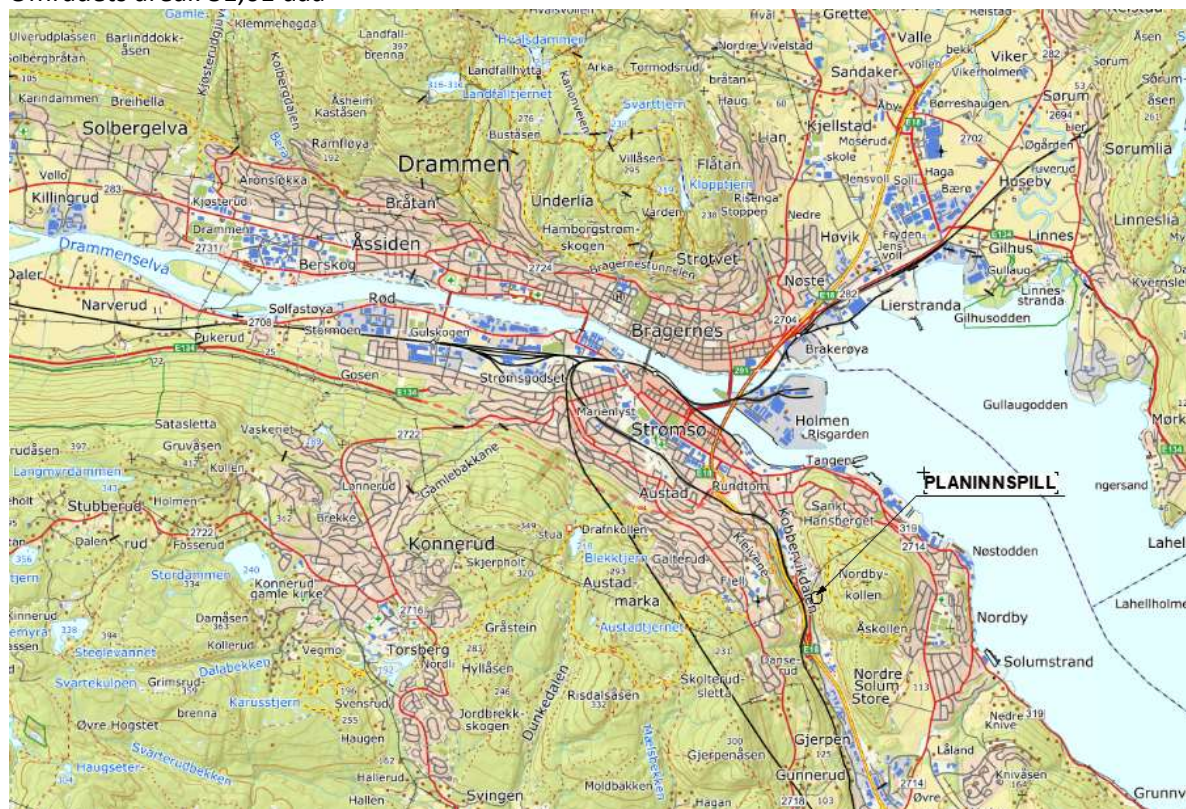
I 2011 ble eiendom 26/1 solgt til Drammen kommune v/ Bertil Horvli.

I kjøpekontrakten er det spesifisert at eiendom 26/384 – langs Dansrudveien, skal videreutvikles til næringsformål. «Eiendommen ligger i LNF-område, men er greit tilrettelagt med vei, vann og kloakk og kan etter eierens oppfatning inngå som mulig utvidelse av tilstøtende næringsområde.»

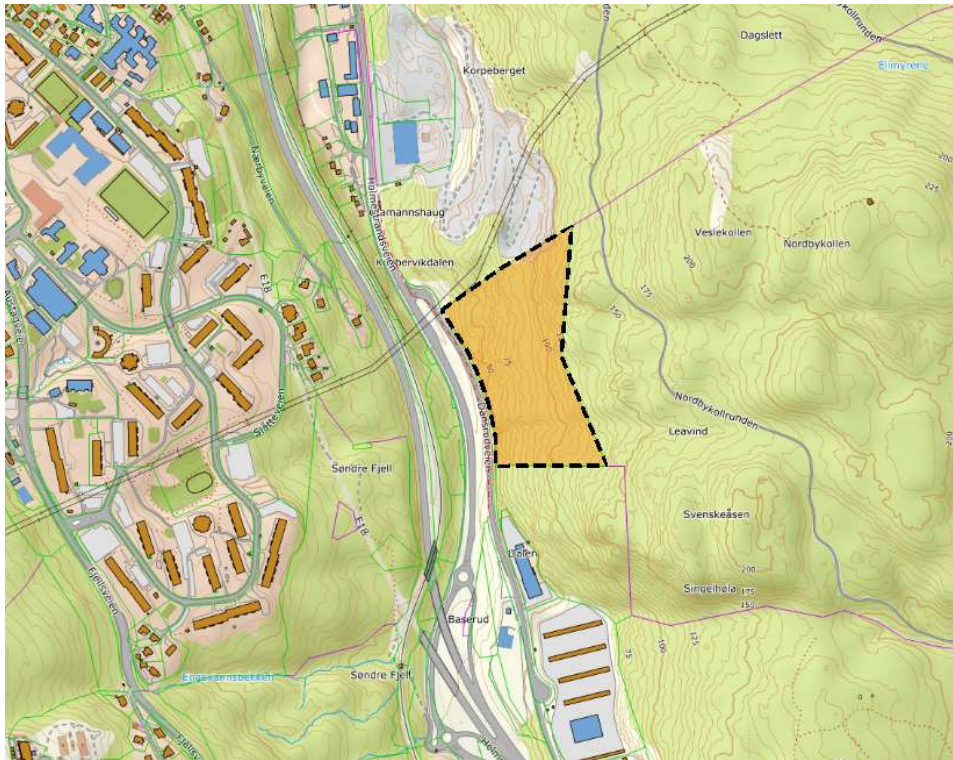
Videre i kjøpskontrakten er det nevnt at eier av 26/384 skulle fremme forslag om justering av formålet ved neste kommuneplanrullering og senere opparbeide reguleringsplan for dette området. Kommunedelplan for nye Drammen kommune er under opparbeidelse nå og vi ønsker å benytte anledning til å fremme innspill til arealdelen og justere formålet til fjellhall/lager /logistikk formål.

2. Beliggenhet og størrelse

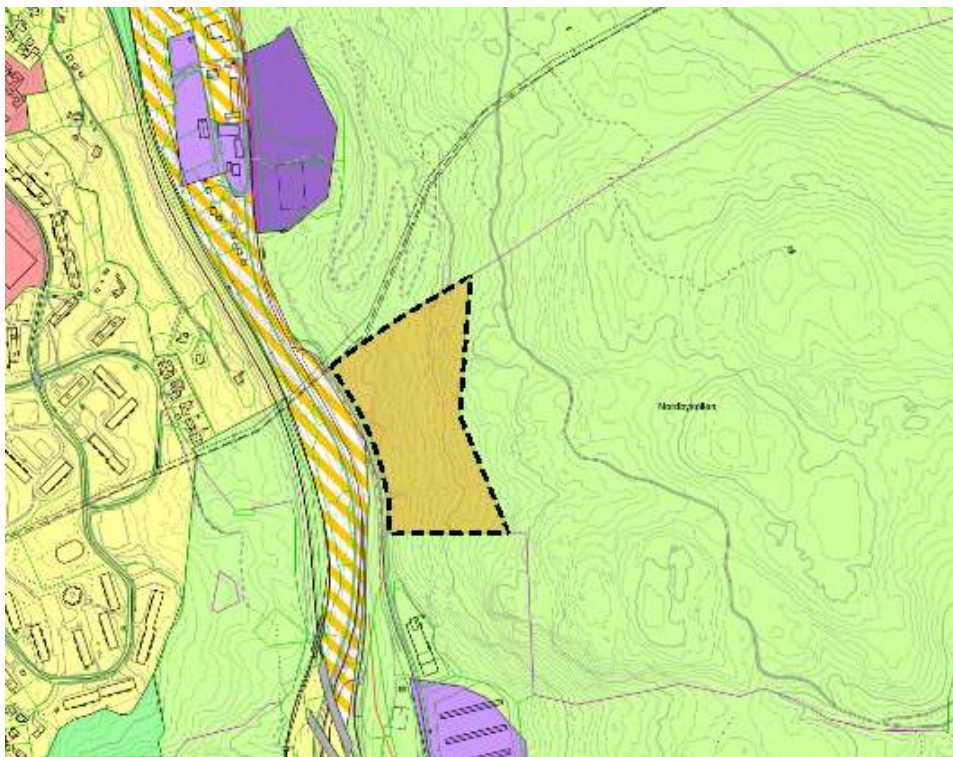
Områdets areal: 51,61 daa



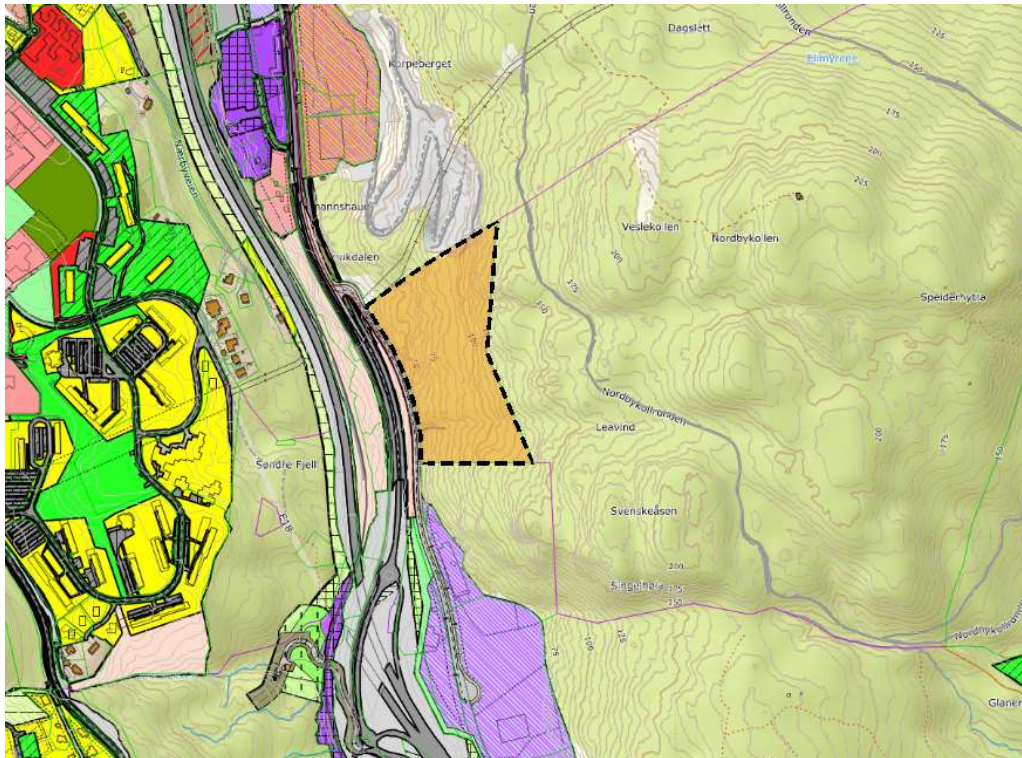
Figur 1. Beliggenhet av området i Drammen.



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag



Figur 4: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag

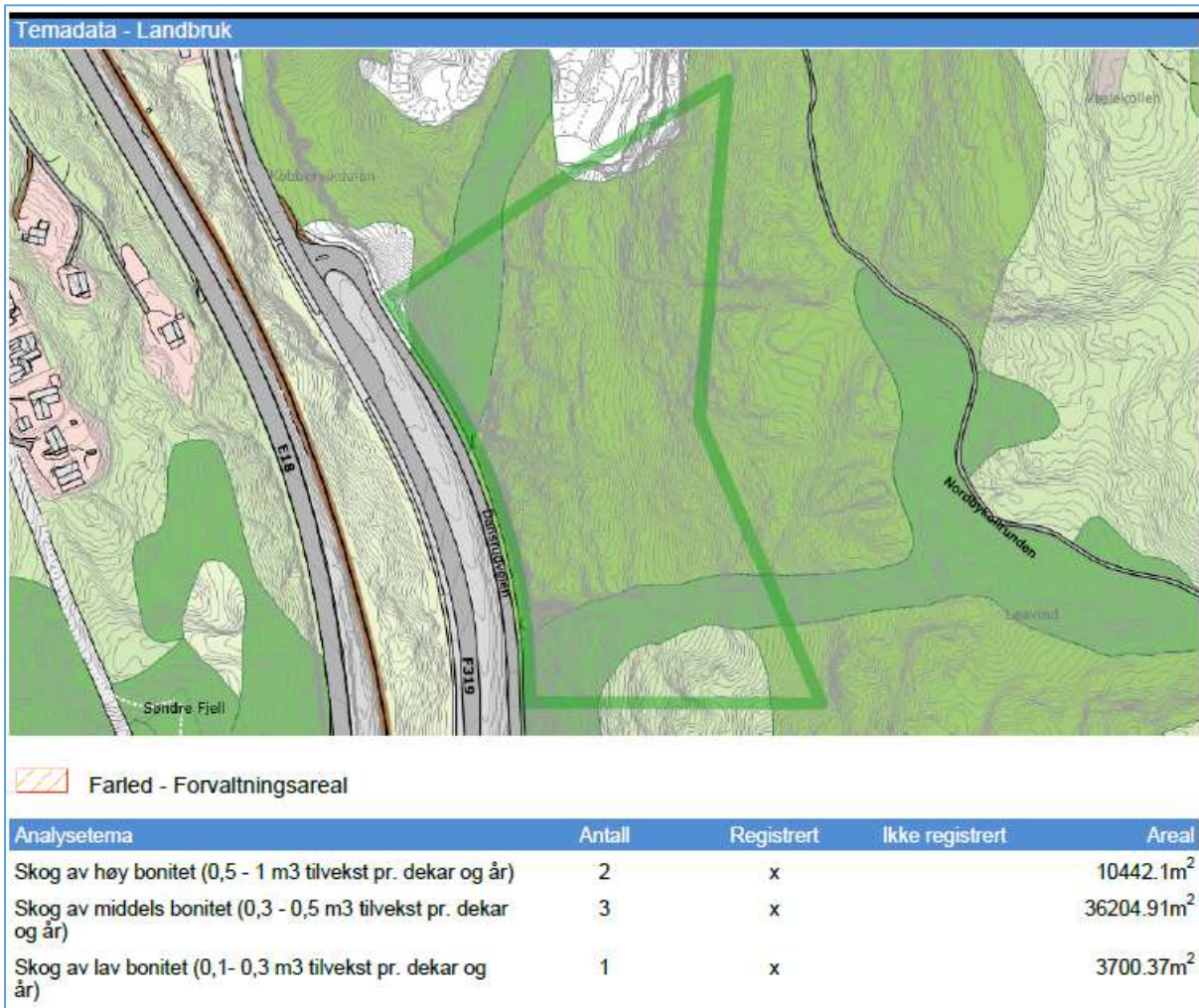
3. Eiendoms- og eierforhold

eier av eiendommen er gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
26/384		Asker Eiendom AS

4. Dagens arealbruk

Området i dag er en ikke-produktiv skog



Figur 5: Dagens arealbruk



Figur 6: Eiendommen sett fra Gamle Sørlandske (E18)



Figur 7: Eiendommen sett fra krysset Holmestrandveien/ Dansrudveien.



Figur 8: Eiendommen sett fra Dansrudsveien.

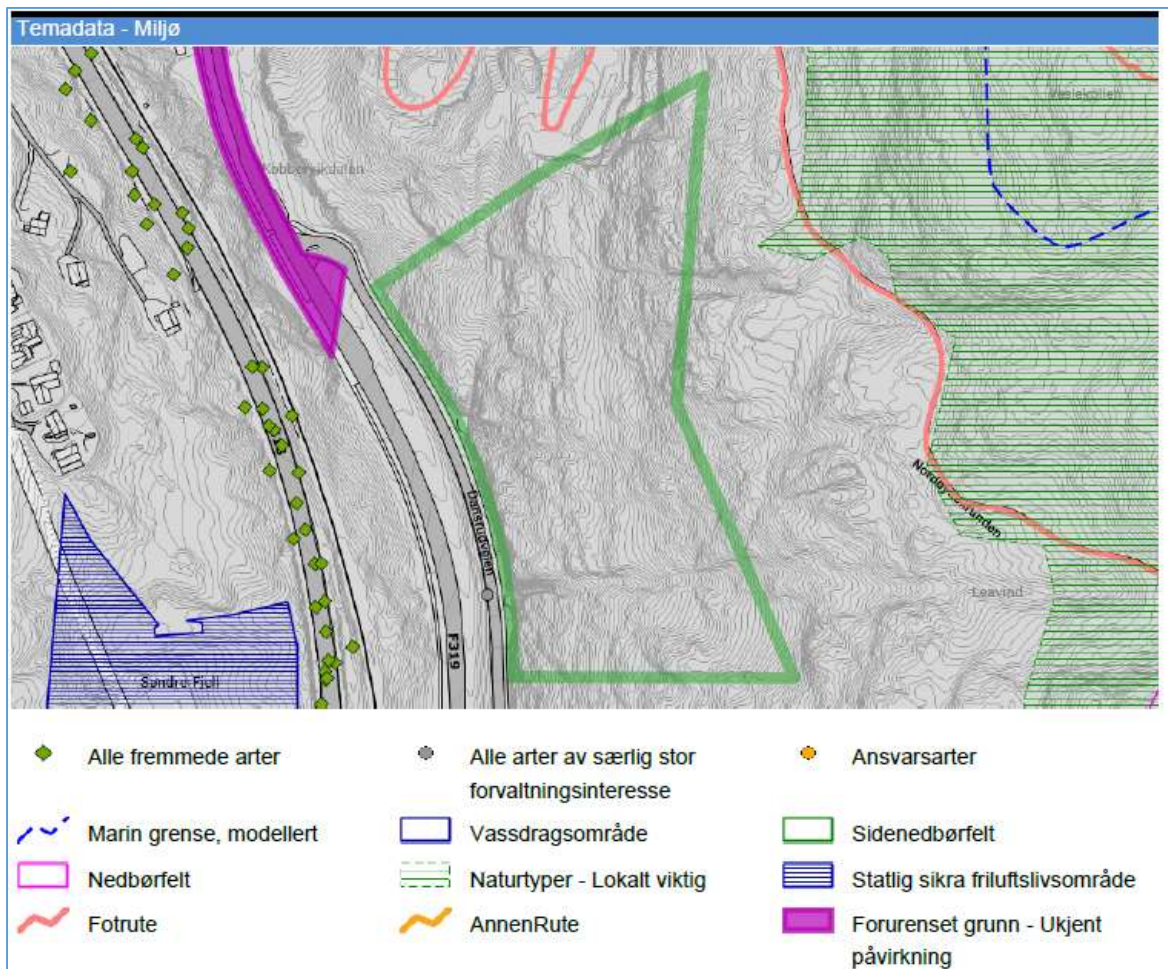
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

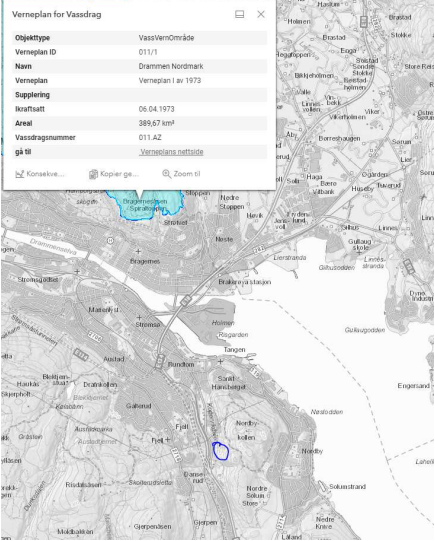

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
[gjengi relevante føringer i denne kolonnen]	
Samferdsel og samordnet areal- og transportplanlegging	Planlagt bebyggelse er foreslått plassert langs eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp. I direkte nærhet til E18.

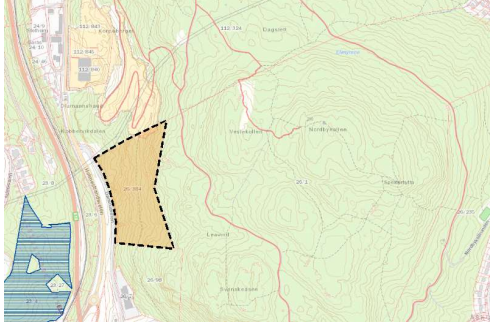
Økt utnyttelse av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig.	
Drammen er et næringsentrum. Drammen spiller aktivt på lag med andre og blir opplevd som en «jakkommune».	Drammen ønsker å være imøtekommende overfor nye næringer og nye næringsklynger.
Næringsutvikling og næringsarealer Sikre tilstrekkelige og egnet arealer til eksisterende næring og nyetablering. Legge til rette for næringsutvikling som spiller på og styrker regionen som helhet.	Plassering av tomten og terrengutforming anses som egnet til ønsket type virksomhet – fjellhall med lagerhall og logistikkcenter.

6. Prinsipper for vern



Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/ kulturmiljøer	Registreringsområde for lokal kulturminneregistrering i Gamle Drammen	95m fra eiendomsgrense, på motsatt side av E18.	Tiltaket påvirker ikke verneinteresser
Naturmangfold	Rødliste arter, nær truet	I direkte nærhet av eiendommen, i veikanten	Det foreslås kartlegging av naturmangfold i reuleringsplanprosessen Funn: Drøbakbakkestjerne i veikanter og bergskrefter. Sparsomt. Kilde: https://artnasjonal-faktaark.miljodirektoratet.no/?id=urn:catalog:o:v:186383
Vassdrag	Vassvernområde 011/1 Drammen Nordmark	Ca. 4km mot Nord	 <p>Tiltaket påvirker ikke verneinteresser</p>
Marka			 <p>Kilde:</p>

			https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/gjeldende-kommuneplaner/drammen/vedlegg-13_-_overordnet-grontstrategisk-strategi.pdf Tiltaket hovedsakelig skal foregå under bakken- lagringstunellene. Arealene på bakken blir berørt i mindre grad.
Strandsonen		1400m På motsatt side av åsen	Ikke relevant
Matjord			Gjelder ikke
Friluftsområder	Turstier til Nordbykollen	På nordside av eiendommen	 Del av eiendommen forblir ubebygget og kan ev. brukes som friluftsområde.

7. Områdets beliggenhet

Eiendommen befinner seg på nord-siden av Kobbervikdalen, sør fra Olamannshaug, mellom Steinbrudet og Kobbervikdalkrysset.

Nærliggende tomter er regulert til kombinert formål bebyggelse, næringsbebyggelse og LNF.

Det ble i 2010 utarbeidet en reguleringsplan for Dansrudveien 120. Som del av denne planen ble det prosjektert og bygget adkomstvei som går forbi den aktuelle eiendommen. Krysset Dansrudveien / Holmestrandsveien er beregnet for utbygging av med bruksareal på inntil 40.000m² industri/lager. Dansrudveien er ensidig opparbeidet med fortau.

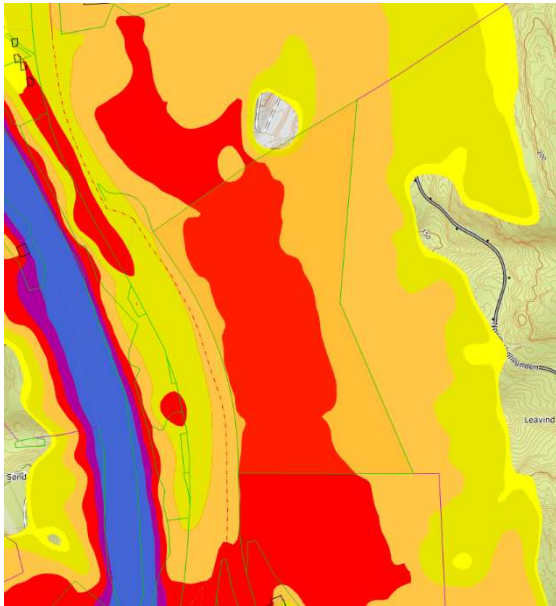
Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Det er opparbeidet fortau langs Dansrudveien og videre langs Holmestrandsveien. Nærmeste bussholdeplass er i krysset Holmestrandsveien/Dalsrudveien.	

Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		Ikke relevant
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		Ikke relevant
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		Ikke relevant
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		Ikke relevant

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	På eiendommen, skredfare	Det er planlagt å etablere innkjøring til tomten og plassere ev. bygninger på denne delen av eiendommen. Ev. fareområdet skal sikres mot ras.
Kvikkleire		Ikke relevant
Løsmasser		Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke
Overvann/flom		Ikke relevant
Radon	På eiendommen, høy aktsomhet av radon	Bygninger med rom for varig opphold skal sikres mot radon, iht. TEK17.
Vannkraft		Ikke relevant
Nedbørsfelt	Drammenselva	
Ligger området under marin grense?	<i>(ja/nei) Ja</i>	

9. Spesielle miljøforhold



Figur 9: Støysoner

Eiendommen ligger i støyuksatt område.

Over en del av eiendommen går det hengekabler tilknyttet regionalnett: Tangen – Holmestrandsvæien, med spenning 50kV. Linjen eies av Glitre Energi Nett AS.

Det er ikke forurenset grunn på eiendommen, ingen luftforurensning – kilde: Miljøstatus Norge.

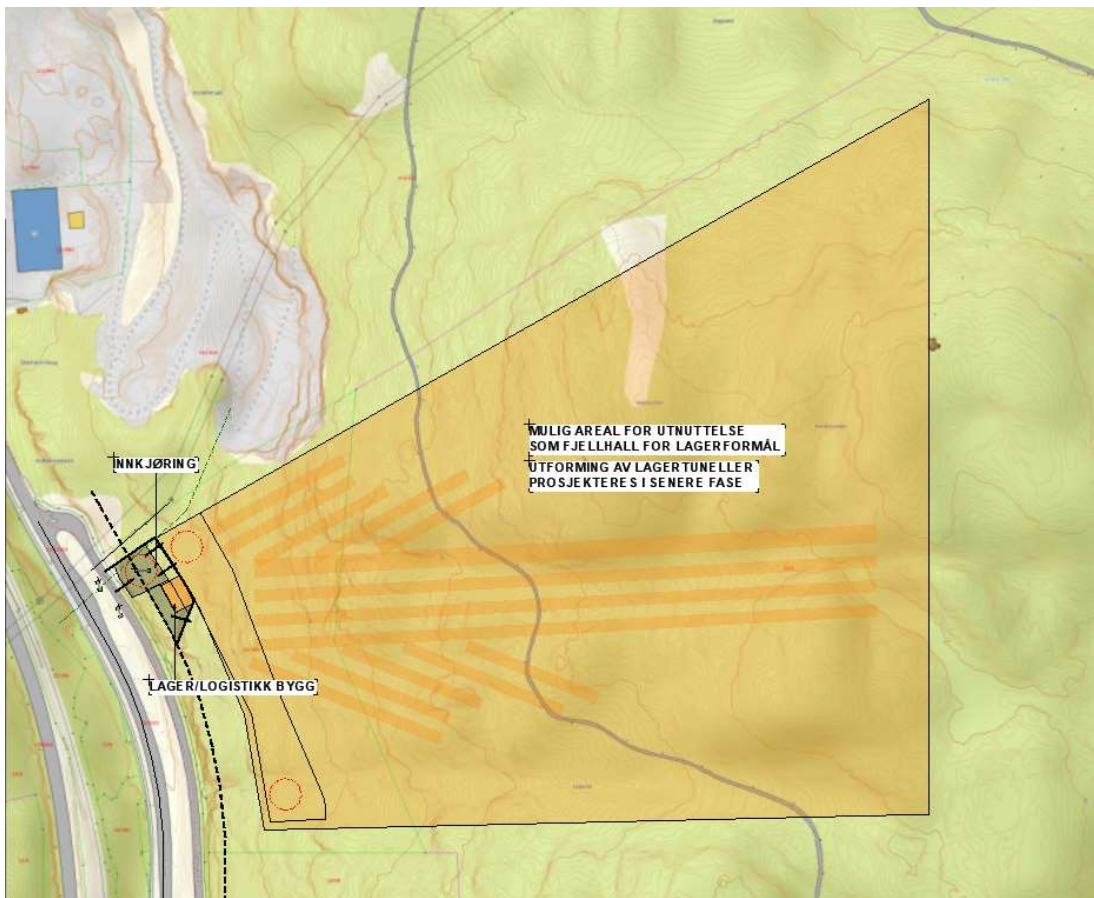
Eiendommen befinner seg ikke i noen hensynsone i gjeldende kommuneplan eller temakart i kommunal kartløsning.

Lokale hensyn i kommunal kartløsning gjelder byggegrense 50m fra Holmestrandsvæien.

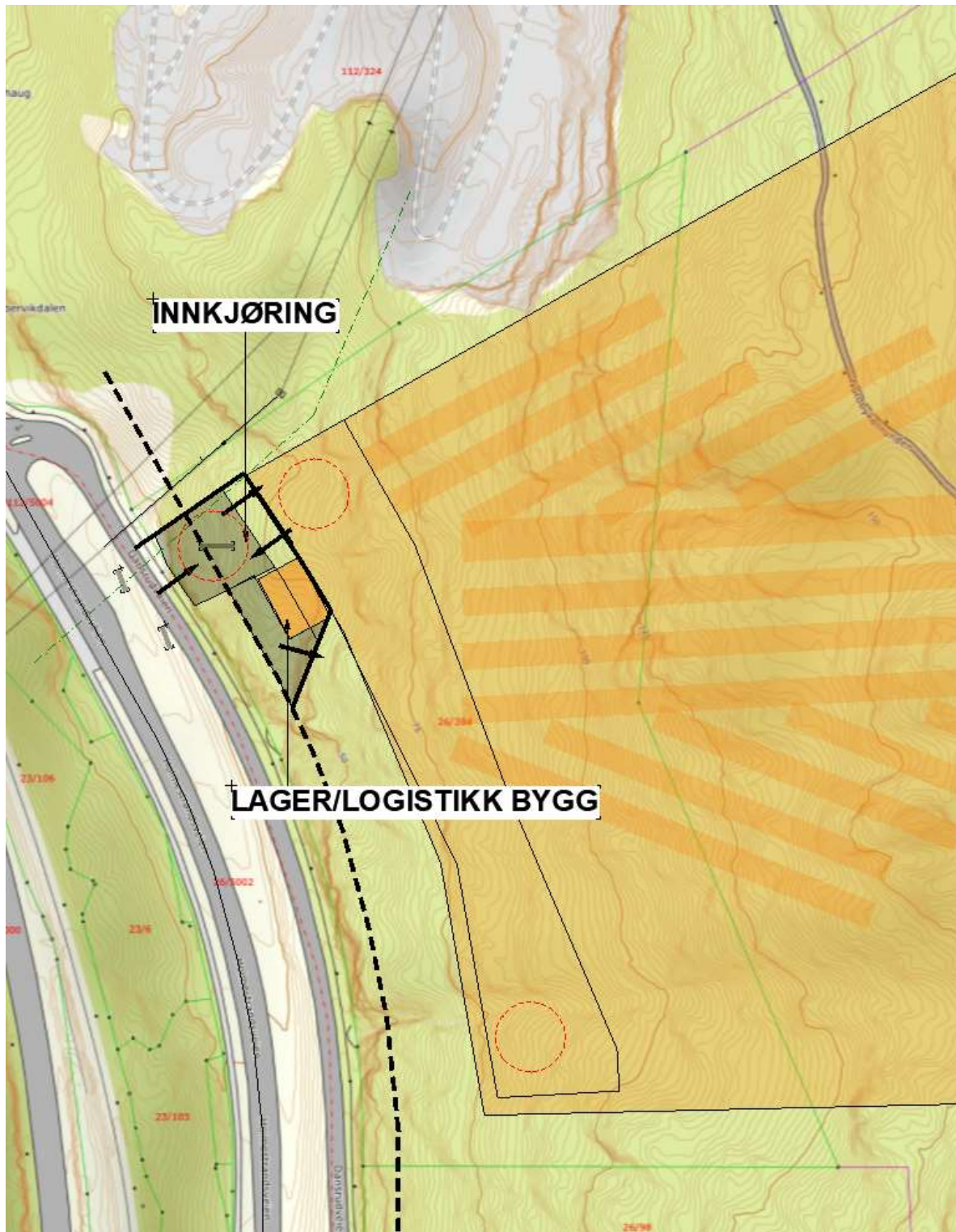
Forslag til arealformål kan medføre noe økt transport på veier.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Det vil bli en adkomstsoner på utsiden av fjellhallene for manøvrering/lastesone, administrasjonsbygg og adkomstvei. Videre planlegges det **planlagt** fjellhaller med en **diameter** på 8-10 m og inntil 600 m dybde.



Figur 10: Skisse av mulige tiltak.



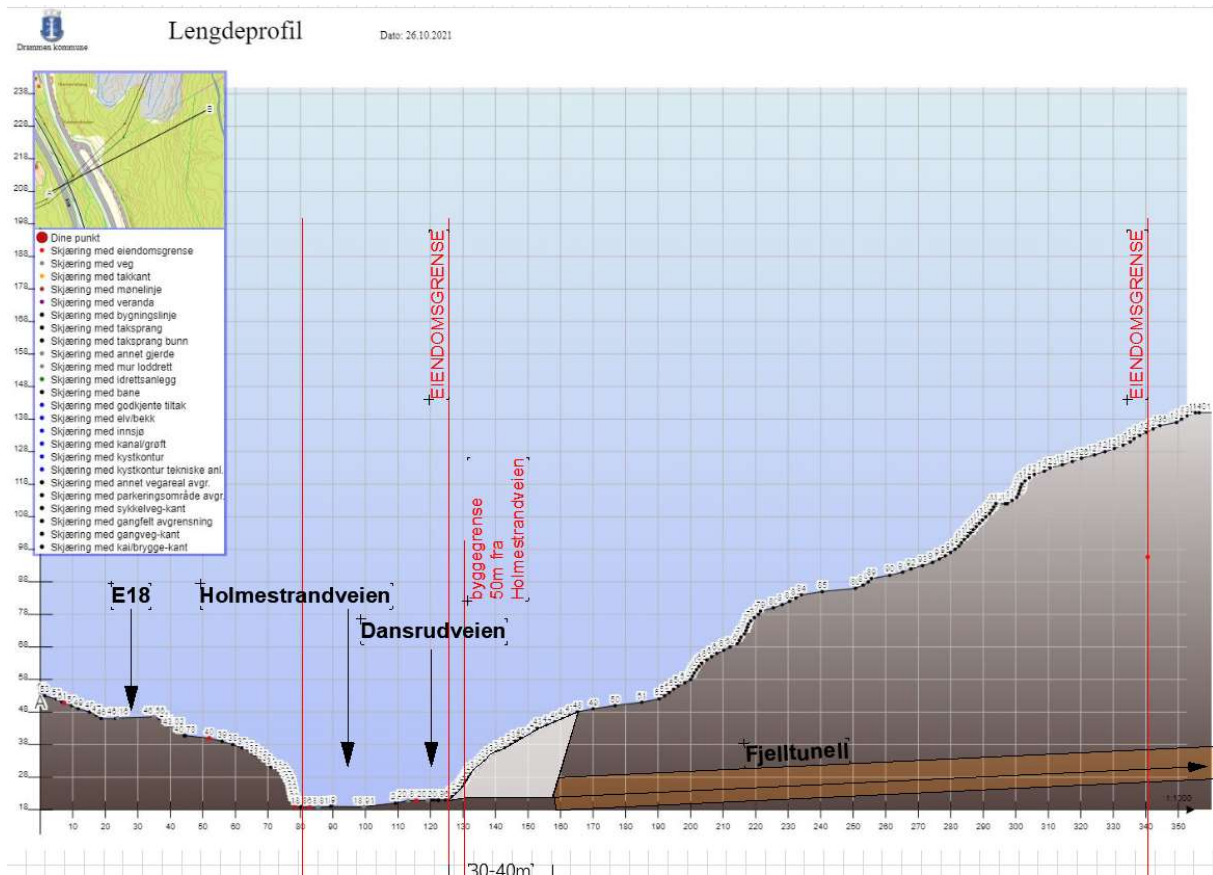
Figur 11: Skisse av mulig bebyggelse på eiendommen.

11. Trafikk og adkomst

Eksisterende adkomst via Dansrudveien. Det er ikke nødvendig med endringer i trafikksituasjonen.

12. Terreng

Det er tenkt terrenginngrep i forbindelse med innkjøring til fjellhallene og administrasjonsbygget. Innkjøringen er foreløpig plassert på nord-vest siden av eiendommen, med best egnet topografi.



Figur 12: Snitt gjennom eiendom med inntegnet mulig tiltak.

13. Tidsperspektiv

Tidsperspektiv for tiltaket kan variere fra 2-10 år, avhenger av avtaler med fremtidige leietakere.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vi kan ikke se at tiltaket medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Kjøpekontrakt

Sak 20/47156-185: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

G/bnr. 40/4 – Jarlsbergveien 740

Innhold

<i>Om arealinnspill: innhold og vurdering</i>	3
<i>Om kommuneplanen</i>	3
<i>Arealinnspillet</i>	4
1. <i>Kort presentasjon av arealinnspillet</i>	4
2. <i>Beliggenhet og størrelse</i>	6
3. <i>Eiendoms- og eierforhold</i>	8
4. <i>Dagens arealbruk</i>	9
5. <i>Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel</i>	9
6. <i>Prinsipper for vern</i>	13
7. <i>Områdets beliggenhet</i>	15
8. <i>Fareområder</i>	16
9. <i>Spesielle miljøforhold</i>	17
10. <i>Bebyggelse og utnyttelse</i>	17
11. <i>Trafikk og adkomst</i>	17
12. <i>Terreng</i>	18
13. <i>Tidsperspektiv</i>	18
14. <i>Økonomiske konsekvenser for kommunen</i>	19
<i>Vedlegg</i>	19

Kontaktinformasjon

Grunneier:

Ellen Kristine Halvorsen, org. nr. 870 251 912

Adresse: Jarlsbergveien 740

Telefon: 992 71 337

E-post: ellen@sand.no

Fagkyndig / tiltakshaver:

Firma: Kjeldaas AS, org. nr. 877 341 062

Kontaktperson: Thor Ambjørn Kjeldaas

Adresse: Gallebergveien 18, 3070 Sande

Telefon: 33 77 97 00

E-post: post@kjeldaas-as.no

Merknad:

Dette innspillet fremmes i fellesskap av Ellen Kristine Halvorsen som grunneier/hjemmelshaver og Kjeldaas AS som fagkyndig foretak og antatt fremtidig tiltakshaver.

Disse omtales under i fellesskap som «Forslagsstiller».

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Merknad: Kjeldaas AS har per epost fra Drammen kommune fått bekreftet at absolutt siste frist for innsending er 01.11.2021. Dette innspillet vil derfor bli levert innen utløpet av 01.11.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

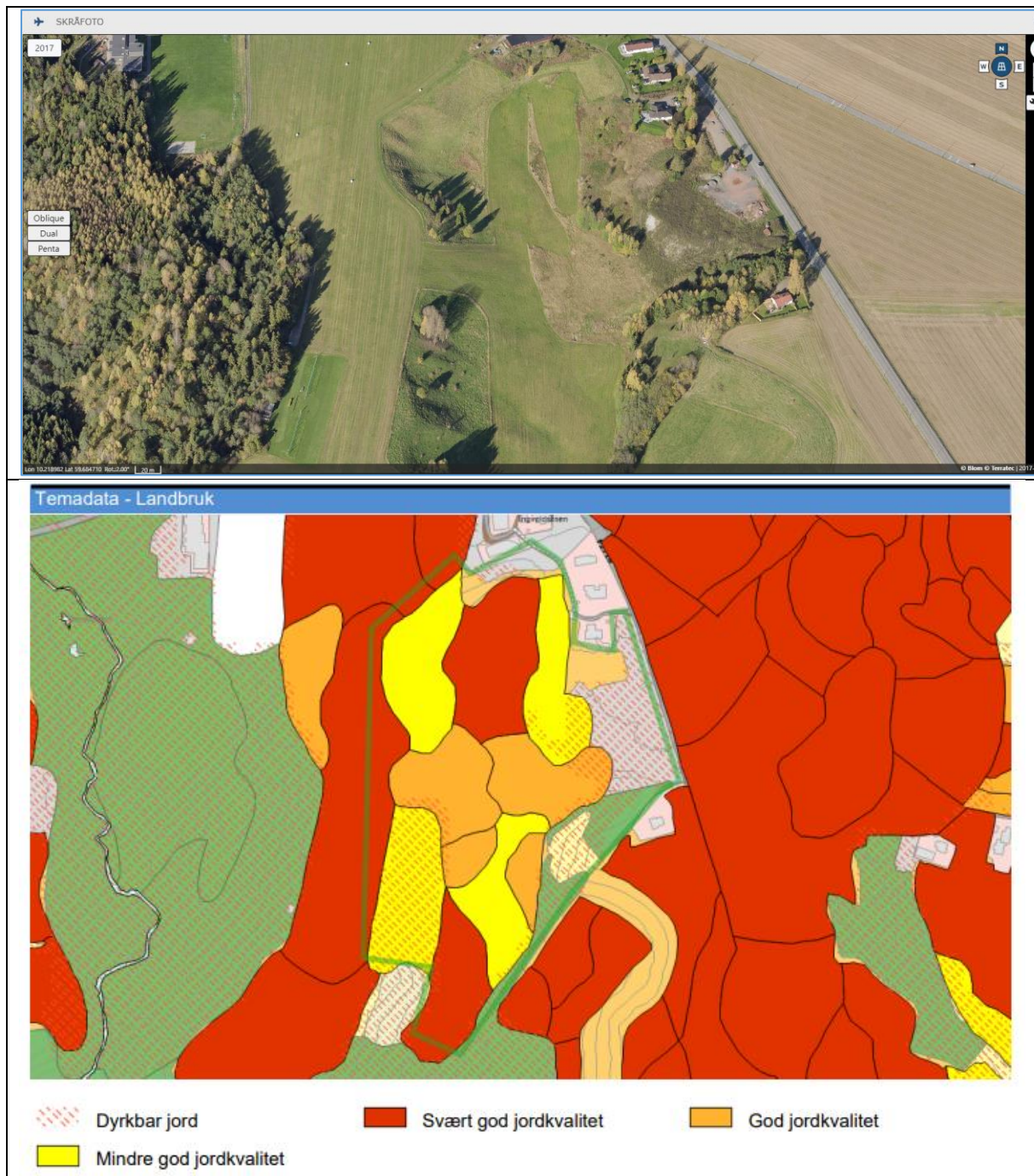
<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspeilet

Det aktuelle arealet består av dyrka mark med til dels dårlig dyrkningskvalitet. Området er bratt og dårlig arrondert det er vanskelig å drive rasjonelt med dagens redskaper. Dette medfører at arealet i dag har liten verdi og er i ferd med å gro igjen/gå ut av produksjon. Området er også preget av forsumping og erosjon.



Figur 1. Skråfoto (2017) og dyrkingskart over området. Den dårlige arronderingen og problemer med forsumping og erosjon i dalbunnen er lett synlig.

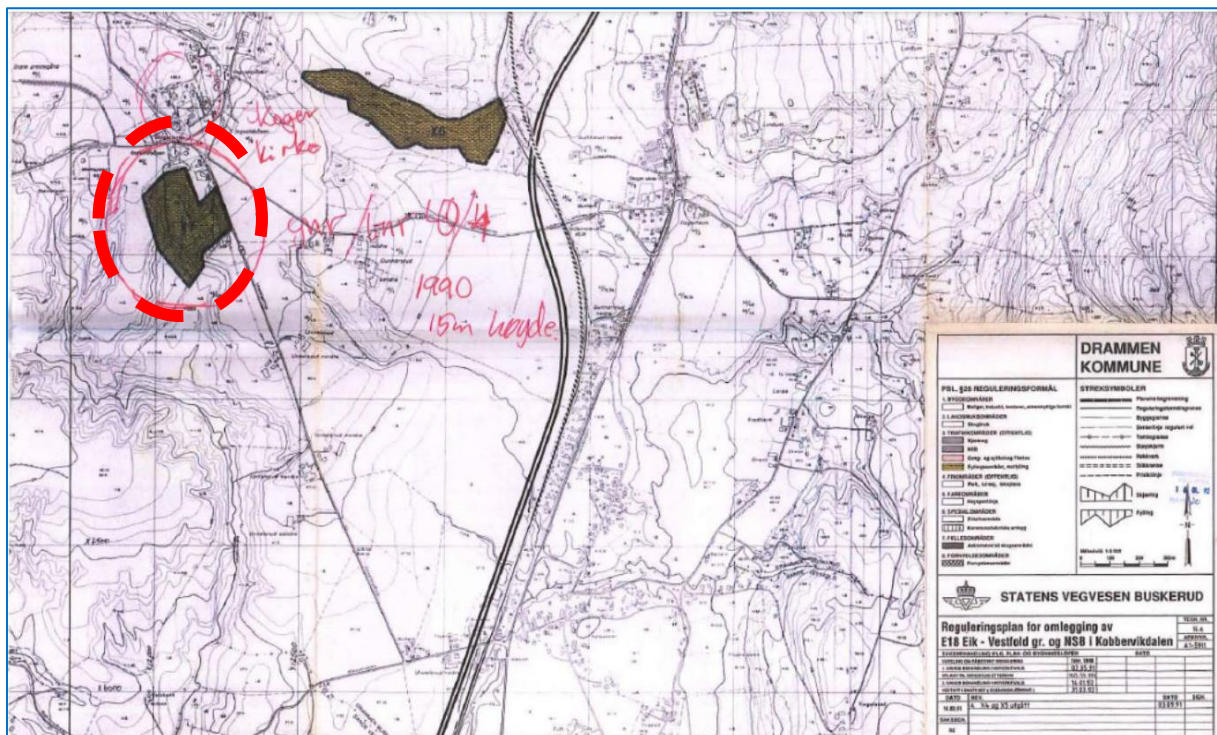
Grunneier ønsker derfor å fylle opp området slik at det kan drives rasjonelt sammen med tilstøtende dyrka mark.

For å sikre at prosess og planlegging skjer på en god måte, der nødvendige hensyn ivaretas, ønsker grunneier å fremme forslaget gjennom kommuneplanprosess. Det ønskes dialog med kommunen om det vil være nødvendig med detaljregulering eller ikke.

Dagens arealformål i kommuneplanens arealdel er «LNF». Området skal benyttes til jordbruk/landbruk etter oppfylling/planering i kombinasjon med eventuelle grønnstrukturelementer og/eller hensynssoner som bl.a. ivaretar bl.a. friluftslivsinteresser og miljøverdier. Det ønskes dialog med kommunen om det er nødvendig å avsette arealet til andre, særskilte arealformål (jf. pbl. §11-7) ettersom anleggsarbeidene vil være tidsbegrenset.

Oppfyllingen skal skje slik at «dal»-preget opprettholdes. Eksisterende matjord vil bli tatt vare på og tilbakeført som topplag.

Det presiseres at deler av området er fylt opp / er under oppfylling og at det ikke er å anse som en urørt ravinedal. Området har tidligere vært regulert til massefylling i forbindelse med E18- / jernbaneutbyggingen på 1990-tallet, se utklipp under:

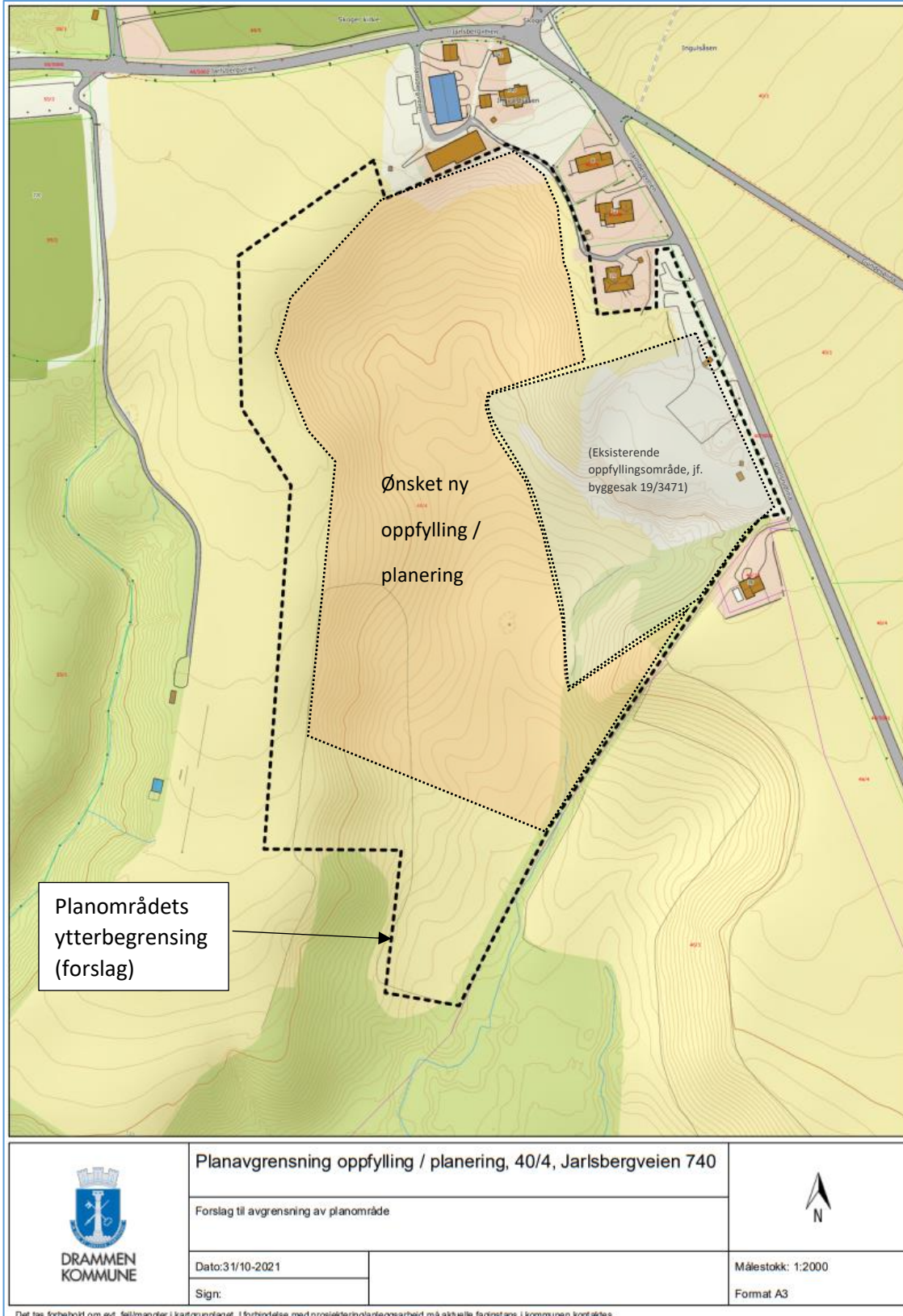


Figur 2: Fra tidligere reguleringsplan.

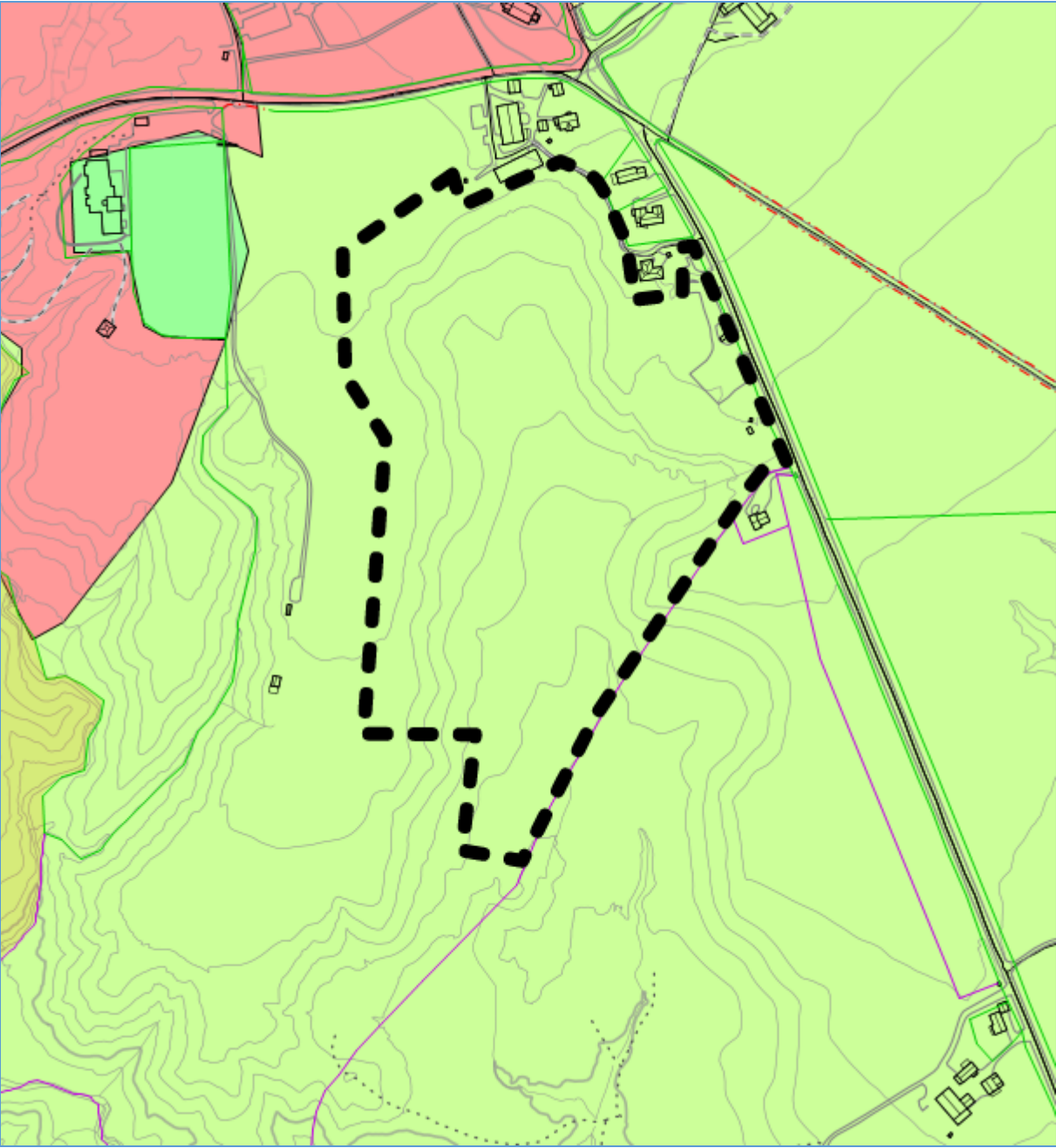
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: Ca 108 daa

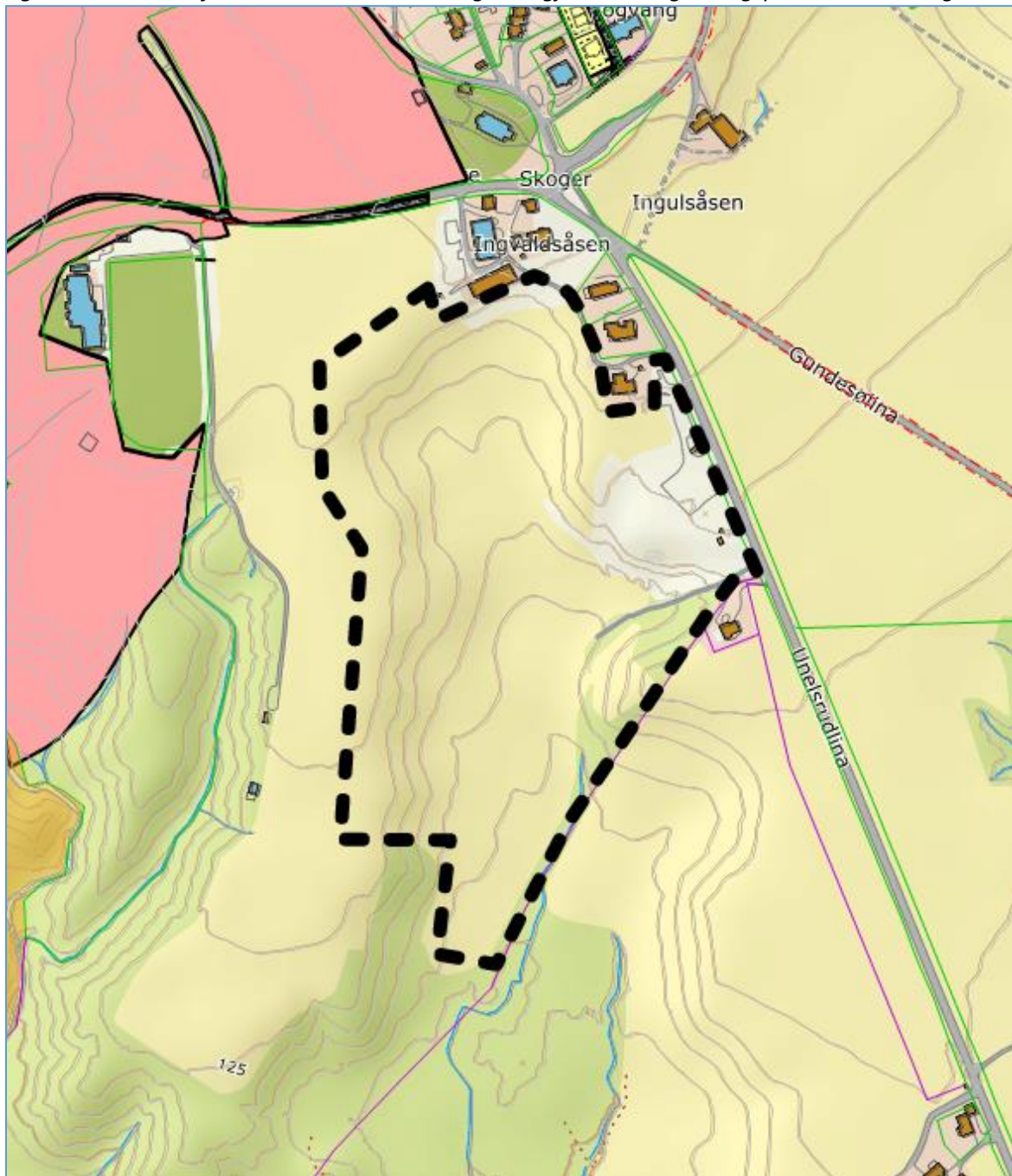
Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 4: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 5: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
40/4	Jarlsbergveien 740	Ellen Kristine Halvorsen

4. Dagens arealbruk

- Jordbruksareal.
- Delvis dyrka mark til gras- og kornproduksjon. Noe beite.
- Vanskelige driftsforhold på grunn av dårlig arrondering m.m.
- Større deler av arealet har over tid gått ut av drift og er i ferd med å gro igjen.
- Deler av arealet (mot Unelsrødlna i øst) er allerede fylt opp / under oppfylling, jf. byggesak 19/3471.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinns spill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Bruk tabellen under for å liste opp de for arealinns pille relevante føringene i samfunnsdelen (arealpolitiske prinsipper, hovedmål, delmål, strategier), og redegjør for hvordan foreslått ny arealbruk forholder seg til føringene.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
4.2 Klima- og miljøvennlig utvikling <u>A. Drammen skal redusere klimagassutslippene.</u> <ul style="list-style-type: none">- A1 Legger til rette for mer bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet.- A4 Reduserer utslippene gjennom offentlige anskaffelser og stiller miljøkrav i reguleringsprosesser.	<p>Massetransport og håndtering utgjør en vesentlig del av klimagass-avtrykket fra bygge- og anleggsvirksomhet.</p> <p>Rene overskuddsmasser fra slik virksomhet blir i dag kjørt over lange avstander før eventuell gjenvinning/gjenbruk/deponering. Dette er ikke miljøvennlig.</p> <p>Slike rene masser bør derfor gjenbrukes så lokalt som mulig.</p> <p>Å benytte slike masser til å forbedre arrondering av dyrka/dyrka mark er etter forslagstillers syn å anse som fornuftig gjenbruk.</p> <p>Drammen kommune kan vurdere å stille krav til slik gjenbruk av masser i sine anbud.</p>

<p><u>B. Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringer.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - B1 Prioriterer arbeid med sikring mot flom, ras/kvikkleire i utsatte områder. - B2 Åpner bekkeløp og utnytter de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning. <p><u>C. Drammen skal være en foregangskommune på sirkulær økonomi.</u></p> <p><u>D. Drammen skal ivareta og legge til rette for naturmangfold, ren luft, ren fjord og rene vassdrag</u></p>	<p>Oppfylling i området kan bidra til å stabilisere eksisterende rasskråninger i området, sammen med eventuell beplantning. Det vises i denne sammenheng til geoteknisk notat i byggesak 19/3471</p> <p>Forslagsstiller vil sørge for åpen vannvei gjennom området for å ivareta internt og oppstrøms overvann/drensvann og nødvendig fordrøyning av dette. En eller flere fordrøynings-/sedimentasjonsdammer forventes etablert. Vannveier, beplantning og terreng vil bli detaljregulert/-prosjektert for å ivareta dette.</p> <p>Tiltaket vil innebære gjenbruk av masser. Dette må anses å være sirkulær ressursøkonomi.</p> <p>Det vil bli hensyntatt åpne vannveier og fordrøyning/sedimentasjon samt beplantning som ivaretar «blågrønn faktor». Slike tiltak vil inngå i detaljregulering og -prosjektering.</p>
<p>4.3 Omstillingsdyktig næringsliv</p> <p><u>B. Drammen spiller aktivt på lag med andre og blir opplevd som en «ja-kommune».</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - B2 Arbeider for god samhandling mellom næringsliv, politikk og administrasjon. - B3 Møter næringslivet med velvilje, serviceinnstilling og effektiv saksbehandling. 	<p>Forslagsstiller imøteser Drammen som en «ja-kommune» og håper kommunen ser positivt på tiltaket.</p> <p>Både grunneier og Kjeldaas AS stiller gjerne til møter og befaringer for å belyse saken.</p>

<p><u>D. Drammen skal ha et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - D1 Stimulerer til et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv. - D2 Etterspør tjenester med krav til lave klimaavtrykk. - D3 Er imøtekommende og oppmuntrer bedrifter til å velge bærekraftige løsninger. 	<p>Tiltaket vil bidra til et grønnere og mer bærekraftig næringsliv:</p> <p>Landbruk:</p> <p>Arealet vil bli mer lettdrevet og gi høyere avlinger. Å dyrke plantebasert mat er et positivt klimatiltak. Utbedring av overvannshåndtering / drenering fra dyrka mark vil redusere erosjon og utslipp til vassdrag.</p> <p>Bygg og anlegg (inkl. ev. kommunale prosjekter):</p> <p>Å gjenbruke «kortreiste», rene løsmasser fra bygge- og anleggsvirksomhet lokalt vil redusere klimagassutslipp og redusere trafikkbelastning på veinettet.</p>
<p>4.4 Attraktive byer og tettsteder</p> <p>Drammen skal være det foretrukne regionsenteret nasjonalt.</p> <p><u>B Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - B1 Bevarer og legger til rette for bruk av lokale og naturgitte rekreasjonsmuligheter. - B3 Jobber for god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog. - B4 Skaper og utvikler attraktive uteområder i form av grøntkorridorer. 	<p>Forslagsstiller vil foreslå å etablere en sti langs/gjennom området, bla. i kombinasjon med åpne vannveier.</p> <p>Dette vil legge til rette for allmennhetens ferdsel, rekreasjon og opplevelse av kultur- og naturlandskapet fram til Steinsbekken.</p> <p>Det kan være aktuelt å se på slike tiltak i sammenheng med anlegget til Skoger idrettslag og tilhørende barnehage.</p> <p>Deler av blir i dag også benyttet til skiløyper og skileik/akebakke vinterstid og gjennomføring av tiltaket vil legge enda bedre til rette for dette. Grunneier er positiv til løypekjøring på dyrka mark.</p> <p>Slike deltiltak vil inngå i eventuell detaljregulering og/eller -prosjektering.</p>

<p>5 Overordnede arealpolitiske strategier og prinsipper</p> <p><u>Samferdsel og samordnet areal- og transportplanlegging</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene 	<p>Å gjenbruke «kortreiste», rene løsmasser fra bygge- og anleggsvirksomhet lokalt vil redusere klimagassutslipp og redusere trafikkbelastning på veinettet.</p>
<p><u>Grøntarealer og natur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre sammenhengende grøntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap. - Sikre tilgang til og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer. - Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging. 	<p>Forslagsstiller vil foreslå å etablere en sti langs/gjennom området, bla. i kombinasjon med åpne vannveier.</p> <p>Grunneier er også positiv til skiløyper på dyrka mark.</p> <p>Dette vil legge til rette for allmennhetens ferdsel, rekreasjon og opplevelse av kultur- og naturlandskapet fram til Steinsbekken.</p> <p>Det kan være aktuelt å se på slike tiltak i sammenheng med anlegget til Skoger idrettslag og tilhørende barnehage.</p> <p>Slike deltiltak vil inngå i detaljregulering og/eller -prosjektering.</p> <p>Tiltaket vil redusere tap av matjord til erosjon og øke den samlede muligheten for rasjonell planteproduksjon. Arealet vil ikke bli nedbygget. Det vil være naturlig å regulere området særskilt til landbruk/jordbruk.</p>

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/ kulturmiljøer	I/A	I/A	I/A. (Kommentar: Ikke funnet registreringer i nærheten av tiltaket, jf. www.kulturminnesok.no)
Naturmangfold	Hul eik	I ytterkant av området, i grense mot g/bnr. 46/10	Eika må sikres mot skade og hensyntas i regulering og/eller prosjektering og drift/utførelse.
Naturmangfold	Gråor-Heggeskog	Skog langs Steinsbekken, i Steinsdalen Ligger utenfor/grenser til planområdet i sør.	Antas ikke bli direkte berørt av tiltaket. Sedimentasjonsdam / fordrøyning og beplantning/kantsone vil redusere avrenning.
Naturmangfold	Stær, sanglerke og gulspurv	Artene er observert i området.	Artene anses ikke å være spesielt stedeegne på punktet de er registrert (samme punkt) Antas ikke bli direkte berørt.
Vassdrag	Steinsbekken/ Mælenbekken (Sandevassdraget)	Ligger nedstrøms det aktuelle området.	Antas ikke bli direkte berørt av tiltaket. Sedimentasjonsdam / fordrøyning og beplantning/kantsone vil redusere avrenning. Det søkes å opprettholde og reetablere mest mulig åpne vannveier.
Marka	I/A	I/A	I/A
Strandsonen	I/A	I/A	I/A
Matjord	Matjord legges til side og legges tilbake på området etter oppfylling.	Innenfor området	Matjord blir ikke fjernet. Området vil bli enklere å drive med dagens redskaper og maskiner. Ikke drivbart i dag. Dette vil gi økt produksjon.

Friluftsområder	Beskjeden bruk av området (dyrka mark) til friluft rekreasjon i dag.	Innenfor området	Forslagsstiller vil legge til rette for ferdsel/langs gjennom området i form av en sti og skiløyper på jordene vinterstid.

7. Områdets beliggenhet

Beskriv først området i en større sammenheng med egne ord. Vil ønsket utvikling få virkninger utenfor området? Hva kjennetegner nærområdet i dag? Fører ønsket utvikling til behov for sosial og teknisk infrastruktur eller liknende (herunder beskrivelse av adkomst fra offentlig vei)?

Generelle merknader:

Området er del av kultur-/jordbrukslandskapet i Skoger. Dalen som ønskes oppfylt og planert er del av et tidligere utrasingsområde som har oppstått en gang etter siste istid. Deler av området er oppfylt og / eller planert fra før. Det understrekes at dalpreget vil bli opprettholdt etter oppfylling/planering.

Tiltaket vil ikke medføre vesentlige negative virkninger utenfor området.

Anleggsaktivitet på området vil være tidsbegrenset (anslagsvis 10 år).

Tiltaket vil ikke medføre behov for etablering av særskilt sosial eller teknisk/offentlig infrastruktur.

Adkomst i anleggsperioden vil bli fra Unelsrødlina, jf. byggesak 19/3471.

Tabellen under anses primært å være tiltenkt bebyggelse og vurderer ikke som relevant for dette tiltaket.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		x
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		x
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		x
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		x
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		x

8. Fareområder

Sjekk området opp mot temakart med faresoner i kommunens kartløsning og fyll ut skjemaet.

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare		Antas ikke å påvirkes. Ingen registrerte rasfarer. Tidligere skred allerede utløst, jf. byggesak 19/3471 Grunnundersøkelser må uansett utføres og hensyntas. Jf. også punkt under og vedlagte rapporter.
Kvikkleire	Ca 1,5 km sør (Jonsrud)	Antas ikke å påvirkes. Kvartærgeologisk kart viser at fyllingen ligger i en gammel skredgrop, dvs. at skredmateriale er borte. Grunnundersøkelser må uansett utføres for å verifisere dagens situasjon og mulige konsekvenser av tiltaket. Positive eller negative.
Løsmasser	Generelt tykk havavsetning i området, men i dalbunnen er det registrert stedvis liten dybde til fjell.	Ingen spesielle / verdifulle løsmasse-forekomster registrert i området.
Overvann/flom	I/A	Ikke registrert som flomsone/flomutsatt område
Radon	I/A	I/A
Vannkraft	I/A	I/A
Nedbørsfelt	Del av 013-155-R Steinsbekken bekkefelt (Sandevassdraget)	Overvannsberegning vil bli foretatt og fordrøyning / sedimentasjon etableres.
Ligger området under marin grense?	Ja	

9. Spesielle miljøforhold

Området er ikke særskilt støyuutsatt. Det ligger ikke nær høyspentlinje. Det er ikke registrert forurenset grunn e.l. i databaser eller tilsvarende.

Forslag til arealformål/tiltak kan medføre noe økt støy og/eller støv i nærområdet i anleggsperioden (ca. 10 år). Dette vil kunne begrenses gjennom særskilte tiltak og ved fastsettelse av driftstider og liknende vilkår.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Området skal fortsatt brukes til landbruk. Det skal ikke etableres permanent bebyggelse på området.

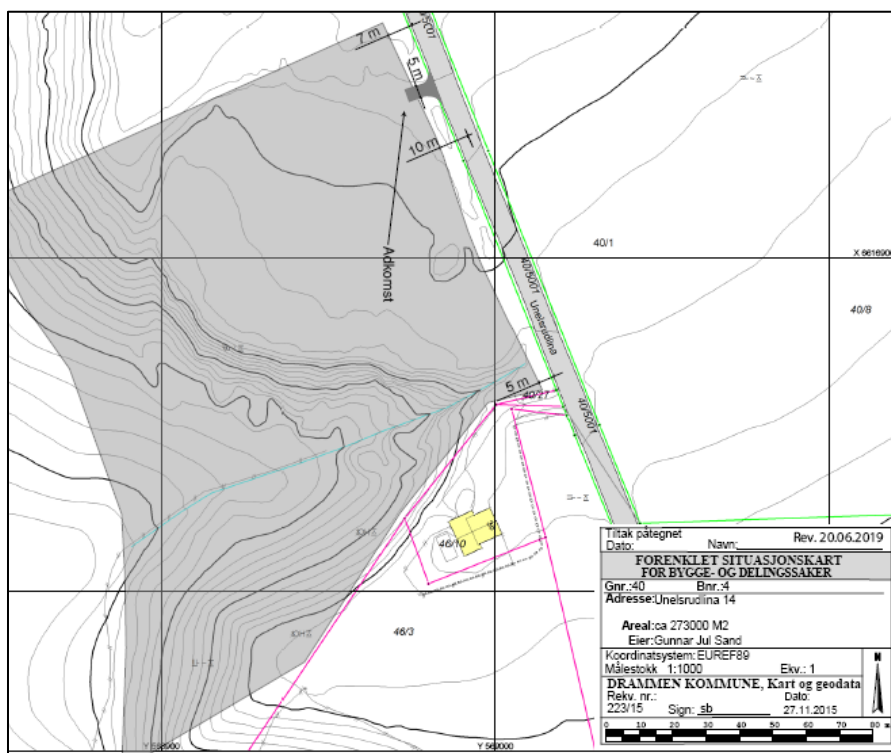
Dalpreget vil bli søkt opprettholdt etter oppfylling/planering.

Tiltaket kan redusere tap av matjord pga. erosjon og øke den samlede muligheten for rasjonell planteproduksjon.

Det skal tas særskilte miljøhensyn og legges til rette for allmenn ferdsel i og langs området.

11. Trafikk og adkomst

Adkomst for inntransport av oppfyllingsmasser forutsettes å være via Unelsrødlina, jf. også gjeldende dispensasjon fra Statens vegvesen i byggesak 19/3471 (se utklipp under). Noen annen adkomst forventes ikke etablert for å få gjennomført tiltaket. Siktsoner mv. forventes ivaretatt gjennom vilkår i tillatelse til tiltak.



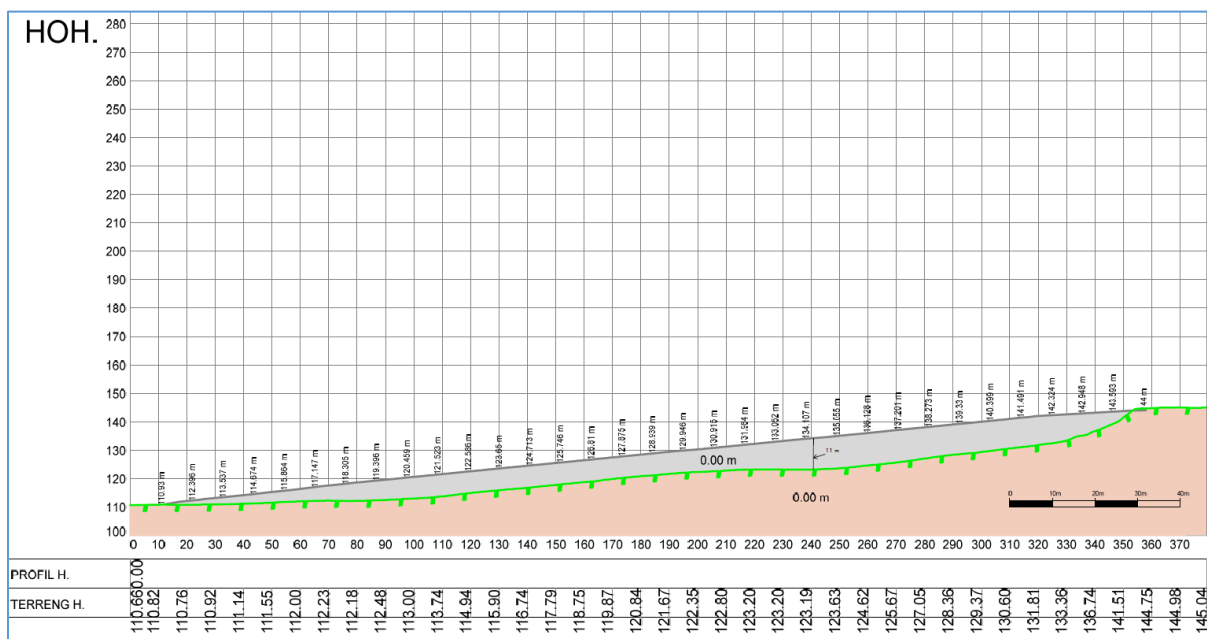
Figur 6. Adkomst til eksisterende oppfyllingsområde. Antas videreført.

12. Terreng

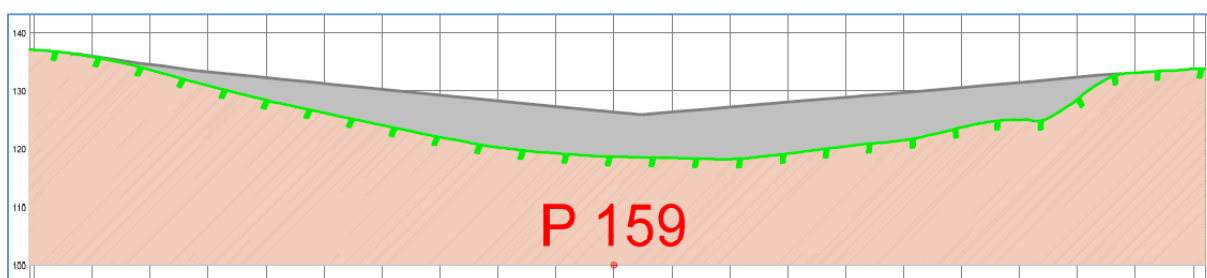
Tiltaket vil innebære en delvis oppfylling og planering av dalen, slik at den kan brukes til rasjonell jordbruksdrift med moderne maskiner og utstyr.

Oppfyllingens høyde vil variere mellom null i ytterkantene til ca. 10-11 meter over dagens terreng på det høyeste.

Lengde- og tverrsnitt under illustrerer forventet oppfylling. Se også vedlegg.



Figur 7: Lengdesnitt av planlagt oppfylling/planering. Grønn linje angir dagens terreng. Grått felt angir oppfylling.



Figur 8: Tverrsnitt av planlagt oppfylling/planering. Grønn linje angir dagens terreng. Grått felt angir oppfylling. Vannvei og vegetasjonssoner er ikke tegnet inn, men vil bli del av detaljprosjektering.

13. Tidsperspektiv

Det forventes et 10-års perspektiv for ferdigstilling av landbruksarealet med tilhørende ev. grøntstruktur/hensynssoner, regnet fra oppstart av fysiske arbeider.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslagsstiller kan ikke se at tiltaket medfører eller utløser økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning, målestokk 1:2000, pdf-fil
2. Avgrensning av planområdet, Json-fil
3. Oppfylling, lengdesnitt og tverrsnitt, pdf-fil
4. Analyserapporter eiendom g/bnr 40/4, fra Drammen kommunes kartløsning, pdf-fil

Sak 20/47156-187: 9 Nesbygda

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

GNR/BNR 26/385

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering.....	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	4
3. Eiendoms- og eierforhold.....	6
4. Dagens arealbruk.....	7
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	7
4. Prinsipper for vern.....	9
5. Områdets beliggenhet.....	10
6. Fareområder.....	11
7. Spesielle miljøforhold.....	11
8. Bebyggelse og utnyttelse	12
9. Trafikk og adkomst	12
10. Terreng	13
11. Tidsperspektiv	14
12. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	14
Vedlegg.....	14

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Star Advice - Consulting Management AS
Kontaktperson: Tore Sandnes
Adresse: Helgesvegen 27, 7716 Steinkjer
Telefon: 90979189
E-post: tore.sandnes@staradvice.no

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Frame arkitektur AS
Kontaktperson: Magdalena Kwiatkowska
Adresse: Muusøya 1, 3023 Drammen
Telefon: 98 60 49 29
E-post: magdalena@frame-ark.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Det vises til planoppstart av planarbeid med kommuneplanens arealdel for Drammen kommune. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 21.06.2021.

Frame arkitektur AS vil, på vegne av Star Advice - Consulting Management AS komme med innspill om endret arealbruk fra LNF- formål til boligformål på et område i Åskollen bydel.

Videre følger oppsummert forklaring av innspillet og det aktuelle området.

I 2011 ble den aktuelle eiendommen fradelte fra hovedeiendom 26/1 (Nordbykollen).

Den fadelte eiendommen har nytt GNR/BNR nummer 26/385.

I 2011 ble eiendom 26/1 solgt til Drammen kommune v/ Bertil Horvli.

I kjøpekontrakten er det spesifisert at eiendom 26/385 – langs Nordbyveien, skal videreutvikles til boligformål. Eiendommen ligger delvis i LNF-området og er delvis (2.000m²) avsatt til boligformål- viser til *Figur 3*.

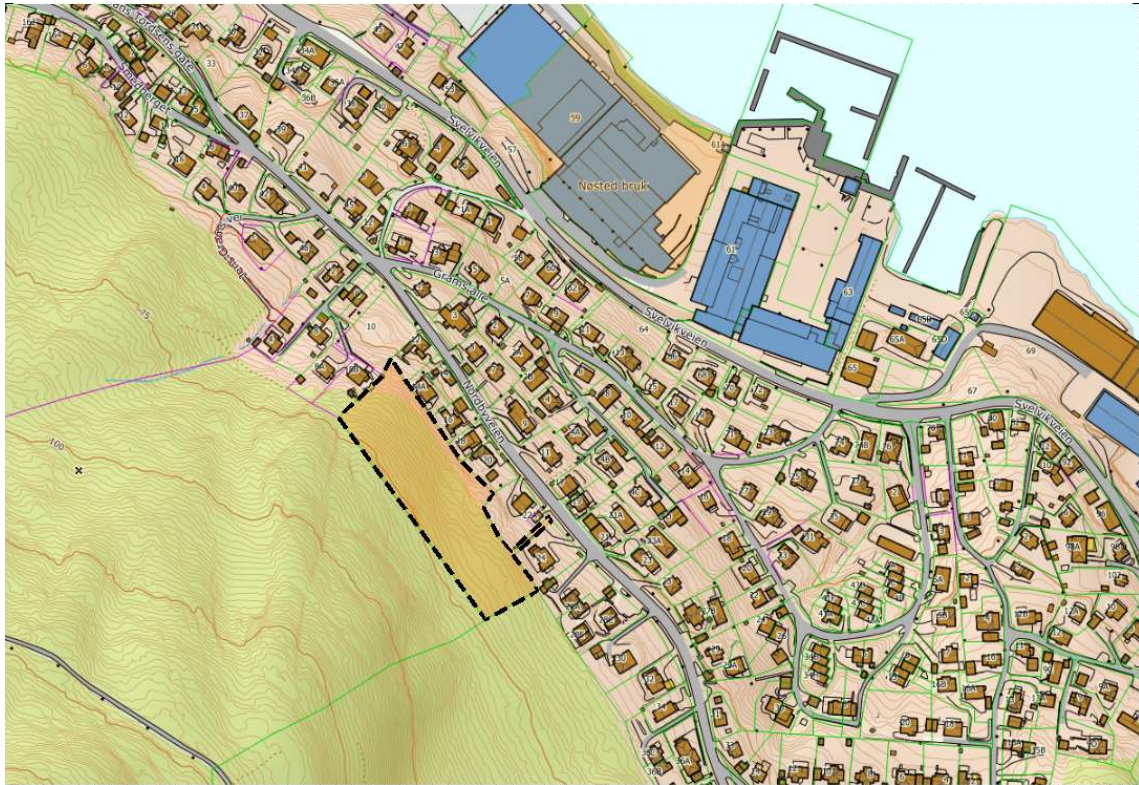
Videre i kjøpskontrakten er det nevnt at eier av 26/385 skulle fremme forslag om justering av formålet ved neste kommuneplanrullering og senere opparbeide reguleringsplan for dette området. Kommunedelplan for nye Drammen kommune er under opparbeidelse nå og vi ønsker å benytte anledning til å fremme innspill til arealdelen og justere formålet av hele eiendommen til boligformål.



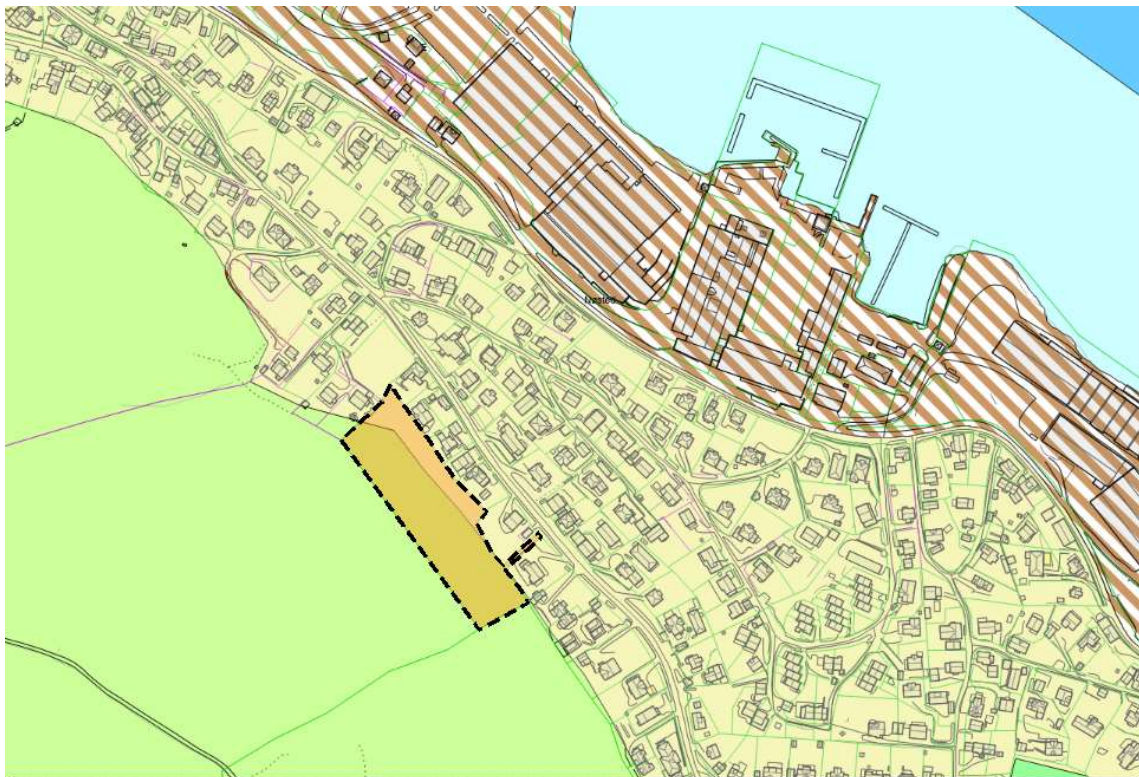
Figur 1. Beliggenhet av området i Drammen.

2. Beliggenhet og størrelse

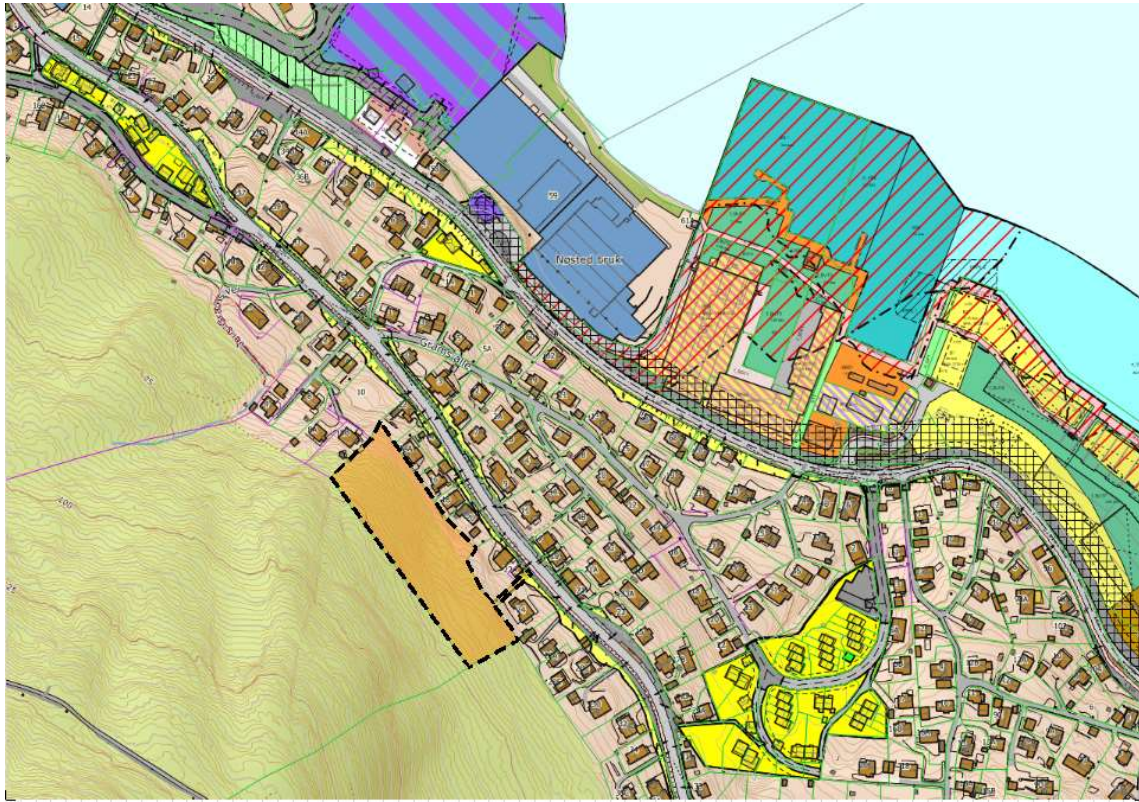
Områdets areal: 9,06daa



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag.



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag.



Figur 4: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag

3. Eiendoms- og eierforhold

Eier av eiendommen er gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
26/385	Nordbyveien	Star Advice – Consulting Management AS

4. Dagens arealbruk



Figur 5: Dagens arealbruk.

Området som det foreslås å endre arealformål på, grenser til eksisterende boligområdet på Åskollen mot Nord og Vest, ellers til friområde i Sør og Øst.

Eiendommen er et svært attraktivt areal, med fri utsikt til Drammensfjorden.

Området ligger bak eneboligene langs Norbyveien og har etablert innkjøringsmulighet mellom eiendommene med GNR/BNR 26/82 og 26/139. Innspillet har derfor til hensikt å tilrettelegge området for utvikling av boligbygging og nødvendig infrastruktur.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

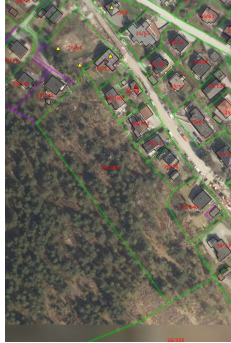

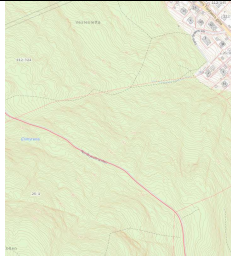
Alle arealinnspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
[gjengi relevante føringer i denne kolonnen]	
Samferdsel og samordnet areal- og transportplanlegging 1. Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig.	– eks. infrastruktur, eiendommen kobler seg direkte til eks. veinett

<p>2. Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport.</p> <p>3. Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene.</p>	<p>– Nærhet til sentrum. Ca. 2,7m til Strømsø Torg, 12 min. med sykkel - hovednett for sykkel går langs Nordbyveien.</p> <p>- Ny bebyggelse foreslås som konsentrert småhusbebyggelse i form av enten tomannsboliger eller kjedehus.</p>
<p>Bolig og boligbygging</p> <p>For å styrke Drammen kommunes attraktivitet og grunnlag for befolkningsvekst er omfang, sammensetning og prioritering av boligområder og -typer svært viktig. Temaet kan også omfatte ivaretagelse av bestemte nærmiljøkvaliteter som tilgang til møteplasser, naturkvaliteter, kulturmiljøer og stedskvaliteter når det skal utvikles boliger.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer. 2. Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur. 3. Sikre lokal variert boligsammensetning. 4. Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Del av eiendommen – 2.000m² er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanen. Ny bebyggelse foreslås som fortettingsprosjekt langs kollektivtraseen som er Nordbyveien. - Det er etablert infrastruktur for eiendommen i Nordbyveien - I området er det variert bebyggelse, bebygd med ene- og tomannsboliger, noen rekkehus.

4. Prinsipper for vern


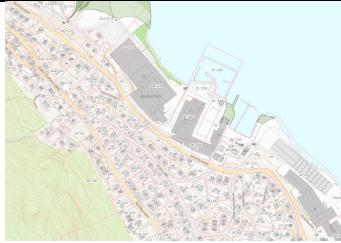
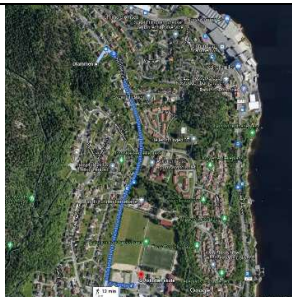
Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Noen enkeltobjekter kulturminne, SEFRAK-registrerte objekter.	Grenser med eiendommer	Tiltaket påvirker ikke verneinteresser. 
Naturmangfold	Ingen naturvernområder og naturtyper. Skog		
Vassdrag	Ikke relevant		
Marka	Grenser med marka området Kilde: https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/arealplan-kart-og-geodata/dokumenter/gjeldende-kommuneplaner/drammen/vedlegg-13-overordnet-grontstrategisk-strategi.pdf		
Strandsonen	Ikke aktuelt	300m	
Matjord	Ikke aktuelt	600m	
Friluftsområder	Nordbykollrunden er tilgjengelig via Jens Grams vei. Nytt tiltak påvirker ikke denne forbindelsen.	220m til Nordbykollrunden	

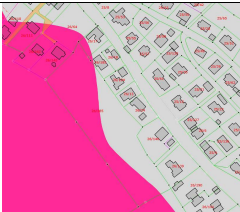
5. Områdets beliggenhet

Attraktivt boligområde nær naturområder – både ved sjø og på fjell, samt nærhet til skole og barnehager.

Muligheter for å etablere trygg skolevei,

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
<p>Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</p>	<p>Det er opparbeidet fortau langs Nordbyveien, Bussholdeplass ved avkjørsel til den aktuelle eiendommen.</p> <p>Nordbyveien er markert som hovedvei for sykkelnett i Drammen.</p> 	
<p>Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?</p>	<p>Den aktuelle eiendommen grenser med grønne områder på Nordbykollen.</p>	
<p>Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen</p>	 <p>Utklipp fra Miljøstatus Norge med markert strandsone- potensielt tilgjengelig. Avstand ca. 300m fra eiendommen.</p>	
<p>Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)</p>	 <p>12 min gangavstand til Åskollen skole.</p>	
<p>Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)</p>	<p>Det er igangsatt planarbeid for ny ungdomsskole og flerbrukshall på Åskollen. Plan ID 20200011.</p> <p>Dagens ungdomsskole er Marienlyst skole</p>	

6. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	290m	Ikke relevant
Kvikkleire	250m	Fare langs strandsone. Påvirker ikke det aktuelle området.
Løsmasser	Fare langs Nordbyveien og mot sjø.	Ikke relevant for det aktuelle området
Overvann/flom	300m	I strandsone. Høydeforskjell mellom strandsone og eiendommen er ca.70m
Radon	Delvis innenfor området med høy radonakt somhet.	
Vannkraft		Ikke relevant
Nedbørsfelt	Til hav	
Ligger området under marin grense?	(ja/nei) JA	

7. Spesielle miljøforhold



Største delen av eiendommen ligger utenfor støyutsatt området langs Nordbyveien.

Det er ikke forurenset grunn på eiendommen, ingen luftforurensning – kilde: Miljøstatus Norge.

Eiendommen befinner seg ikke i noen hensynsone i gjeldende kommuneplan eller temakart i kommunal kartløsning.

Del av eiendommen som i dag er avsatt til boligformål befinner seg i sone A i «Retningslinjer for fortetting i villaområder i Gamle Drammen».

Forslag til arealformål skal ikke medføre økt

støy utover vanlig trafikkstøy for 10 boenheter.

8. Bebyggelse og utnyttelse

Det planlegges med å bygge 6 stk tomannsboliger, totalt 12 boenheter med hver sin utleiedel og dobbeltgarasje.

Foreslått formål i fremtidig reg. plan: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, med maksimal utnyttelsesgrad 35 %-BYA.

Boligene tenkes plassert langs Nordbyveien, ca.9m høyere enn bebyggelse i første rekke langs veien. Terrengforskjel skal ivaretas gjennom garasjer med uteoppholdsareal på toppen og bebyggelse i 2 etasjer, viser til enkelt 3D modell av tiltenkt bebyggelse.



9. Trafikk og adkomst

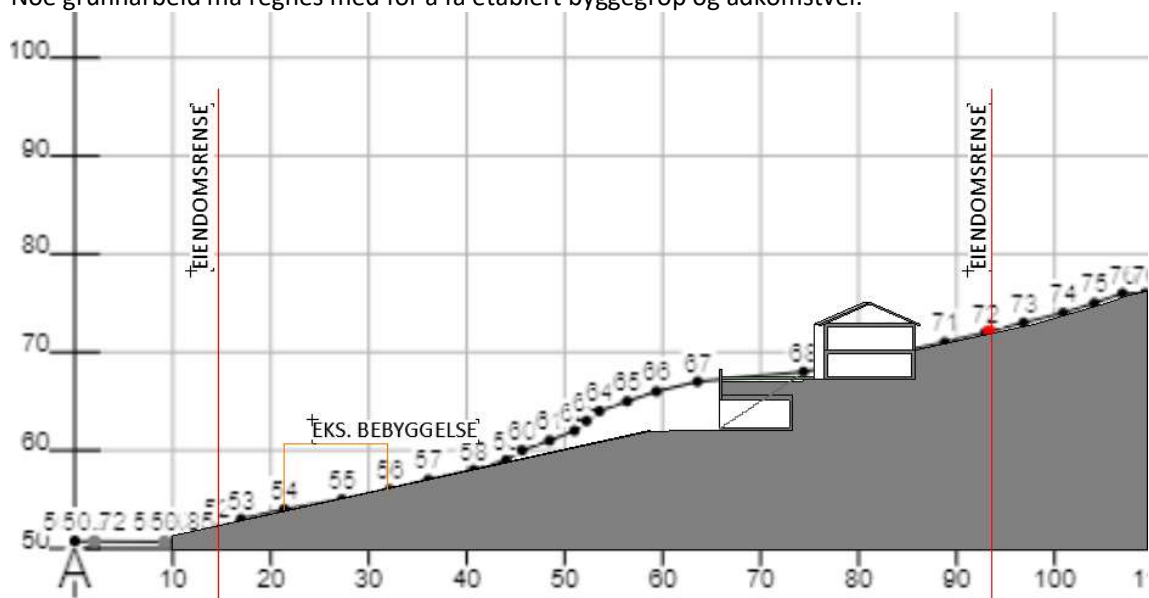
Adkomst til området er direkte fra Nordbyveien, på egen tomt. Tomten har forbindelse med Nordbyveien mellom eiendommer GNR/BNR 26/140 og 26/139.

Det er sikker skolevei langs Nordbyveien til Åskollen skole.



10. Terreng

Prosjekterte boliger skal i størst grad tilpasses eksisterende terreng. Noe grunnarbeid må regnes med for å få etablert byggegrøp og adkomstvei.



11. Tidsperspektiv

Tidsperspektiv for tiltaket avhengig av reguleringsplanprosess, men det er ønskelig å gjennomføre tiltaket innen 3 år.

12. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vi kan ikke se at tiltaket medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Kjøpekontrakt

Plan og bygg, Svelvik kommune
Gamle Rådhusgata 2
3051 Mjøndalen

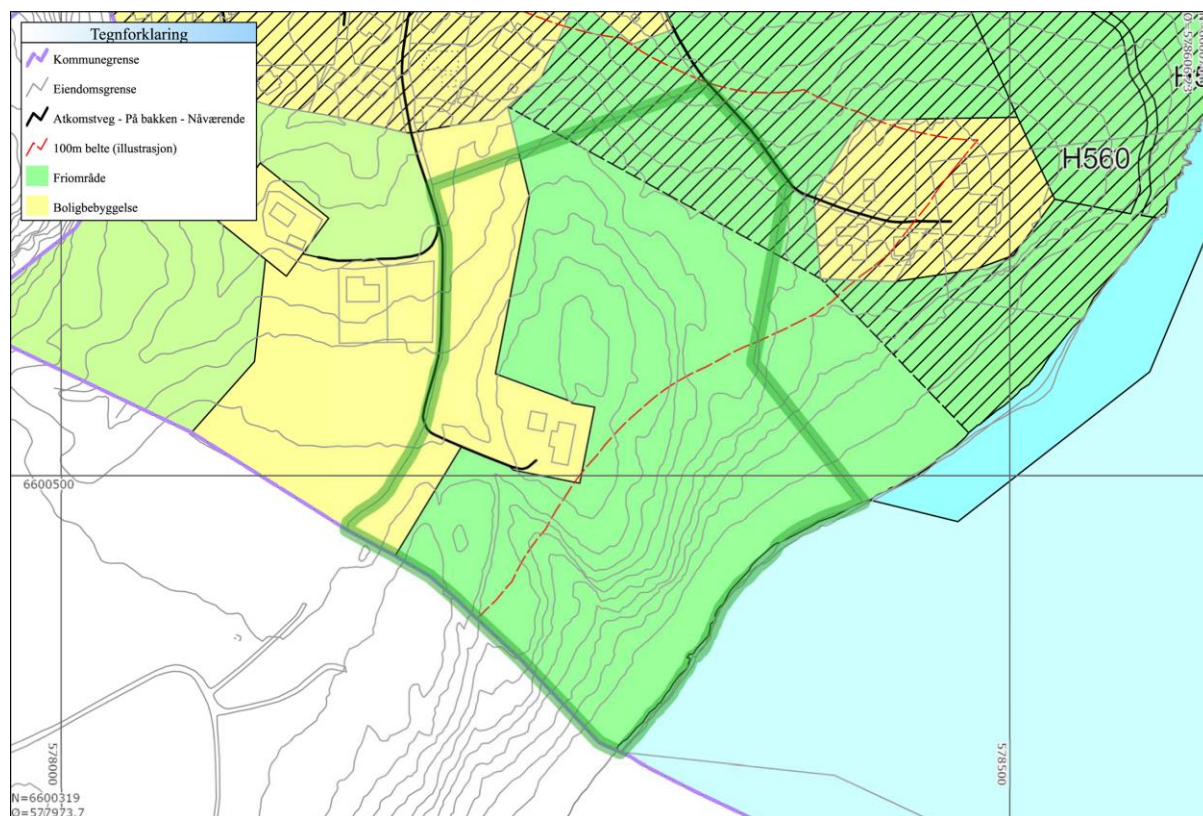
Drammen den, 18. desember 2019

Innspill til kommunen angående den planlagte områdereguleringen av Berger og ny kommuneplan

Det sendes herved inn et innspill på vegne av eieren av gjeldende eiendom til avdelingen for Plan og bygg i Svelvik kommune i samsvar med sak med saksnr.: BYGG-19/00526. Saken omhandler den pågående omreguleringen av Berger og er en oppfølging av forhåndskonferansen som ble avholdt den 29. november 2019 i Mjøndalen rådhus.

Innspillet omhandler i hovedsak arealene på eiendommen med gnr. 40 og bnr. 115, Bergerbukta 34, som kalles for Leinaberg. Dokumentet skal belyse dagens bruk av områdene som for det meste er regulert til privat friluftsområde og noen deler til boligbebyggelse. Intensjonen vår er å gi kommunen et bedre bilde av hvordan disse områdene på Leinaberg brukes som turområde av allmennheten og å vise hvilke arealer som ikke er egnet til bruk som turformål. Det sistnevnte punktet er viktig for eieren av eiendommen som grunnlag til følgende argumentasjonen:

Det er ønskelig å etablere to nye boliger på deler av eiendommen som er regulert til friluftsområde og det kreves derfor en omregulering av disse arealene til boligformål. Dette skal omtales noe mer utfyllende senere.



Leinaberg med arealer etter gjeldende kommuneplan

Bruk av friluftsområdene som turterreng

På 80-tallet ble det oppført en bolig av eieren til eiendommen 40/115. Boligen er plassert like ved toppen av Leinaberg og benyttes som fritidsbolig. En privat vei som er kjørbær, fører som fortsettelsen av Bergerbukta fra Blindsand opp til denne boligen. En liten sti går videre fra den private veien og møter Hovsmyra i Sande kommune og danner en fin forbindelse mellom kommunene for turgående.



Stien sett fra privatvei mot Sande kommune

Videre finnes det en flott natursti som starter på det nordvestlige hjørne av eiendommen på Leinaberg. Langs denne stien er det store områder som om høsten er fylt med blåbær og tyttebær, og dermed et populært område for bærplukkere. Stien fortsetter mot øst hvor den splittes opp, og herfra er det mulig å bevege seg sørgående opp Leinaberget, eller fortsette videre nedover terrenget mot kysten.



Naturstien (markert med farge) sett fra privatvei på Leinaberg

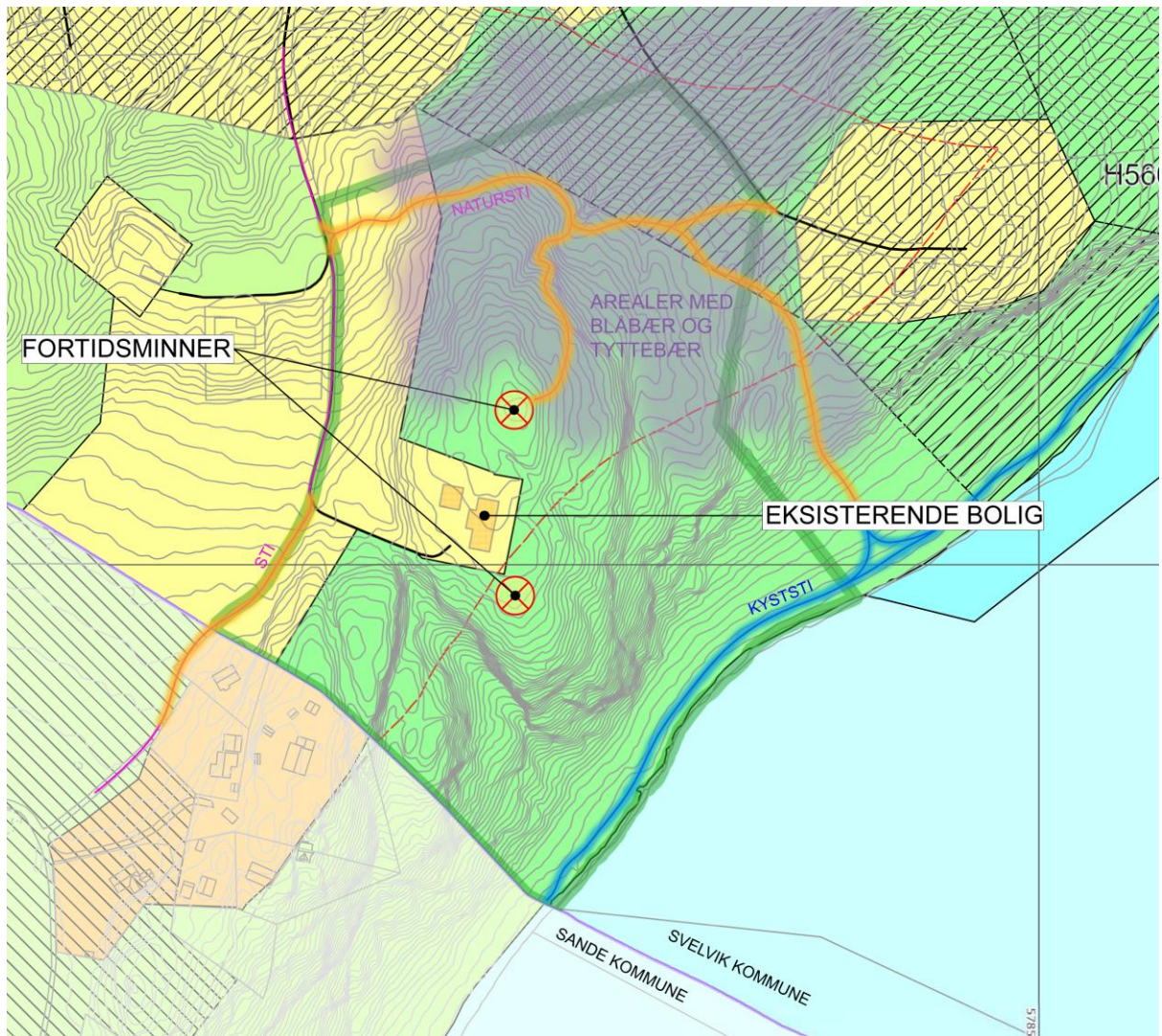
Like ved den eksisterende boligen befinner det seg fortidsminner i form av 2 bronsealder røyser. Den større og godt synlige røyser ligger lengre nord og turgående vil treffe på denne hvis de går videre sørover på naturstien. Den mindre røyser, som er vanskelig å se, ligger lengre sør. Langs stien til fortidsminnene observeres det dessuten ofte rådyr.



Stor røyse til venstre og mindre røyse til høyre

Hvis man fortsetter på naturstien østover og nedover terrenget vil man komme til kysten. Store deler av eiendommen grenser i sin helhet mot vannet og terrenget her er relativt flatt sammenlignet med resten av eiendommen. Denne topografien har skapt en flott kyststi som går på eiendommen fra Leinastranda til grensen mot Sande kommune og like langt nordvest over i andre retningen.

I dag brukes alle disse kvalitetene på eiendommen av allmennheten. Om man kommer fra Sande, så bruker man den lille stien fra Hovsmyra og videre over den private veien inn på naturstien i skogen. Denne fører til røysene fra bronsealderen eller til kyststien øst på eiendommen. Når det er sesongen så er store deler av området egnet for å plukke bær.



Oppsummerende er det mange muligheter her til å nyte naturen på Leinaberg og Leinastranda. Store deler av arealet på eiendommen med gnr. 40 og bnr. 115 er egnet til bruk som turformål og tilbyr mange gode kvaliteter som friluftsområde og har en historisk verdi. Konsentrert er disse områdene for det meste på nordsiden og østsiden av eiendommen, mens resten av eiendommen er veldig bratt og viser store høydeforskjeller på kort distanse. Disse områdene er utilgjengelig for allmennheten på grunn av sin topografi.

Forslag til forbedring av eksisterende turterreng

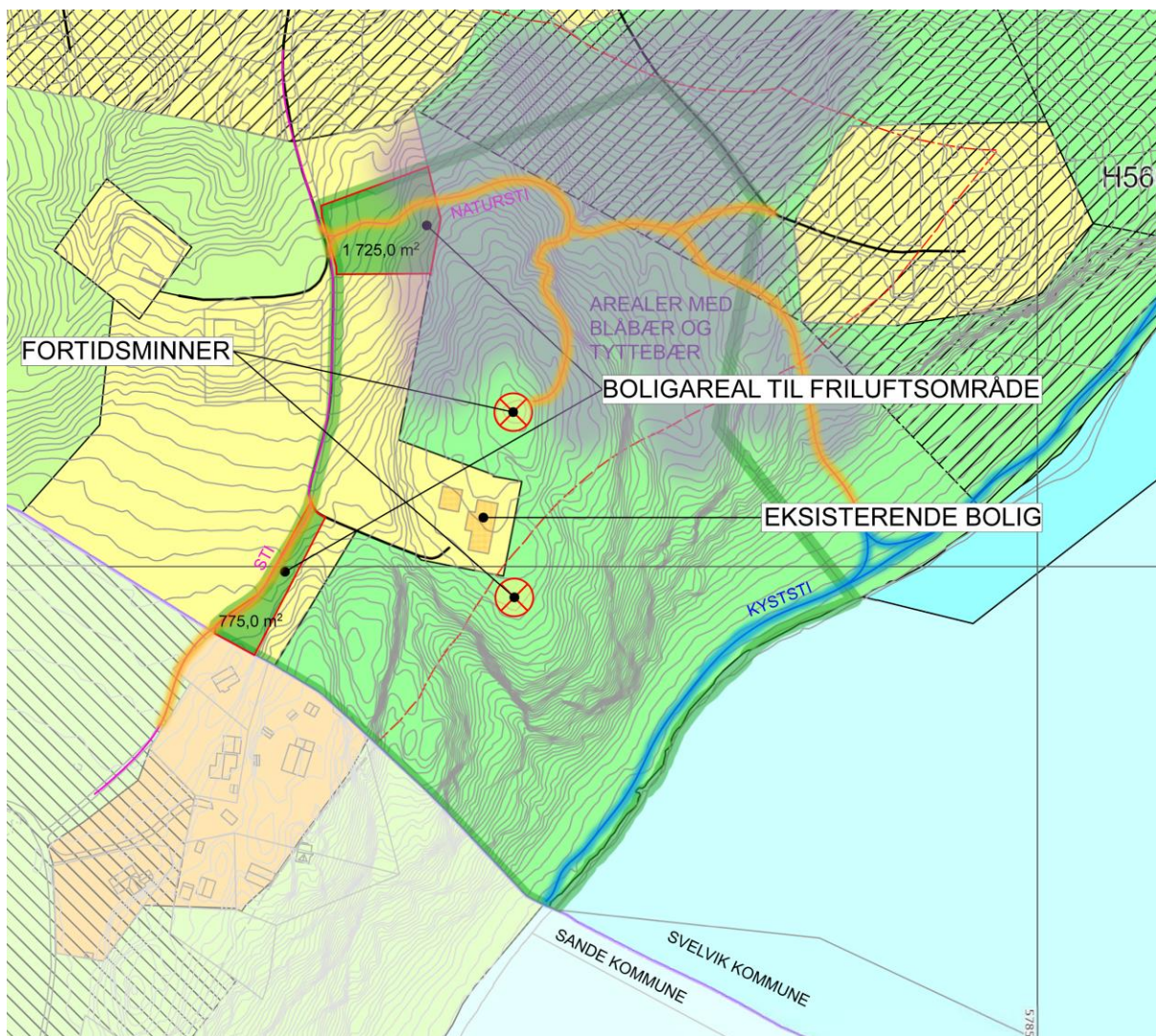
Sande kommune og Svelvik kommune er i dette området ikke knyttet sammen med bilvei. Derimot er områdene knyttet sammen av en sti som går over et område som i dag er regulert til boligformål. Det foreslås at arealet stien ligger på endres til friluftsområdet for å sikre allmenheten fri ferdsel også for fremtiden.

Den private kjøreveien opp til boligen ved toppen benyttes delvis av allmenheten som adkomst til fortidsminnene. Flere av de som ønsker å se fortidsminnene snur, da boligen fremstår som et hinder for adkomst til fortidsminnene.

Fortidsminnene kan også nås via sti som er delvis markert på kommunens kartgrunnlag. Det er vanskelig å finne frem til fortidsminnene via denne stien, og det foreslås at denne stien reguleres inn. Videre foreslås det at veien til steinrøysen markeres i terreng via denne stien.

Det anses videre som en kvalitet for allmenheten om den delen av arealet naturstien ligger på, som er regulert til boligformål, reguleres til friområde, dette for å sikre allmenheten god tilgang til friområde hvor det foreligger fortidsminner og bærsankemuligheter og for å skjerme denne stien. Aktuell sti til fortidsminnene deler seg, og går også ned til Leinastranda.

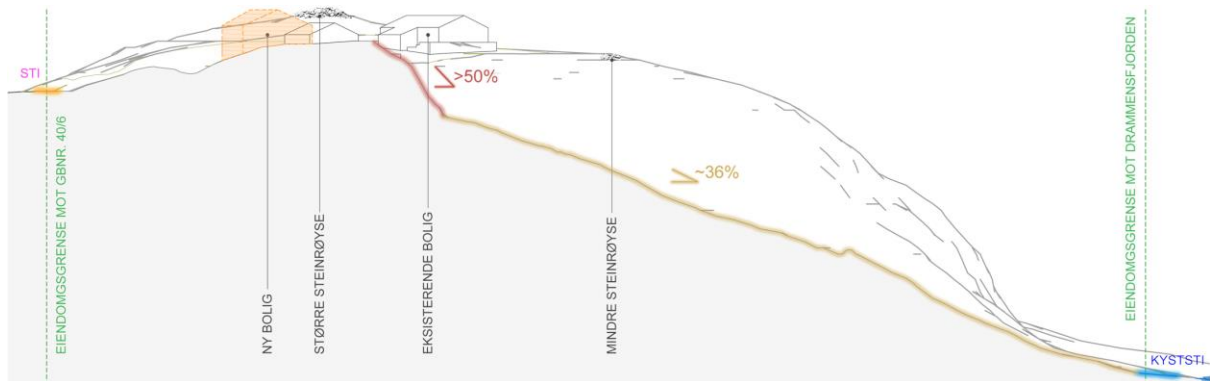
Kyststien går på eiendommen fra Leinastranda til grensen mot Sande kommune og like langt nordvest over i andre retningen. Denne kyststien foreslås også regulert i den kommende reguleringsplanen for Berger.



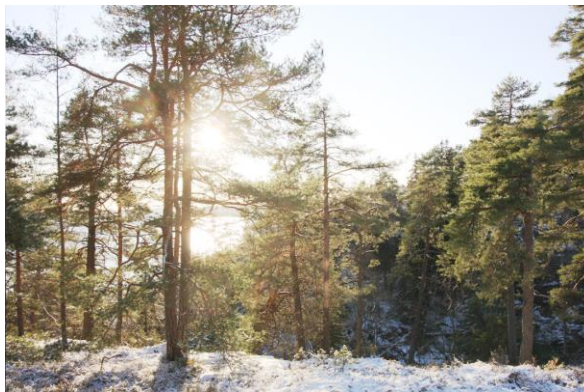
Omregulering av boligareal til friluftsområder

Bytte av areal regulert til friområde til areal for boligbebyggelse

Til gjengjeld foreslås det å benytte et areal som er regulert til friområde som ligger sør fra eksisterende boligen og øst fra stien mot Sande kommune til boligformål. Dette området fremstår mindre attraktivt for allmenheten. Eiendommen her er veldig bratt og viser store høydeforskjeller på kort distanse. Disse områdene er som tidligere nevnt utilgjengelig for allmenheten på grunn av sin topografi. Det er ikke mulig å komme seg ned i terrenget til kyststien fra toppen av Leinaberget her. Følgende snitt illustrerer stigningen på aktuell området og viser en foreslått plassering til ny bolig på toppen av arealet som ønskes omregulert til boligformål.

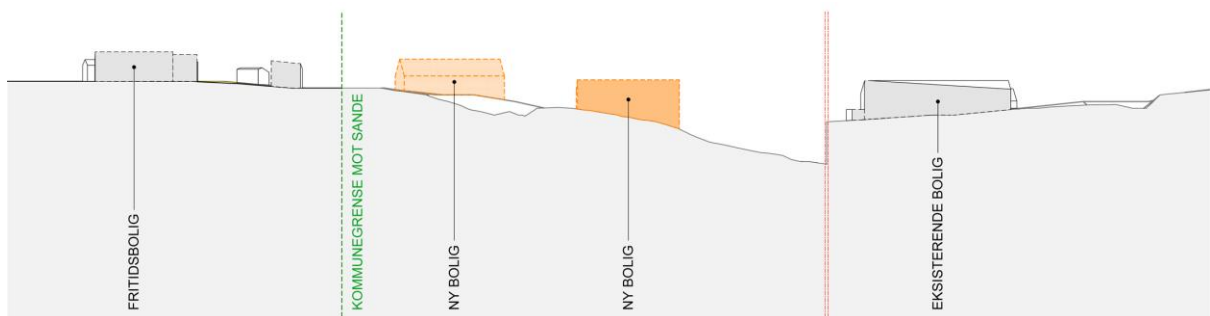


«Snitt Skråning» viser at stigningen her er for bratt for turgående



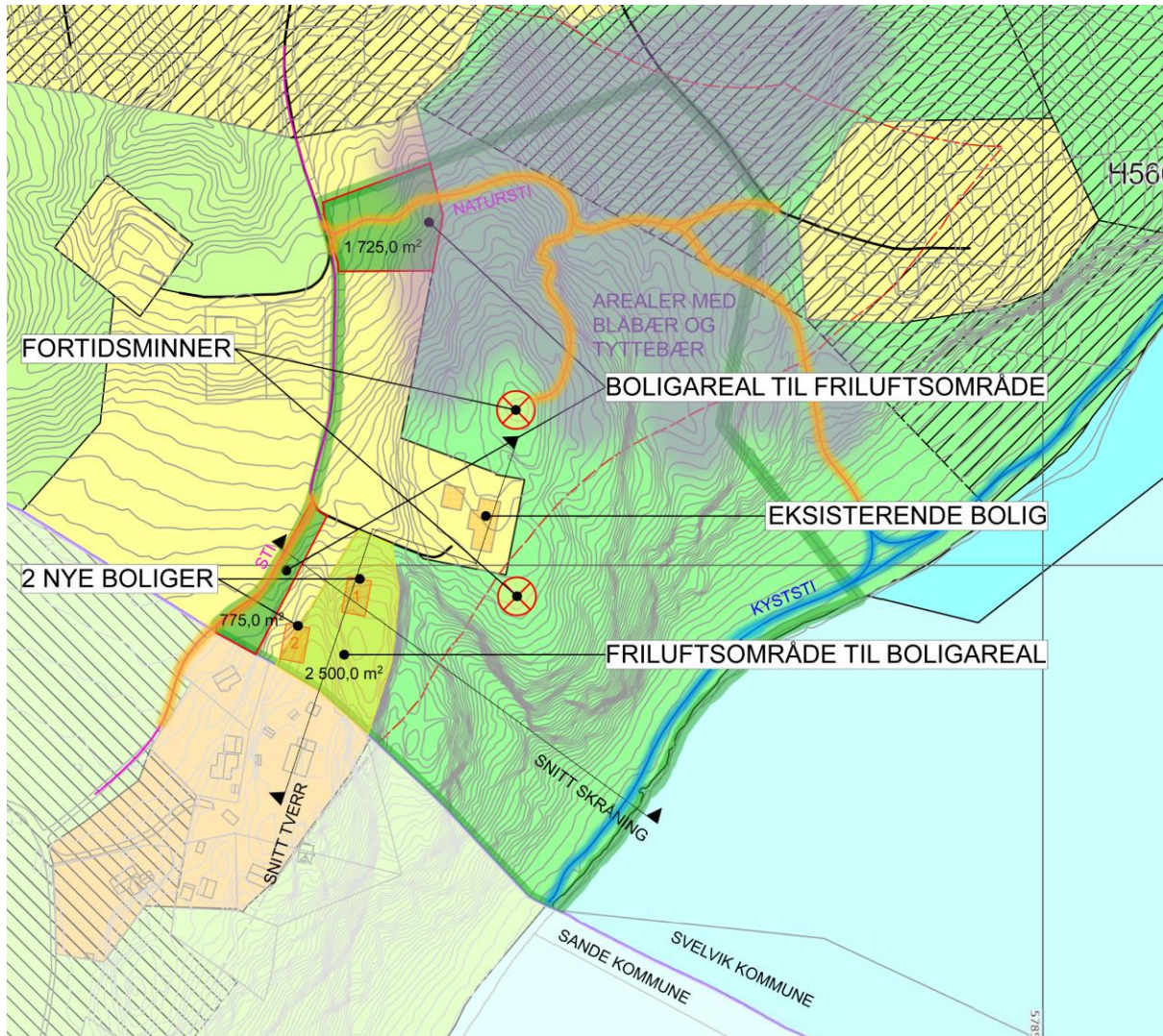
Terrenget er gjengrodd

Aralet som ønskes omregulert til boligformål ligger inneklemt mellom eksisterende bolig på eiendom 40/115 og fritidsboliger i Sande kommune. Fritidsboligene i Sande kommune ligger i tillegg ca. 2-5 meter høyere enn dette området. Svelvik kommune uttaler at dette arealet trolig er regulert til friområdet da det befinner seg i nærheten av kyststien.



«Snitt Tverr» viser høydeplassering av eksisterende og nytt foreslått bebyggelse

Da det er svært bratt fra kyststien og opp til dette området, og da det her i tillegg ikke befinner seg noen stier og lite bær, så er området svært lite i bruk av allmenheten og for det meste utilgjengelig. Det er mer fordelaktig for allmenheten med bebyggelse på dette området fremfor at det bygges over naturstien som fører til fortidsminner eller stien som knytter Sandviken, i Sande kommune, og Berger sammen. Det foreslår derfor et bytte mellom området regulert til boligformål og område regulert til friluftsområde.

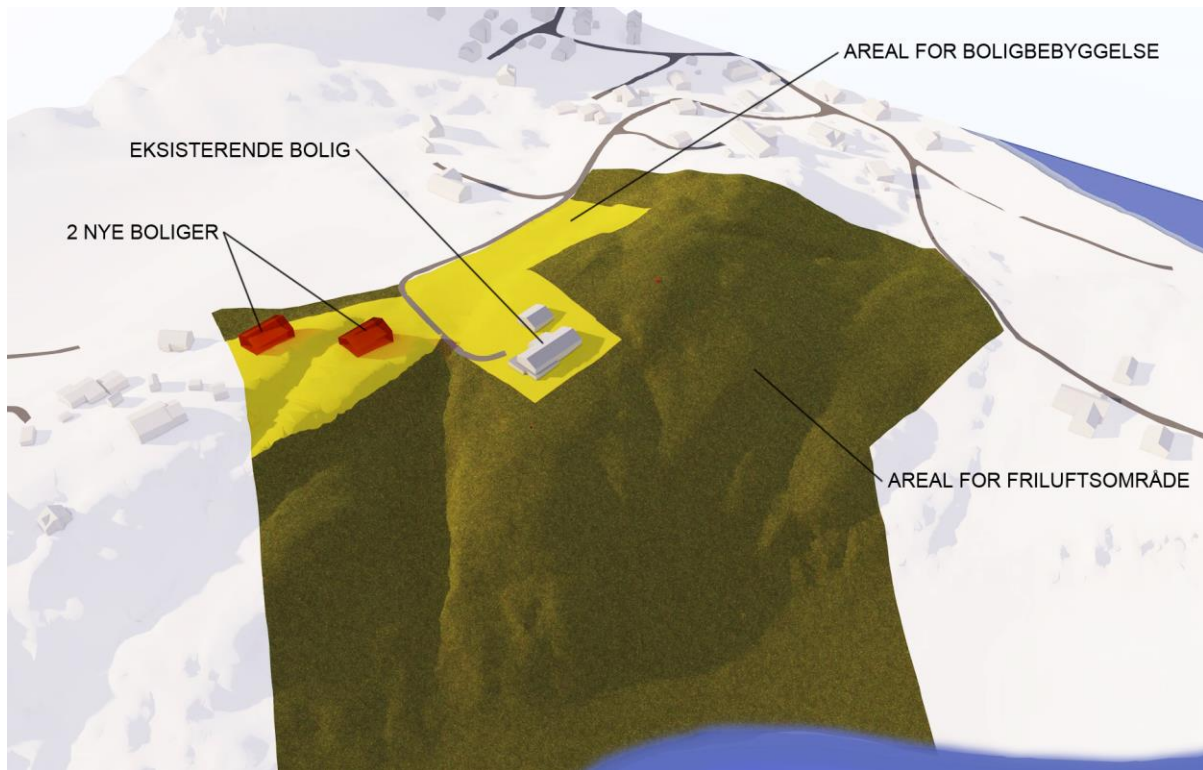


Meningsfylt omregulering av arealformål etter hensiktsmessig bruk

Forelagt forslag innebærer et arealbytte mellom fritidsområde og boligformål, der det totale arealet for boligformål ikke økes i det nye forslaget. Det vil si at forslaget innebærer ingen fare for økt bebyggelse sammenlignet med dagens reguleringsplan.

Derimot tilfaller arealer for allmenheten som har større kvaliteter som friluftsområde. Arealer som tilfaller boligformål har større kvaliteter for boliger, da disse vil tilgis gløtt av sjøutsyn, slik at de topografiske kvaliteter på eiendommen kan nyttes av eiere og eierens barn og barnebarn. I tillegg er det ikke unaturlig å be bygge disse områdene da det foreligger tilstøtende bebyggelse i Sande kommune i form av fritidsboliger.

Vi har evaluert at ca. $2\,500\text{ m}^2$ bør skifte formål fra boligbebyggelse til friluftsområde og omvendt. Arealet ved stien som knytter Sande kommune og Berger sammen utgjør ca. 775 m^2 , og den delen av naturstien som ligger nord på eiendommen utgjør ca. $1\,725\text{ m}^2$. Disse arealene foreslås omregulert fra boligformål til friluftsområde.



3D-Modell viser foreslått arealformål fargelagt med gul for boligbebyggelse og grønt for friluftsområdene

Arealer som vi har funnet mindre egnet som friluftsområdet danner grunnlaget for omreguleringen til boligformål Dette arealet kan fint bebygges med to nye boliger som vil få sjøutsyn og nytte arealets kvaliteter på beste måte.



Illustrasjoner viser forslag til plassering av nye boliger

Vi mener at innspillet vil være til fordel både for allmenheten og eieren av eiendommen med bedre fordeling av arealer etter egnet bruksformål og håper at dette vil tas med i den kommende omreguleringen av Berger.

Med vennlig hilsen

.....
Hannes Ertl
Arkitekt

ARKITEKTKONTORET HAUGER AS
www.arkitekthauger.no

Sak 20/47156-97: 10 Svelvik

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Bjørn, Kristian og Mats Fensholt

Adresse: Bergerbukta 34

Telefon: 92251126, 45206580 og 92657116

E-post: Bjorn.fensholt@hotmail.com matsfensholt@hotmail.com
kristian.fensholt@gmail.com

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

Bolig	
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	x
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

Innspill

1. Innspill vedrørende bestemmelser for fritidsbebyggelse.
Gjelder for byggeområder avsatt for fritidsbebyggelse bak 100 metersbeltet.
2. Innspill vedrørende endring av arealformål.
Gjelder på eiendom 340/115 og Bergerbukta, Svelvik Berger.

3. Skriv ditt innspill her:

1. Innspill til bestemmelsene gjeldende fritidsbebyggelse i område bak 100 meterssonen.

a. Utnyttelsesgrad

-I gjeldende kommuneplan for Svelvik kommune fremkommer det følgende: *«bebyggelse på tomte ikke skal overstige 110 m² BYA»*

-Det foreslås å endre denne bestemmelsen til følgende: *«Grad av utnyttelse skal ikke overstige 12 % BYA eller 180 m² BYA.»*

Bestemmelsene for fritidsboligformål bør følge utviklingen i samfunnet. Fritidsboliger bygges i dag med høyere standard og mere komfort. Plass er viktig for å gi rom for å samle flere familiemedlemmer på hytta. Samtidig er det viktig å bevare landskapet i fritidsboligområdene. Foreslått endring medfører ikke økt total bygningsmasse, og ivaretar derfor landskapet da bestemmelsen suppleres med maks utnyttelsesgrad i prosent. Forslaget vil innebære en større fleksibilitet og mulighet for sunnere utvikling av fritidsboligarealer. Med dagens regulering favoriseres løsning med mange små fritidsboligtomter fremfor større tomter med færre og større fritidsboliger. Færre og større fritidsboliger vil være like skånsomt mot landskapet som mange små fritidsboliger, da bestemmelser for høyder er gjeldende.

b. Gesimshøyde

-I kommuneplan for Svelvik kommune fremkommer det følgende: *«Gesimshøyde skal maksimum være 3,5 meter»*

-Dette foreslås endret til: *«Gesimshøyde skal maksimum være 4,8 meter»*. Ved sammenslåing av kommuneplanene foreslås det at Nedre Eiker sine bestemmelser for fritidsbebyggelse legges til grunn. Gesimshøyde på 4,8 meter tillater et større spekter ulike type arkitektur, noe som vil være fordelaktig da arkitekturen i seg selv er viktig for å tilpasse fritidsboligene inn i terrenget. Ved å tillate samme gesimshøyde som for Nedre Eiker forenkles fremtidig saksbehandling for kommunen.

c. Terrasse/plattinger

-I gjeldende kommuneplan for Svelvik kommune fremkommer det at *«Terrasser/plattinger kan oppføres i tilknytning til fritidshuset og er søknadspliktig. Maksimal størrelse på terrasser/plattinger kan ha et samlet areal på 20 m². Frittliggende plattinger tillates ikke.»*

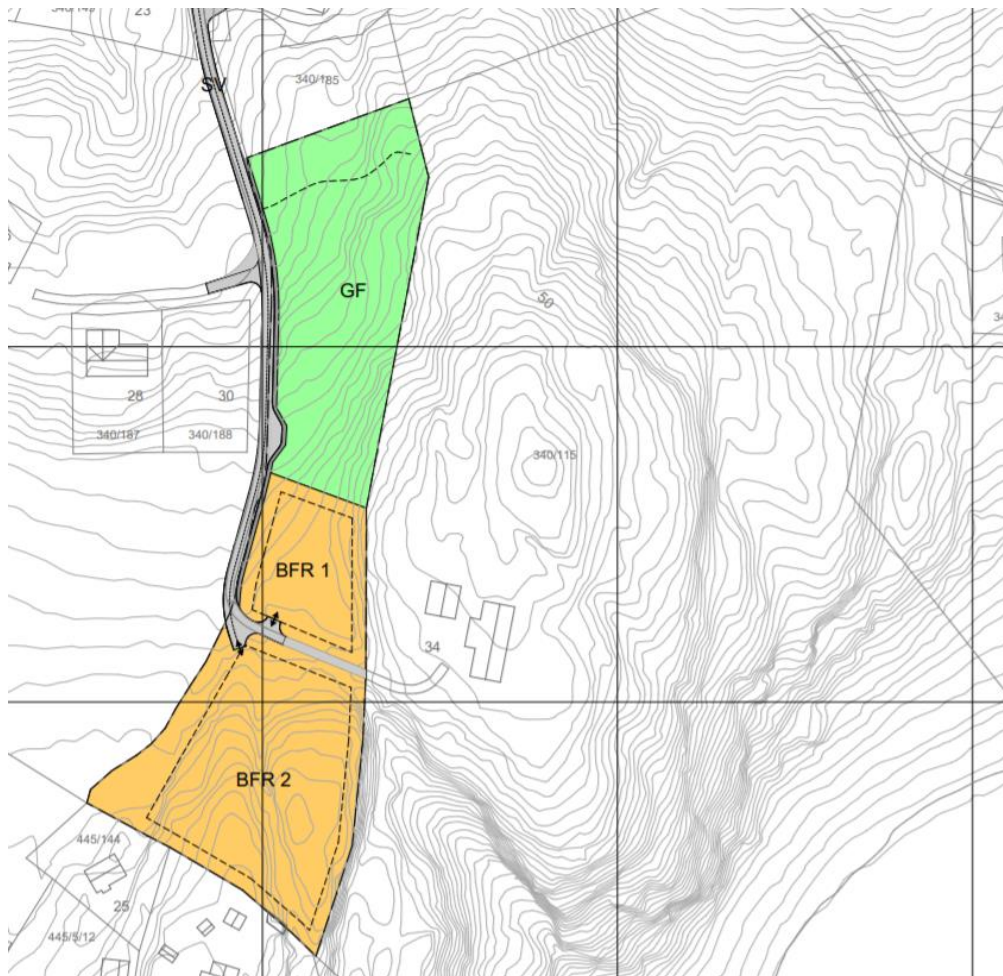
-Forslag til ny bestemmelse *«Terrasser/plattinger kan oppføres i tilknytning til fritidshuset. Platting terrasse skal medregnes i BYA. Utover dette tillates det i tillegg terrasser/plattinger med samlet areal på 30 m².»*

Bestemmelsen gjeldende søknadsplikt for plattinger og terrasser foreslås tatt ut. Det foreslås at kommunen følger byggesaksforskriften § 4-1 som regulerer søknadsplikt. Ved å ta ut denne bestemmelsen avlastes kommunen for unødvendig saksbehandling. Videre bør det tillates å bygge større platting dersom BYA på fritidsbolig eiendom ikke er

maksimalt utnyttet. Ved sammenslåing av kommuneplanene foreslås det å legge Nedre Eiker sine bestemmelser på 30m2 plattning til grunn. Dette vil medføre enklere saksbehandling for kommunen i fremtiden.

2. Innspill til endring av arealformål

Arealer på eiendom 340/115 foreslås endret fra Boligformål og Friluftsområde til fritidsboligformål:



Sak 20/47156-20: 10 Svelvik

From: noreply@norconsult.com
Sent: mandag 21. juni 2021 17:56
To: Kommunepost Drammen
Subject: Takk for ditt innspill til kommuneplanens arealdel
Attachments: Screenshot_20210621-174015_Kommunekart.jpg

Dette er en automatisk kvittering på ditt innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040.

Du har sendt inn følgende innspill:

Det bør etableres gang og sykkelsti mellom Sandsveien 3 og Bokerøyveien 2 i Svelvik. Dette er en uteglemt del mellom 2 allerede etablerte gang og sykkelstier. Idag er det en ren risikoidrett og bevege seg mellom disse stedene på sykkel og til fots, da det er 70 og 80 sone på strekningen. Gang og sykkelsti mellom disse 2 stedene vil gjøre Berger til ett mer attraktivt sted å bo.

Avsender:
Kai Anton Ibsen Johansen
kai.anton.johansen@gmail.com
46747477

Eventuelle vedlegg er registrert sammen med ditt innspill.
Dette er en automatisk utsendelse som det ikke kan svares på.
Takk for ditt innspill!

Hilsen
Drammen kommune

Sak 20/47156-33: 10 Svelvik

Jie Yang
Åsgaten 8
3060 Svelvik

July 5, 2021

Drammen Kommune v/ Arealplan
Postboks 7500
3005 Drammen

INNSPILL TIL PLAN-20/03047

DRAMMEN KOMMUNEPLAN / AREALPLAN 2022-2040 - ENDRING TIL BOLIG FOR REGULERINGSPLAN OMRÅDE VED RIKSVEGEN FRA BRENNÅ TIL ÅSGATEN

Jeg har vært i dialog med plan/bygg-avdelingen i Drammen Kommune og sender som avtalt vedlagt brev som innspill for å få endret regulering av eiendommen til bolig i reguleringsplan området ved Riksvegen fra Brenna til Åsgaten i neste reguleringsplan/kommuneplan for 2022-2040 med oppstart for høring i 2021.

Boligen (gnr 339 bnr 94, Åsgaten 8, 3060 Svelvik) som ble kjøpt av Svelvik kommune og er har etter overtagelse gjennomgått en bruksendring fra næringsbygg (tidligere brukt som kulturhus) til bolig. Per dags. dato er eiendommen endret til bolig og har vært brukt som bolig i over 14 år, etter overtagelse fra tidligere Svelvik kommune.

Jeg har lagt ved kart som vedlegg der man kan se at området rundt et gulfarget og regulert til bolig, men ikke området der boligen min ligger i. Dette området har en rød farge som indikerer at området er regulert til **offentlig bebyggelse** og ikke til boligformål. Jeg ønsker dermed at dette skal tas med i betraktning ved neste kommuneplan/reguleringsplan i 2021 og vil gjerne at reguleringsplan området ved navnet **Riksvegen fra Brenna til Åsgaten blir regulert til boligformål**. Per dags dato er området boligstrøk og består hovedsakelig av bebyggelser som er brukt til boligformål.

Håper overnevnte område kan bli regulert til boligformål i framtidig reguleringsplan/kommuneplan i 2021.

Takk på forhånd og håper å høre fra dere snart.

Mvh.

Jie Yang



SITUASJONSKART

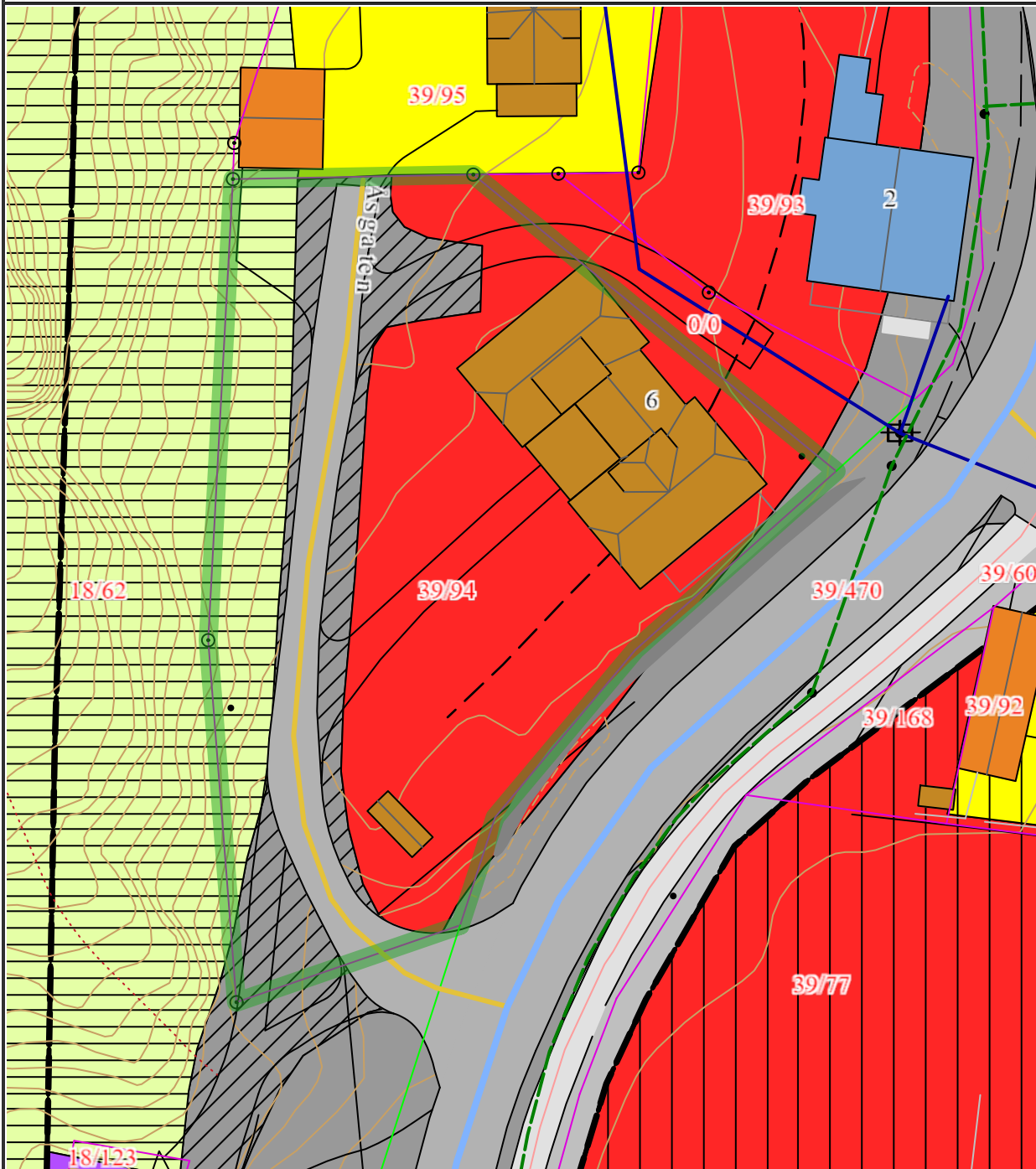


Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Åsgaten 6, 3060 SVELVIK			
Hj.haver/Fester:	JIE YANG, ÅSGATEN 6, 3060 SVELVIK			

**SVELVIK
KOMMUNE**

Dato: 4/4-2018 Sign:

Målestokk
1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Drammen kommune
Arealplan,
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

kommunepost@drammen.kommune.no

Oslo, 30.08.2021

«PLAN-20/03047»

ANMODNING/SØKNAD - AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 – 2040, DRAMMEN KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE DEL AV EIENDOMMEN GNR 322, BNR 1 – «LERSBRYGGEN HAGEBY, SVELVIK» MED ET PLANOMRÅDE PÅ CA 28 602,9 M2 - CA 50 BOENHETER

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-12 og § 11-13 varsles det om oppstart av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040. Samtidig er forslaget til planprogram lagt ut til høring. Vedtak ble fattet i Formannskapet 8. juni 2021.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Trond Lersbryggen, Skjoldveien 6, 3060 Svelvik om at egnede arealer innenfor del av eiendommen, gnr 322, bnr 1 på ca 28 602,9 m2 avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Drammen kommune. Typologi mv avgjør antall enheter, men dagens småhusplan legger føringer med et foreløpig nøkkeltall på ca 50 enheter. Med noe høyere fortetting, småhus, eneboliger og rekkehusfasiliteter mv. Vårt foreslåtte område for utvikling, Lersbryggen Hageby ligger etter Sverstadveien og Sivles vei mellom Orelundveien og Krokettbakken i Svelvik. Det er ca 850 meter til Tømmerås barne og ungdomsskole fra planområdet på 2 forskjellige akser. Til busstopp ved Shell er det ca 750 meter.

Vi viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, hvor FNs bærekraftmål ligger til grunn for kommunens planlegging.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Regional plan for areal- og transport i Buskerud, 2017

Planstrategi for Drammen kommune 2020-2023– revidert etter høring.

Forslag til regional planstrategi, Viken fylkeskommune, <https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regional-planstrategi/> Nasjonal jordvernstrategi, <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/oppdatert-nasjonal-jordvernstrategi/id2614052/>

Fylkesmannen i Oslo og Viken- Samordnet areal- og transportutvikling: I hoved-sak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Forslaget til kommuneplanens samfunnsdel ble behandlet i kommunestyret og lagt ut på høring før sommeren 2021, samtidig som forslag til planprogram for arealdelen 2022-2040 nå er ute på høring.

ROS-analyse En helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Drammen kommune ble sist revidert 15.04.2020. Denne skal legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter plan- og bygningsloven. Den helhetlige ROS-analysen danner dermed utgangspunktet for ROS-analysen til kommuneplanens arealdel

Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer (2017, Transportøkonomisk institutt)

Bolig- og befolkningsutvikling i Drammen kommune (til arbeid med barnehagebehov og barnehagekapasitet, 2021)

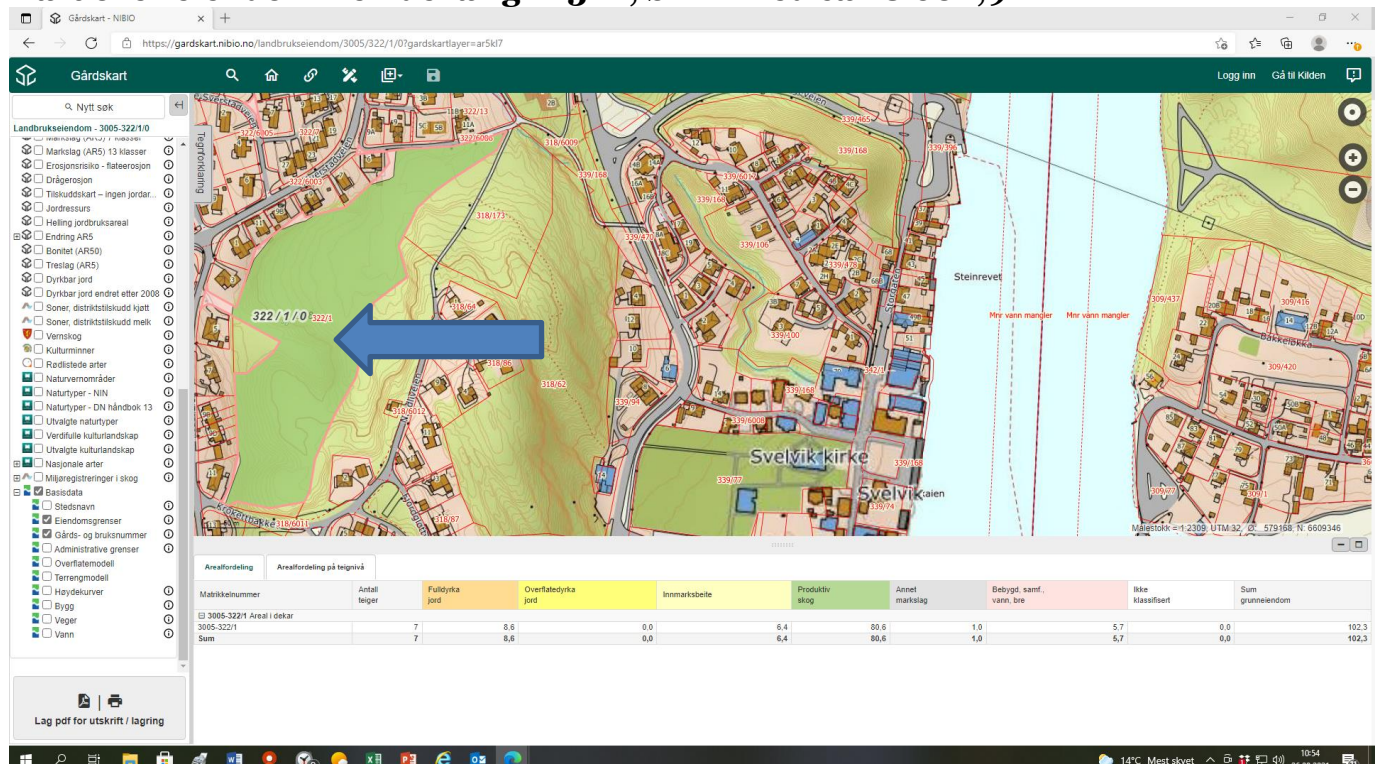
Skolebehov i Drammen kommune (2020)

Barnehagebehov i Drammen kommune (2020) og Barnehagestruktur i Drammen kommune (2021)

Ovenstående planverk er forankringen for vårt prosjekt. «Dette med fokus på fortetting av boliger i tilknytning til sentrum av Svelvik med kvaliteter som vil kunne gi svært mange positive effekter som mindre arealforbruk, kortere reiseavstander, mindre transportbehov og et levende lokalsenter. Ovenstående jfr planstrategi for Drammen kommune 2020-2023, samt planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2020-2040.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen.

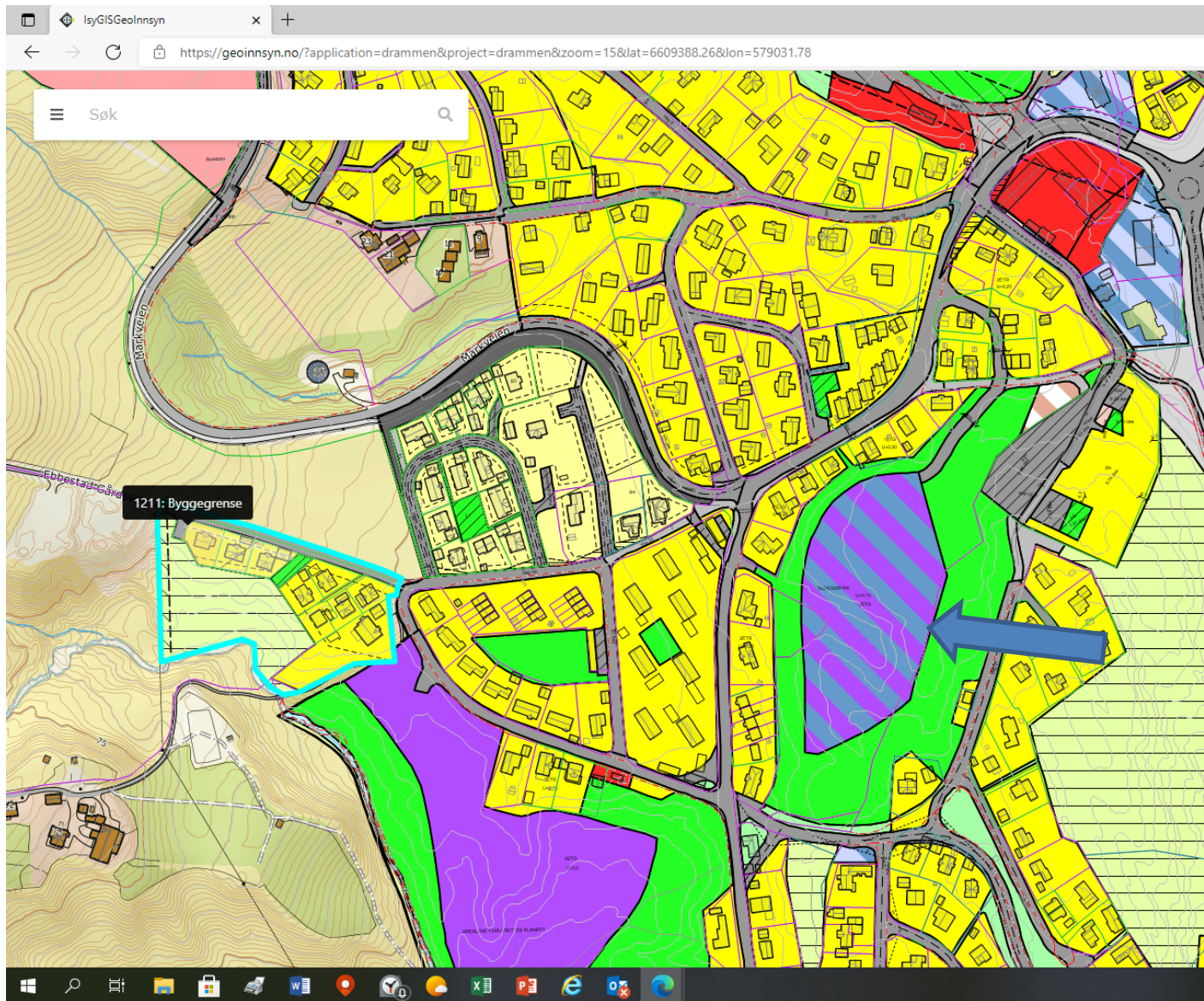
Kart over eiendommen del av gnr 322, bnr 1 med ca 28 602,9 m2



Spesielle omstendigheter for del av gnr 322, bnr 1 – vårt planområde:

Eiendommen er p.t regulert til kombinert formål kontor/industri i reguleringsplan for Brenna -Tømmeråsjordet Vestre Tømmerås) med U-grad 70 i 2 etasjer. Planen er vedtatt i 1987. Se reguleringskart. Se blå pil. Eiendommen er foreløpig ikke bebygget.

Kart over planområde - Reguleringsplan del av gnr 322, bnr 1 med 28 602,9 m2:



Vi er gjennom dialogmøter i 2019 med Svelvik kommune ved Janne Grindvollen og Richard Sletten Nilsen, Nedre Eiker kommune, nå Drammen kommune enige om at eiendommen skal spilles inn og om mulig avsettes til byggeområde bolig ifm kommuneplanrevisjonen 2022-2040 for Drammen kommune.

Bakgrunnen er at eiendommen er regulert, men i en senere kommuneplan, trolig 2015 kategorisert som friluftsområde.

Når en reguleringsplan vedtas er det et enkeltvedtak. Dersom plangrunnlaget opphører eller endres skal hjemmelshaver informeres og erstatning utmåles. I nærværende tilfelle er ikke hjemmelshaver informert og prosess knyttet til erstatning utredet.

I § 17 i kommuneplanen står forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Her står det i 17.1: «*Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne plan. Når arealformål til samferdsel, teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur ikke fremgår av arealdelen, skal eksisterende reguleringsplaner av slike anlegg gjelde og gå foran arealdelen.*»

I samspill og dialog med Svelvik kommune ble følgende mulige løsninger skissert:

Fremme krav om innløsning etter plan- og bygningsloven § 15-1

Sende inn innspill til omdisponering av areal til boligformål i forbindelse med ny kommuneplan i nye Drammen.

Fremme privat planforslag.

Vi er enige om sende et høringsinnspill til omdisponering av eiendommen til boligformål. Vi er også samstemte om at eiendommen er regulert og at reguleringsstatusen fortsatt gjelder.

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder tett på Svelvik sentrum, med skole, idrettsanlegg, infrastruktur og bussstopp tett på. Det ligger ingen begrensninger i området for utvikling av eiendommen. Vi ønsker nøkternt å forholde oss til den nedfelte småhusplanen for dette nærområdet med noe høyere fortetting i et fremtidig prosjekt.

Knutepunktsfortettingen i Svelvik videreføres, men operasjonaliseres, dvs at Svelvik fortettes innenfra og ut, dvs bygge opp under fem- minuttersbyen hvor vårt tomteområde ligger innenfor. Indikatorene brukt i den Regionale planen legges til grunn i arealstrategiene (vekst ut fra avstand til kollektivknutepunkt)

Viktige premisser for vårt planområde/tomteområde:

Vårt planområde/tomteprosjekt ligger særdeles attraktivt og solrikt til i skogen over Svelvik sentrum, med særs fin beliggenheten nært til sentrum, skole, idrettsanlegg og ulike tilbud og aktiviteter.

Grøntområdene på Tømmerås tilbyr viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og mange mulige møteplasser i folks hverdagsliv. Vårt prosjekt har også som formål å sikre tilgang til og tilføre friluftsområder og nærliggende grøntarealer og gjøre disse tilgjengelige for allmenheten.

I lokalsentre er det gjerne skolen eller idrettsanlegget som blir et sentrum for aktivitet. Med tilgang til skole og idrettsanlegget, med mye mere i svært kort avstand hjemmefra så blir dette prosjektet svært attraktivt for alle segmenter i befolkningen, dvs kortreist. Det er derfor viktig at kommunen sikrer at den sosiale infrastrukturen lokaliseres, slik at den forsterker og bygger opp under kommunens prinsipper for stedsutvikling, og spesifikt i tilknytning til lokale samlingspunkter, slik som idrettsbane, skole, barnehage mv.

Mange ønsker å bo i det samme området gjennom flere faser av livet. Det betyr at de fleste nærområder bør ha en variert boligmasse med frittliggende småhus og rekkehus og leilighetsbygg av ulik størrelse. Variasjon i boliger kan også bidra til at boligområdene får innbyggere med ulik alder, sosial bakgrunn og kulturbakgrunn. På

Tømmerås er det for det meste ny småhusbebyggelse og en mix av eldre og noe nyere rekkehus som preger identiteten. Vårt prosjekt er ment å videreføre en struktur med hagebypreg med noe høyere fortetting.

Vårt prosjekt:

Prosjektet er ment å ivareta en universell utforming i hagebypreg, samt stimulere til nye tilflytting med en bedre og balansert boligmasse med større grad av bærekraft tilpasset de krav som settes i planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel. God tettstedsvikling fremmer trivsel og helse, og bidrar til gode levekår. Dette gjennom å legge til rette for mangfold, formelle og uformelle møteplasser, store gode ute- oppholdsareal, universell utforming rettet mot eldre beboere, plass til grønne lunger for lek og rekreasjon, samt sikre et tjenlig transportsystem, med fokus på blant annet gående og syklende. Vårt boligprosjekt har alle disse elementene med seg og fremstår som et viktig prosjekt om Drammen kommune skal kunne lykkes med sine målsettinger som er nedfelt i plangrunnlaget.

Eiendommen/Tomten fremstår slik vi vurderer det, i retningslinjer nedfestet i Regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortettingsalternativ tett på Svelvik sentrum.

Planområdet:

Planområde/eiendommen ligger i skogen etter Sverstadveien og Sivles vei mellom Orelundveien og Krokettbakken i Svelvik. Det er ca 850 meter til Tømmerås barne og ungdomsskole fra planområdet på 2 forskjellige akser. Til busstopp ved Shell er det ca 750 meter.

Eiendommen ligger i svak helling i retning Svelvik sentrum, ypperlig for utvikling.

Eller så har eiendommen etter vår oppfatning små begrensninger. Nøye analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper, og/eller naturtyper eller rødlistede arter/fremmede arter. Eiendommen er en skogstomt med for det meste tett løvskog, med noe varierende bonitet. Området er i kommuneplanen klassifisert som friluftsområde, men er regulert til bebyggelse. Eiendommen vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Dette er ingen stier eller bekker på eiendommen. Det vil bli integrert noe friluftsområder i prosjektet.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen. Det er ingen løs-masser eller rasfare på eiendommen.

Klimaendring, flom og overvannshåndtering: Klimaprofil Buskerud, utarbeidet av Norsk klimaservicesenter i 2017, viser at det er økt sannsynlighet for mer intens og hyppigere, kraftig nedbør. Det er i denne forbindelse ingen rasfare eller leire på eiendommen. Overflatevann må utredes ved detaljregulering av eiendommen.

Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafikksikkerhet av negativ art. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt ifølge ovenstående.

Det foreslåtte planområde omfattes ikke av jordvern hensyn.

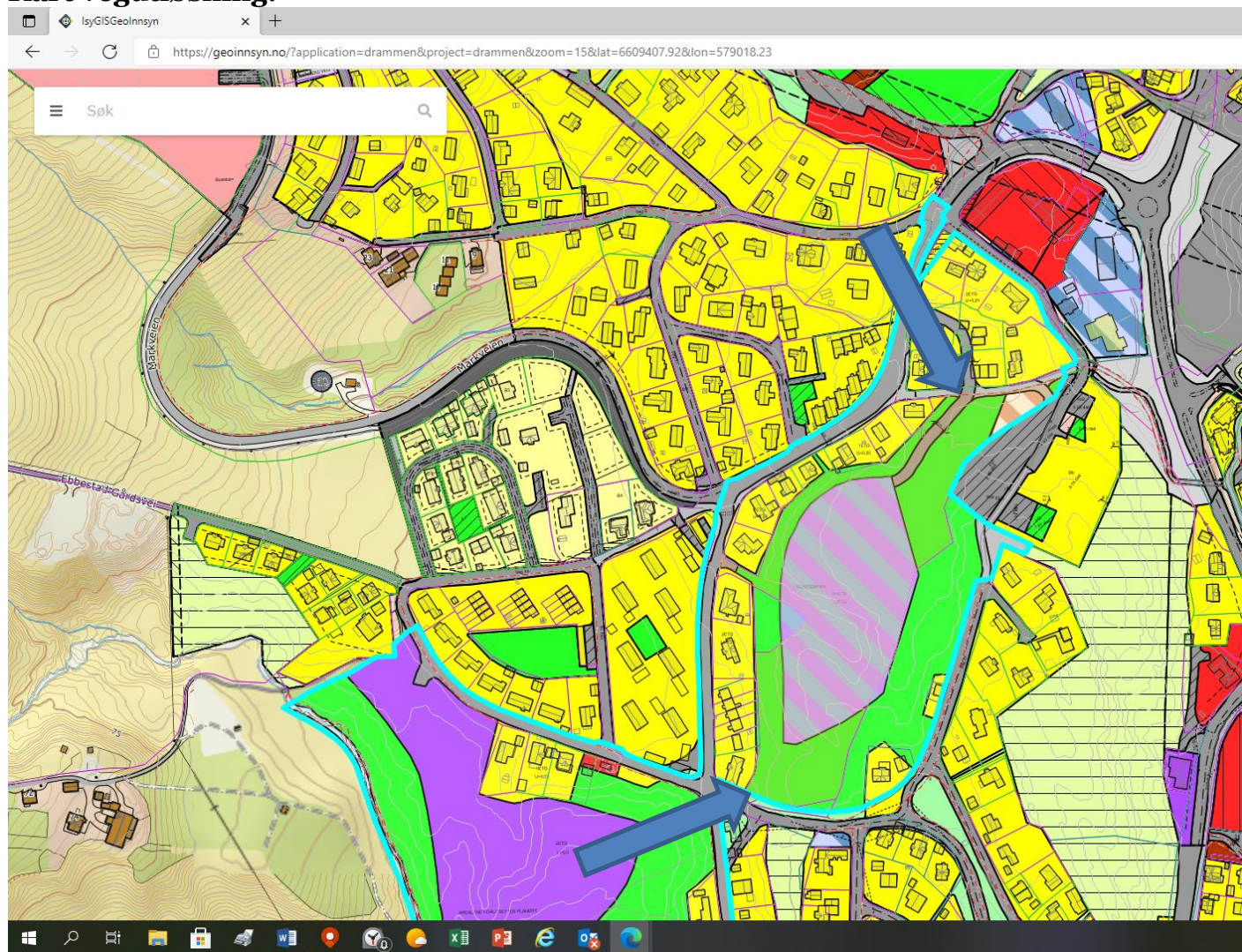
Den nye arealdelen skal sikre at fortetningsstrategien for de ulike områdetyper bygger på steds karakter, stedenes særpreg og kvalitetene. I tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging legger arealprinsippene opp til et boligutbyggingsmønster med fokus på fortetting i sentrumsområdene, langs kollektivtraseer og der det er etablert infrastruktur så bør det bygges slik som vi foreslår. Prosjektet er derfor tenkt i nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og i nærhet av kollektivknutepunkt.

Det er etablert gang og sykkelvei til Tømmerås barne og ungdomsskole, samt til kollektivknutepunkt mv.

Problemfelt som må utredes:

I følge reguleringsplanen så er veg inn til planområdet regulert inn fra Sverstadveien via Orelundveien. Vegutløsning er også mulig fra Krokettbakken. Se blå piler.

Kart vegutløsning:



Lokale nøkkelopplysninger:

Hovedvegssystemet inn til planområdet fra Svelvik bydel går via Åsgaten til Sverstadveien og dernest til planområdet.

2 gang og sykkelveier til sentrum og skolen. Fra Shell og fra Tømmerås ned til

Tømmerås barne og ungdomsskole. Fra planområdet er dette ca 850 meter.

Nærmeste barnehage er Tømmerås barnehage, ca 350 meter fra planområde.

Solbakken idrettsplass, 750 meter fra planområdet.

Svelvik senterområde, ca 850 meter fra planområdet.

Rute 92, Det er ca 750 meter til buss stopp ved Shell fra planområdet.

En rekke turmuligheter. Kyststien og topptur til Høgås, 316 moh, med en fantastisk utsikt over Hurum, Sandebukta, Oslofjorden og langt nedover Vestfold.

Vårt forslag til utvikling av eiendommen:



Skisse fra et tilsvarende prosjekt

Småhusbebyggelse/større og mindre eneboliger med hagebypreg, samt hus organisert rundt små tun.

Husene er bygget rundt bilfrie gårdstun og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for små barn mv.

Det gode livsløpet med spesielt fokus på barn og unge.

Tettstedsutvikling, bydelsutvikling i et regionalt perspektiv.

Bruk av miljøvennlige byggematerialer av god kvalitet som har lang levetid og krever lite

vedlikehold samt velge materialer og løsninger som gir lave utslipp fra transport vil være en del av prosjektet.

Planområdet fra Orelundveien– med gang og sykkelveien som kommer inntil planområdet til Svelvik sentrum:



Planområdet – fra Krokettbakken:



Gang og sykkelveien fra planområde med sjøutsikt:



Bussholdeplassen ved Shell med gang og sykkelvei



Solbakken idrettsanlegg:



Tømmerås barne og ungdomsskole:



Miljø og bærekraft.

Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og lokalsenter - bydelutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og – tjenestetilbud. En utbygging på Tømmerås mot Svelvik bydelssentrum understøtter ovenstående.

Pågående fortetting setter press på eksisterende verdier og kvaliteter, herunder kulturmiljø og grønnstruktur, herunder naturverdier og kulturlandskap. Balansen mellom vekst og vern/bevaring kan være vanskelig, og det er behov for klare mål og strategier for hvordan utvikling skal sikre en god balanse mellom disse forholdene. Dette vil være et viktig fokus for oss. I tillegg så kan befolkningen sikres ytterligere friområder på eiendommen gjennom tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet.

Det ventes flere og større regnflommer, og økt fare for jord-, flom- og sørpeskred som følge av økte nedbørmengder. Det er også vurdert mulig økt sannsynlighet for tørke om sommeren, kortere isleggingssesong, hyppigere vinterisganger, og økt erosjon som følge av kraftig nedbør og økt flom i bekker elver kan utløse flere kvikkleireskred. Dette området skal være sikkert jfr de kartunderlag vi har sjekket. I tillegg kan vi utnytte de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning til fordel for allmenheten.

Vår overordnede strategi og boligpolitikk er helt i samsvar med Drammen kommunes arealstrategi for nye boliger.

Sentrale vurderingskriterier:

Planområdet fremstår med bakgrunn i retningslinjer nedfestet i lokal planstrategi og regional plan for areal og transport i Viken fylke som et naturlig fortettingsalternativ. Arealutvikling til bolig vil bidra til å styrke og fortette boligområdet på Tømmerås med en tidsmessig riktig boligstruktur med småhusbebyggelse og noe mix av rekkehus, 4-6 mannsboliger mv basert på kommunens plangrunnlag og utfordringer.

Prosjektet vil prioritere utvikling av Svelvik som bydel.

Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Eiendommen er p.t regulert til kombinert formål kontor/industri i reguleringsplan for Brenna -Tømmeråsjordet Vestre Tømmerås) med U-grad 70 i 2 etasjer. Planen er vedtatt i 1987. Eiendommen er foreløpig ikke bebygget.

Eiendommen er i en senere kommuneplan kategorisert som friluftsområde.

Tomten består av en skogsteig på til sammen ca 28 602,9 m² uten særlige konfliktlinjer i tråd med nasjonalt, regionalt og kommunalt plangrunnlag for utvikling av fremtidige boligarealer. En eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at området blir avsatt til bygge-område for boliger i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en revidert reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon

og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Sak 20/47156-62: 10 Svelvik

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Øyvind Hansen Billing
Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer:
Adresse: Skytterveien 7, 3075 Berger
Telefon: 915 99 967
E-post: ohb@busch.no

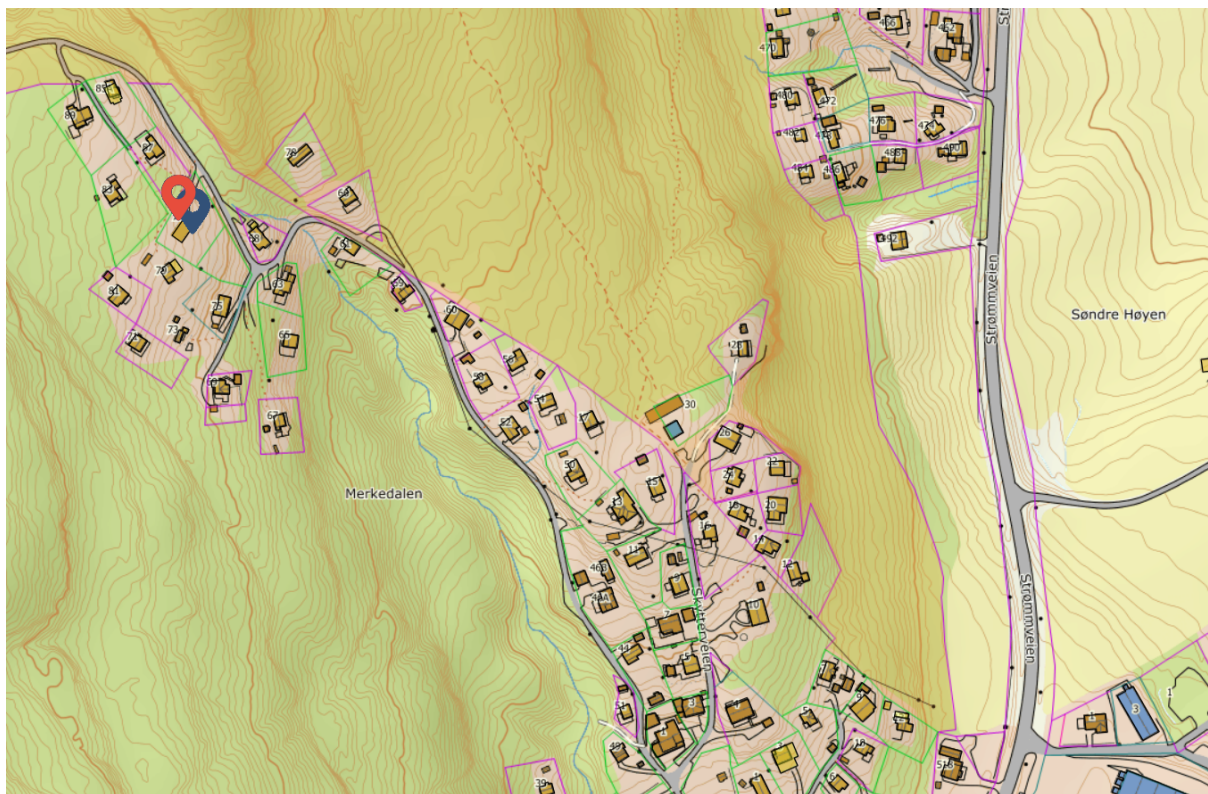
2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	<input checked="" type="checkbox"/>
Næring	<input type="checkbox"/>
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	<input type="checkbox"/>
Andre utbyggingsformål	<input type="checkbox"/>
Kjørevei	<input type="checkbox"/>
Gang- og sykkelvei	<input type="checkbox"/>
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	<input type="checkbox"/>
Parkering	<input type="checkbox"/>
Kulturminner	<input type="checkbox"/>
Idrettsområder	<input type="checkbox"/>
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	<input type="checkbox"/>
Friluftsområder/ marka	<input type="checkbox"/>
Strandsone/ fjord/ elva	<input type="checkbox"/>
Landbruk	<input type="checkbox"/>
Naturmangfold	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

Gnr 304/61, Seterveien 77, 3075 Berger



(f.eks. gårds- og bruksnummer, adresse, stedsnavn, kommunedel, hele kommunen. Legg gjerne med et kartutsnitt som viser området.)

4. Skriv ditt innspill her:

Seterveien, Skytterveien og Ottos vei tilhører et naturlig helhetlig område. Området på venstre siden av Seterveien øvre del fra Seterveien 63 og til 89 er regulert som fritidsbolig området, mens høyre siden av Seterveien til og med Seterveien 78 er regulert som fremtidig eneboligområdet.

Det er slik vi ser det ingen logisk grunn til denne forskjellen i regulering. For å utvikle området videre ville det vært naturlig at områdene på begge sider av veien er regulert som fremtidig enebolig området. Området har i den senere tiden fått lagt vann og avløpsanlegg hele veien opp til Seterveien 89, og har også i den forbindelse blitt gjort utbedringer av veien. Slik at tilkomsten i dag fremstår helt annerledes enn den gangen reguleringsplanen ble vedtatt.

Sak 20/47156-64: 10 Svelvik

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Om arealinnspill: innhold og vurdering.....	3
Om kommuneplanen.....	3
Arealinnspillet.....	4
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	4
2. Beliggenhet og størrelse.....	5
3. Eiendoms- og eierforhold.....	7
4. Dagens arealbruk.....	7
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel.....	7
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	9
9. Spesielle miljøforhold.....	9
10. Bebyggelse og utnyttelse.....	9
11. Trafikk og adkomst.....	10
12. Terreng.....	10
13. Tidsperspektiv.....	10
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	10
Vedlegg.....	10

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Bø Bolig AS

Kontaktperson: Anton Bø

Adresse: Svelvikveien 853, 3060 Svelvik

Telefon:

E-post:

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Solli Arkitekter AS

Kontaktperson: Lars Borgen

Adresse: Bragernes torg 1, 3017 Drammen

Telefon: 95 15 33 16

E-post: lars@arkitektsolli.no

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Kirkestredet 10 (339/87) er i reguleringsplan «Svelvik Sentrum» Ikrafttredelsesdato: 03.04.1986, avsatt til allmennyttig formål. I planen er områdene SA2 og A1 avsatt til tomter for menighetshus. Kommuneplanen følger reguleringsplan.

Det kan se ut som om at huset er oppført rundt 1900, og at det da ble registrert som bolig. (Kartverket og kommunen kan ikke svare på når registreringen bolig ble gjort)

Huset har siden ca. 1960 blir benyttet som forsamlingslokale, men det virker som at det aldri har blitt bruksendret. Se vedlagt dokumentet fra bygningssjefens kontor 28.03.1984, hvor det står:

"Eksisterende bruk av bygningen er møtelokale i et bolighus"

Det er forsøkt oppført et kapell, som åpenbart ikke gjennomført, og det er en sak vedr fasadeendring på eiendommen, ellers lite dokumenter vedr byggesak.

Siden huset er registrert som bolig i matrikkelen, har blitt brukt som bolig de siste mange år, ikke er blitt bruksendret til menighetshus, ligger i et boligmiljø og er oppført 80 år før reguleringsplanen, så er dagens bruk lovlig.

Selv om huset er lovlig i bruk i dag, vil det muligens oppstå komplikasjoner vist huset brenner ned, og skal gjenoppbygges, eller ved eventuelle andre byggesaker på eiendommen.

Det vil være logisk at kommunen utfører en endring av «Svelvik Sentrum», samt formål i kommuneplanen og kommunedelplanen, slik at eiendommen blir avsatt til bolig i plan – slik huset er registrert i matrikkelen.

Det er gjort en henvendelse til kommunen, hvor kommunen har svart i SAK: **BYGG-21/00089-5**. (vedlagt)

Her skriver kommunen at dagens bruk er lovlig, og at kommunen bør gjøres oppmerksom på dette ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Det ønskes ikke utført bygningsmessige tiltak, heller ikke bruksendring. Alt blir som før, mens planstatus endres til dagens – lovlige – bruk.

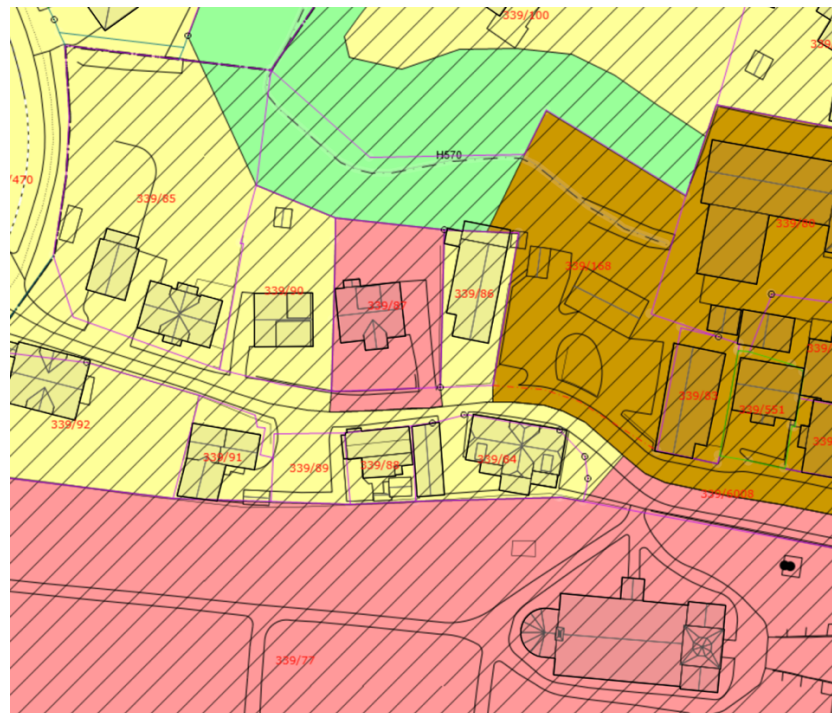
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: 501.78m²

Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



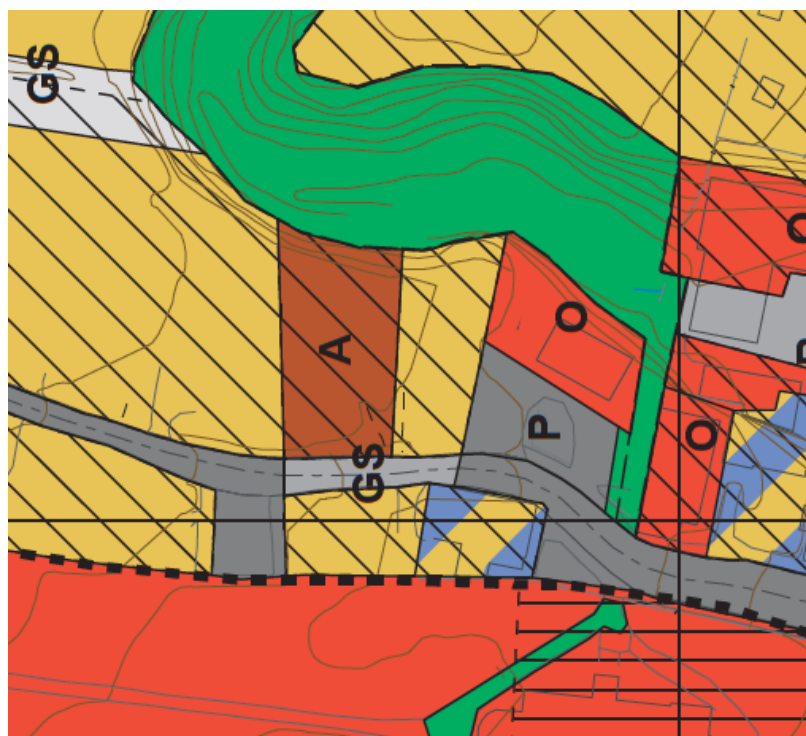
Kommuneplanens arealdel 2015-2027, Vedtaksdato 07.09.2015

Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



Svelvik sentrum, Vedtaksdato 04.03.1986

Figur 4: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommunedelplan som underlag:



Kommunedelplan for Svelvik sentrum

3. Eiendoms- og eierforhold

Eier er kjent med innspillet

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
339/87	Kirkestredet 10, Svelvik	Bø bolig - Anton Bø

4. Dagens arealbruk

Ifølge kommuneplanen og reguleringsplanen er eiendommen avsatt til offentlig bebyggelse. **Men huset har blitt brukt som bolig de siste mange årene, og er registrert i matrikkelen som bolig.**

Dagens bruk er bolig, som også er ønsket endring i kommuneplanen. Dagens bruk krever ikke bruksendring da dagens bruk er etablert lenge før dagens planunderlag

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Ikke relevant.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
------	-----	---------	-------------------------------------------

Kulturminner/ kulturmiljøer	Svelvik museum Svelvik kirke Kirkestredet 3	-Naboeiendommen -ca. 50 m -ca. 20 m	
Naturmangfold			
Vassdrag	Eiendommen grenser til et friområde rundt en bekk. Drammensfjorden ligger i nærheten også.	Ca. 150m	
Marka			
Strandsonen	Drammensfjorden	Ca. 150m	
Matjord	Det finnes verken dyrkbare jord eller jord med god jordkvalitet		
Friluftsområder	Eiendommen grenser til et friområde rundt en bekk. Den ligger også i nærheten av Drammensfjorden og friområde med turstier.		

7. Områdets beliggenhet

Huset ligger nær byens sentrum og Svelvik kirke. De omkringliggende eiendommene er bygget med boliger, så området er preget av bolig bebyggelse. Den ønsket endring kommer til å ikke føre til behov for teknisk og sosial infrastruktur, inkl. ny avkjørsel, ettersom eiendommens funksjon bevares slik den er nå.

Ingen utvikling ønskes

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	'Svelvik kirke' som er den nærmeste bussholdeplassen ligger 100m fra eiendommen.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Eiendommen grenser til et friområde rundt en bekk. Den ligger også i nærheten av Drammensfjorden – ca. 150m og friområde med turstier. Avstanden til begynnelsen av turstiene (f.eks. lysløypa til Ebbestadvannet og turstien fra Eik (Svelvik til Søndre Svanevann) er ca. 2km.	

Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Avstanden til Svelvik bryggen/strandsonen er ca. 150m. Eiendommen grenser også med friområde med liten strømme.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Avstanden fra eiendommen til Tømmerås barneskole er ca. 1km med bil eller til fots. Det finnes ikke en opparbeidet sykkelvei.	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	Avstanden fra eiendommen til Svelvik ungdomsskole er ca. 1,2 km med bil eller til fots. Det finnes ikke en opparbeidet sykkelvei.	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare		
Kvikkleire	Mer enn 8.5km	
Løsmasser	Eiendommen ligger på område med begrenset grunnvannspotensial i løsmassene. - Løssmasse – Marin strandavsetning	
Overvann/flom	<i>Ikke relevant</i>	
Radon	Eiendommen ligger på område med radon aktsomhet - Moderat til lav	
Vannkraft	<i>Ikke relevant</i>	
Nedbørsfelt	På eiendommen - <i>Nedbørsfelt</i> - Nivå 1b – Drammensfjorden	
Ligger området under marin grense?	<i>Ja</i>	

9. Spesielle miljøforhold

Eiendommen ligger ikke i støysone.

Eiendommen ligger i hensynssone - Bevaring Kulturmiljø (H570) ifølge kommuneplanen. Den ønskede endringen av arealformålet kommer ikke til å medføre forverring av kulturmiljøet, ettersom den eksisterende bygningen og eiendommen vil bli utnyttet på det samme måte som før.

10. Bebyggelse og utnyttelse

Bebyggelsen på eiendommen består av et hus som er oppført rundt 1900, og at det da ble registrert som bolig.

Det planlegges ikke bygningsmessige tiltak, og dagens utnyttelse endres derfor ikke.

11. Trafikk og adkomst

Det eksisterer adkomst til eiendommen i dag fra Kirkestredet (kommunal veg) og det forventes/planlegges ikke noen endringer i trafikksituasjonen.

Bruken blir som før.

12. Terreng

Ingen terrenginngrep er planlagt.

Ingen bebyggelse planlegges

13. Tidsperspektiv

Huset brukes i dag lovlig som bolig.

Tiltakshaver ønsker å selge eiendommen, men ønsker å få avklart planunderlaget først.

Endringen ønskes utført så snart som mulig, og så smidig som mulig.

Området ønskes ikke utviklet, og endringen som foreslås er ukontroversiell, og ønsket av kommunen i sak **BYGG-21/00089-5**.

Siden det er feil i både kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan, kan kommunen løse dette i denne rulleringen ved at ny kommuneplan gjelder foran disse planene, og dens formål.

En reguleringsendring vil være en krevende og langtekkelig prosess, som ikke løser annet enn en enkel endring i kommuneplanen kan løse.

Vi håper kommunen imøtekommer ønsket fremdrift i denne saken, og at ressursbruken et eventuelt privat initiativ til endring av kommunedelplan og reguleringsplan etter et vedtak av kommuneplanens arealdel ikke står i stil med tiltakets størrelse og kompleksitet.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

Kommunen må bruke litt saksbehandlerressurser på å tilbakeføre en feil i tidligere kommuneplaner. Foreslått endring er i tråd med dagens bruk. Ingen andre tiltak planlegges.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. BYGG-21/00089-5 - Svar på forespørsel om planstatus, Kirkestredet 10, Svelvik
3. Møtebok. Svelvik Bygningsråd 28.03.1985 (finnes også i kommunens arkiv)

Sak 20/47156-67: 10 Svelvik - dok 1

PLAN-20/03047: Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040 fra utbyggere og fagkyndige

For Juve pukkverk

Innhold

Kontaktinformasjon.....	2
1. Kort presentasjon av arealinnspillet.....	3
2. Beliggenhet og størrelse.....	3
3. Eiendoms- og eierforhold.....	5
4. Dagens arealbruk.....	5
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	5
6. Prinsipper for vern.....	7
7. Områdets beliggenhet.....	8
8. Fareområder.....	9
9. Spesielle miljøforhold.....	10
10. Bebyggelse og utnyttelse	12
11. Trafikk og adkomst	12
12. Terreng	12
13. Tidsperspektiv	12
14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	13
Vedlegg.....	13

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Eidos Eiendomsutvikling AS, på vegne av og avtale med grunneier

Kontaktperson: Geir Hagehaugen

Adresse: Langes gate 1, 3044 Drammen

Telefon: 95191663

E-post: geir@eidos.no

Grunneier: Ivar Adler Jensen, Juveveien 98, 3060 Svelvik

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Rambøll Norge AS

Kontaktperson: Anders Johansen

Adresse: Erik Børresens allé 7, 3015 Drammen

Telefon: 416 17 421

E-post: anders.johansen@ramboll.no

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Dette innspillet handler om bruk og etterbruk av masseuttaket på Juve i Svelvik.

Innenfor det samme området ligger det til rette for utvikling av havn og havnerelatert næring.

Helt konkret er det et sterkt ønske fra Drammensregionens Virkesterminaler AS om å flytte sin aktivitet fra Lierstranda til Juve siden nåværende arealer er avsatt til utvikling av Fjordbyen.

Det har vært søkt etter egnede områder for relokalisering av tømmerterminalen i regi av fylkeskommunen og i den prosessen kom Juve best ut.

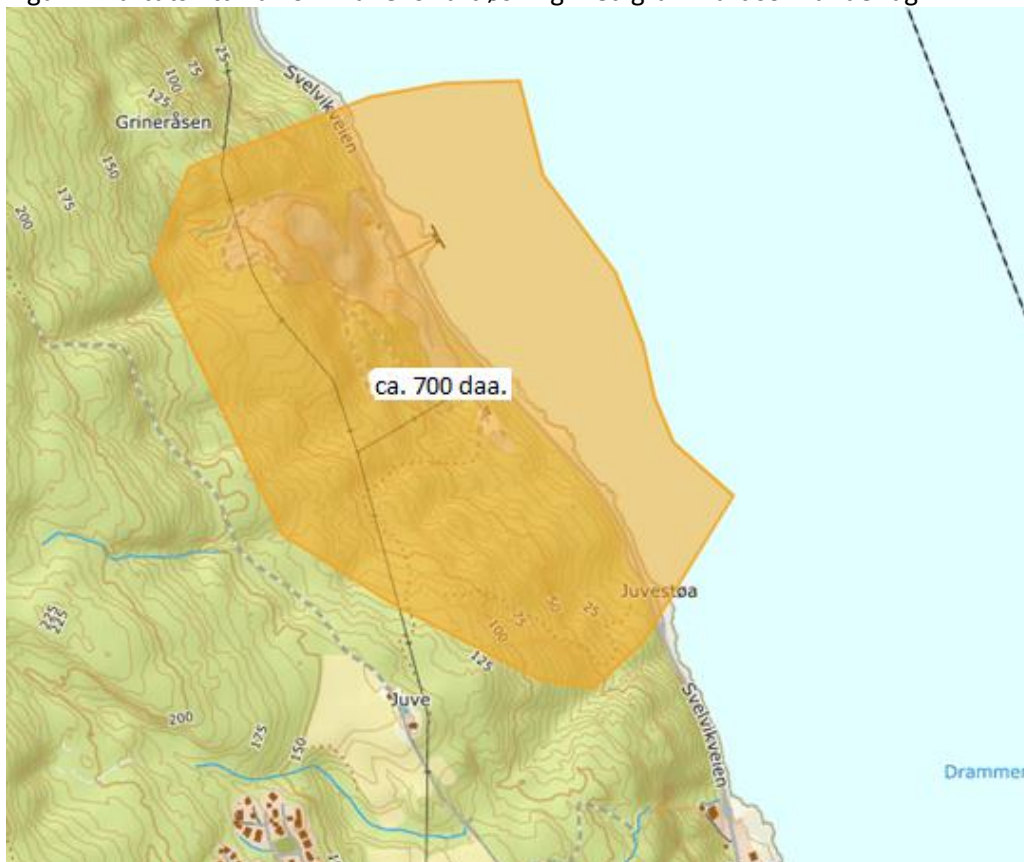
Relokalisering er svært viktig for å få til en ønsket næringsutvikling i regionen.

Arealbruken kan bli en kombinasjon av fortsatt pukkverksdrift og en terminal med videreforedling av tømmer samt andre næringsetableringer med behov for havn. Dette kan f.eks. være produksjon av prefabrikkerte bygningselementer, massivtre, biodrivstoff, biogass, biokompositter, produksjon av bygningsartikler/produkter, mottak og foredling av bygningsavfall til gjenbruk m.m.

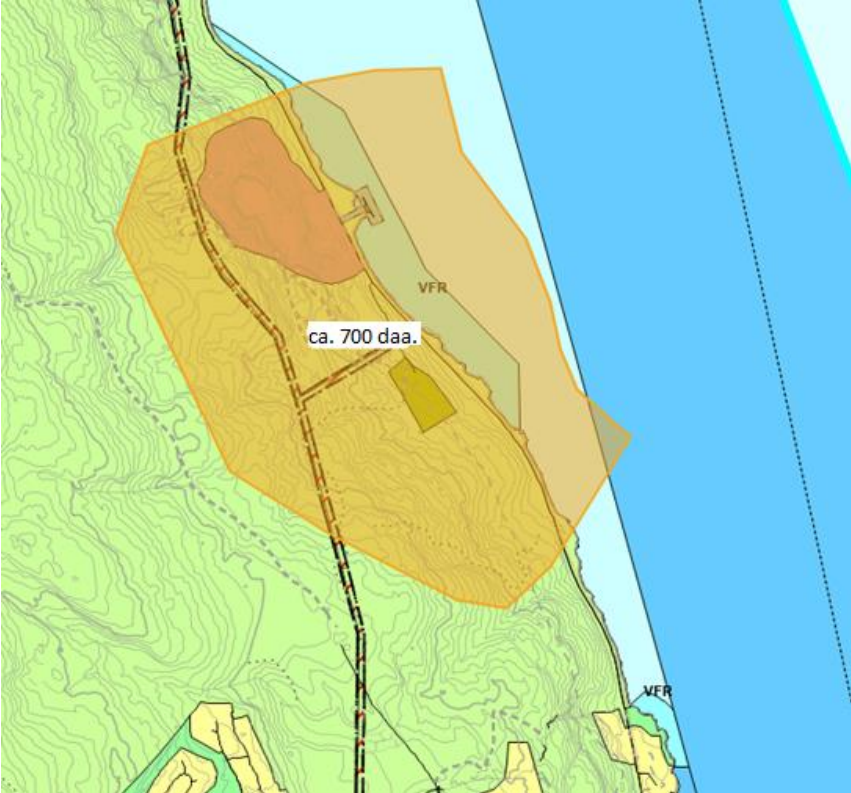
2. Beliggenhet og størrelse

Områdets areal: ca. 710 daa inkludert romslige buffersoner og vegetasjonsbelter. Ca 150 daa er avsatt til havneområde der skog- og treindustrien vil gjøre beslag på 1/3 dvs ca. 50 daa.

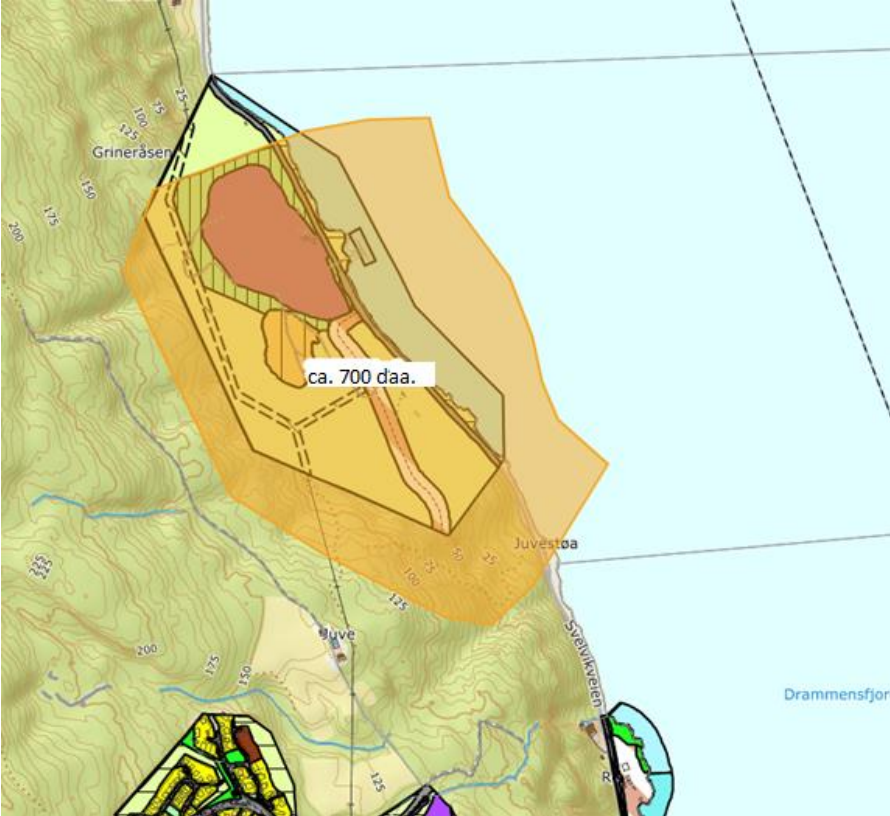
Figur 1: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:



Figur 3: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:



3. Eiendoms- og eierforhold

Eier er gjort kjent med arealinnspillet og det er inngått en avtale med Eidos om bruk og utvikling av området.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
324/2	Juveveien 98, 3060 Svelvik	Ivar Adler Jensen

4. Dagens arealbruk

Området består i dag av eksisterende steinbrudd – masseuttak (råstoffutvinning) og skog av lavere bonitet.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Hovedmål: Drammen er et næringsentrum.	
Delmål A: Drammen skaper rom for et mangfoldig næringsliv for innbyggere med ulik kompetanse og utdanningsnivå.	Skog- og treindustrien er viktig for Drammensregionen. Utvikling av Skog- og treindustrien i vår region (Drammensregionen) vil kunne tilby arbeidsplasser med ulik kompetanse og utdanningsnivå. Alt fra logistikkoperatører til forskning innenfor denne næringen er aktuelt f.eks. produksjon av prefabrikkerte bygningselementer, massivtre, biodrivstoff, biogass, biokompositter, produksjon av bygningsartikler/produkter, mottak og foredling av bygningsavfall til gjenbruk m.m.
Delmål B: Drammen spiller aktivt på lag med andre og blir opplevd som en «ja-kommune».	I Miljøverndepartementets godkjenning av kommunedelplanen for 2009-2020 ble det satt som en forutsetning at «Lier kommune i samarbeid med Drammen kommune og regionale og statlige myndigheter arbeider videre med fastsetting av den detaljerte arealbruken (for Lierstranda), herunder transportløsninger inkludert dypvannskai for tømmertransport, miljøoppdydding og relokalisering av virksomheter, gjennom en egen planprosess for området». Drammen og Lier kommuner må legge til rette for utflytting av dagens tømmerterminal, som del av fjordbyutviklingen på Lierstranda. Dette krever relokalisering og behov for næringsområder, og næringsområder med havn som anses å være en svært viktig samfunnsinteresse.

	<p>Det pågår en regional planprosess (Buskerud fylkeskommune). Innstillingen pt angir Juve å være det beste alternativet. Prosessen ble stoppet av at arealet lå i Vestfold, noe som ikke er tilfelle i dag.</p> <p>Tømmerterminalen er viktig også for andre deler av regionen, særlig oppover dalførene og Ringeriksregionen.</p>
<p>Delmål C: Drammen kommune er nytenkende, imøtekomende og tilpasningsdyktig i møte med næringslivet.</p>	<p>Det er stort behov for nye næringsområder i regionen. Det er viktig å ha beredskap for etablering og relokalisering av bedrifter som kan ha nytte av havn.</p> <p>Skog- og treindustrien har behov for utskipping og mottak av tømmer i Drammensområdet (Drammens-fjorden).</p> <p>Det er varierende mengder med tømmer, så en løsning med fleksibel lagringskapasitet er viktig.</p> <p>Det kan også være mottak av tømmer for bruk i regionen, noe som kan øke med årene hvis vi lykkes med omstilling til å ta i bruk mer trevirke lokalt. Slik det ser ut nå kan det være aktuelt med mottak av tømmer fra Vestlandet.</p> <p>Tømmerterminalen er en viktig del av verdikjeden for tømmer, og viktig for å gi utviklingskraft for denne næringen.</p> <p>Næringen er internasjonalt konkurranseutsatt, og god tilgang til riktige næringsarealer er helt sentralt.</p> <p>Vi trenger å få utnyttet hele tømmerstokken. En utskipingshavn er likeså avgjørende.</p> <p>En tømmerterminal – helst med litt «vokserom» rundt – i vårt område, vil bli viktig for næringsutviklingen i Drammen. Også med tanke på muligheter for nyetableringer innenfor sirkulærøkonomi.</p> <p>Håndtering og foredling av tømmer passer bra med en allsidig næringsprofil for en robust framtid.</p> <p>En tømmerterminal på Juve vil være tjent med ny Svelvikvei og kan bli en utløsende faktor for å få på plass denne.</p> <p>Tømmerterminalen vil ha begrenset påvirkning på trafikkmengden. På lang sikt kan man likevel se for seg en ny vei helt ut til Juve (forlengelse av nye Svelvikveien), hvis man kan få til et større anlegg her.</p> <p>Juve, hvor dagens sjøtransport er relativt beskjeden, kan styrke og supportere Drammen havn som en satellitthavn. På Juve er det allerede næringsaktivitet med pukkverksdrift, som også, i perioder, skiper ut stein via egen havn. Det er bedre å utvikle allerede fungerende næringsområder, som</p>

	Juve, enn å ta i bruk nye områder hvor det ikke har vært næring tidligere.
Delmål D: Drammen skal ha et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv	<ul style="list-style-type: none"> • Skog- og treindustrien blir en helt sentral bidragsyter til det grønne skiftet og utvikling av sirkulære verdikjeder. • Skog- og treindustrien er en viktig og framtidsrettet næring, ikke minst etter «oljealderen». • På et areal for utskipping av tømmer kan vi også gå over til mer videreforedling av tømmeret. Da må vi også forvente mottak av tømmer til slik produksjon. Det kan være snakk om f.eks. produksjon av prefabrikkerte bygningselementer, massivtre, biodrivstoff, biogass, biokompositter, produksjon av bygningsartikler/produkter, mottak og foredling av bygningsavfall til gjenbruk m.m. • Transport sjøveien er viktig for å redusere transport på bil, og da trenger vi arealer som kan avlaste Drammen havn for reduksjon i klimaavtrykk. • Ved utvikling av Juve bør det være et premiss at det etableres havnerelatert næring der.

6. Prinsipper for vern

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/ kulturmiljøer	Sønstebyåsen Juve pukkverk, Bosetning-aktivitetsområde	I planområdet	Må avklares med Viken fylkeskommune, men ønsker frigivelse av kulturminnet. Dette vil normalt innvilges, men det krever grundig kartlegging og dokumentasjon av kulturminnet.
Naturmangfold	Marine naturtyper: Bløtbunnsområder i strandsonen, Ålegrassamfunn. Funksjonsområdet for arter, Leirvik. – Beiteområde for rådyr.	I planområdet	Utfylling i deler av området der ca. 11 daa blir berørt (utvidelse av dagens utfylling til havn). Det foreslås å etablere nye bløtbunnsområder, gruntvannsområder til erstatning for det som går tapt

	Det er også registrert fremmede arter (hvitsteinskløver, rynkerose) i planområdet.		(ref miljøopprydding og ny etablering i Gilhusbukta)
Vassdrag	Elv/bekk tilhørende Drammensvassdraget/ Drammensfjorden vest	Ca. 80 meter sør for planområdet, på det korteste	Ingen innvirkning vil skje her.
Marka	Markaområder i vest	Min 500 meter	Tiltaket vil ikke påvirke bruken av marka lengre vestover, siden avstanden er stor og det er stor høydeforskjell.
Strandsonen	Kai/havn	I planområdet	Det ønskes å fylle ut masser i Drammensfjorden for å utvide eksisterende havn, som i dag benyttes til utskipping av steinprodukter i beskjedne grad. Området er ikke i bruk i dag, siden veien går på en fylling ut i sjøen her.
Matjord	Ingen dyrka mark vil bli berørt		
Friluftsområder	Ingen friluftsområder vil bli berørt		

7. Områdets beliggenhet

Juve ligger isolert fra bolig-, friluft- og rekreasjonsområder, i en bratt og østvendt som går helt ned til Svelvikveien. Veien ligger for det meste på en fylling ut i sjøen og danner grensen mot vannet.

Det har over mange tiår vært masseuttak i området delvis med utskipping over egen kai. Det gjør området velegnet for videre utvikling av næringsaktivitet og havn.

Et nytt næringsområde kan bidra positivt for videre utvikling av «gamle Svelvik kommune».

Juve kan ses i sammenheng med Svelvik sentrum. Der er det virksomheter som av naboer oppfattes som en belastning, etablert på attraktive arealer ved ferjeleiet. Dersom noen relevante bedrifter har behov for nærhet til havn, vil disse kunne styrke sine utviklingsmuligheter på Juve og samtidig åpne for en ny sentrumsutvikling.

Området får direkte avkjøring fra Svelvikveien. Og det kan være aktuelt å legge om veien noe for bedre arrondering av arealene.

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
------	---------------------------	---------------

Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Det er ca. 450 meter fra planområdet til Leirvik bussholdeplass. Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs Svelvikveien på strekningen.	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?		X
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen		X
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		X
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)		X

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	<p>Det er ikke registrert tidligere skredhendelser.</p> <p>Ligger i aktsomhetsområde for snøskred <i>eller</i> steinsprang.</p> <p>Aktsomhetsområde for jord- og flomskred ca. 200-250 meter nord for området og i sørlige grense av planområdet mot Drammensfjorden.</p>	Det er masseuttak i området i dag og skredfare blir håndtert i løpende driftsplaner for området.
Kvikkleire	Det er ikke registrert kvikkleire i området.	Området er i dag benyttet som masseuttak, og består i hovedsak av bart fjell. Det er utført grunnundersøkelser under vann. Dette blir håndtert i løpende driftsplaner for området.

Løsmasser	Planområdet består i hovedsak av bart fjell, men med løsmasser under vann.	Det er utført grunnundersøkelser under vann.
Overvann/flo	Ikke kjente problemer med overvann her. Havnivåstigning og stormflo må håndteres.	Overvann må håndteres så det ikke skaper problemer for Svelvikveien, men dette lar seg enkelt gjøre. Havn må tilpasses kjent kunnskap om havnivåstigning.
Radon	Største delen av planområdet har høy aktsomhet for radon. Det er kartlagt lav aktsomhet for radon innenfor planområdet.	I utgangspunktet kun en utfordring knyttet til boliger. Byggeteknisk forskrift stiller krav til at nye bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak.»
Vannkraft	Ikke registrert	X
Nedbørsfelt	Drammensvassdraget/ Drammensfjorden vest	X
Ligger området under marin grense?	Området ligger under marin grense. Planområdet består i dag hovedsakelig av bart fjell, med innslag av hav- og fjordavsetning samt marin strandavsetning.	

OPPSUMMERING/KONKLUSJON

Området egner seg svært godt til utvikling av næringsarealer med behov for havn.

9. Spesielle miljøforhold

Det ligger i dag en høyspentlinje gjennom området - distribusjonsnett, Skagerak Nett AS. Planområdet omfattes av hensynssone for dette høyspenningsanlegget. Men her er det en mindre høyspent linje (lokal) som kan flyttes eller legges i bakken.

Det er ikke registrert forurenset grunn eller spesielle forhold for luftforurensning i området.

Planområdet inneholder deler av Svelvikveien som er årsaken til støy i området i dag. Arealformålet skal ikke påvirke boliger eller andre formål mht luftforurensning eller støyømfintlig arealbruk. Dette er en stor fordel med beliggenheten.

Utfylling i sjø kan gjennomføres med uttak av masser innenfor planområdet uten belastning på veinettet og for nærmiljøet.

Under har vi satt opp et par bilder fra Kobbervikdalen pukkverk, som har ca. 100 høydemeter fra bunn til topp. Dette kan være et utgangspunkt for vårt forslag og en sammenlikning av en kjent størrelse. Dette er en «håndterbar»/akseptabel høyde/virking, i dette landskapsrommet. Det er også lett tilgjengelig for befaring. Dette pukkverket er avsluttet og etterbruk er delvis næring (men i mindre omfang enn tanken er på Juve).



Kobbervikdalen pukkverk



Kobbervikdalen pukkverk

10. Bebyggelse og utnyttelse

Det ønskes å utvide eksisterende masseuttak i området noe og økning av utfyllingsområdet.

Arealene skal benyttes til masseuttak og kunne brukes til havn og havnerelatert næring.

Tømmerterminal er en del av de grønne næringene. Også annen ny næring kan sette fart på etableringer og nyskapninger innenfor sirkulærøkonomi, som dels kan spinnes ut fra tømmerterminalen og som vil tjene på etablering på og nær havn.

Det kan også være aktuelt å få inn annen type næring innenfor sirkulær økonomi.

11. Trafikk og adkomst

En tømmerterminal på Juve vil tjene på ny Svelvikvei, og kan bli en utløsende faktor for å få denne på plass.

Tømmerterminalen gir svært liten tilleggstrafikk på vegsystemet, men vil kreve en sikker avkjøring på Juve.

I perioden 2016 til 2020 var det i snitt 17,7 tømmerbiler/dag til Lierstranda. Dette tilsvarer en årsdøgntrafikk (tur/retur) på 35 biler som utgjør ca 1 % av totaltrafikken på Svelvikveien.

Det er tidligere gjort utredninger av tømmertrafikk, i forbindelse med utredning av ny tømmerterminal (i regi av fylkeskommunen) som viser en økning på 1-2 %.

Det må også forventes en type etterbruk av pukkverket når uttak er ferdig der.

Uavhengig av videre utvikling av Juve kan det vurderes tiltak for myke trafikanter på strekningen mellom Juve og Tørkopp. Her kan det også sees på sikring og tilrettelegging av krysningspunkter og avkjørselssanering med eventuelt redusert fart på strekningen (helt eller delvis).

12. Terreng

Forslaget innebærer ikke at det gjøres inngrep særlig høyere enn dagens steinbrudd (går opp til ca 100 moh). Det er lagt inn en stor buffer mot nærmeste bolig i Mariåsen/Ebbestad og ca 200 høyde-meter opp til toppen av åsen.

13. Tidsperspektiv

En tømmerterminal på Juve vil tjene på ny Svelvikvei, og kan bli en utløsende faktor for å få denne på plass.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen på dette tidspunkt.

Vedlegg

1. Forslag til avgrensning av endret arealbruk, målestokk 1:1000
2. Trafikknotat

TRAFIKKNOTAT

Oppdrag 1350027718
Kunde Eidos Eiendomsutvikling AS
Til Eidos Eiendomsutvikling AS
Fra Magne Fjeld, Marte Larsen og Grethe Myrberg

Trafikale konsekvenser ved etablering av tømmerterminal i Juve pukkverk

Dato 2021-08-23

Rambøll
Hoffsveien 4
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO

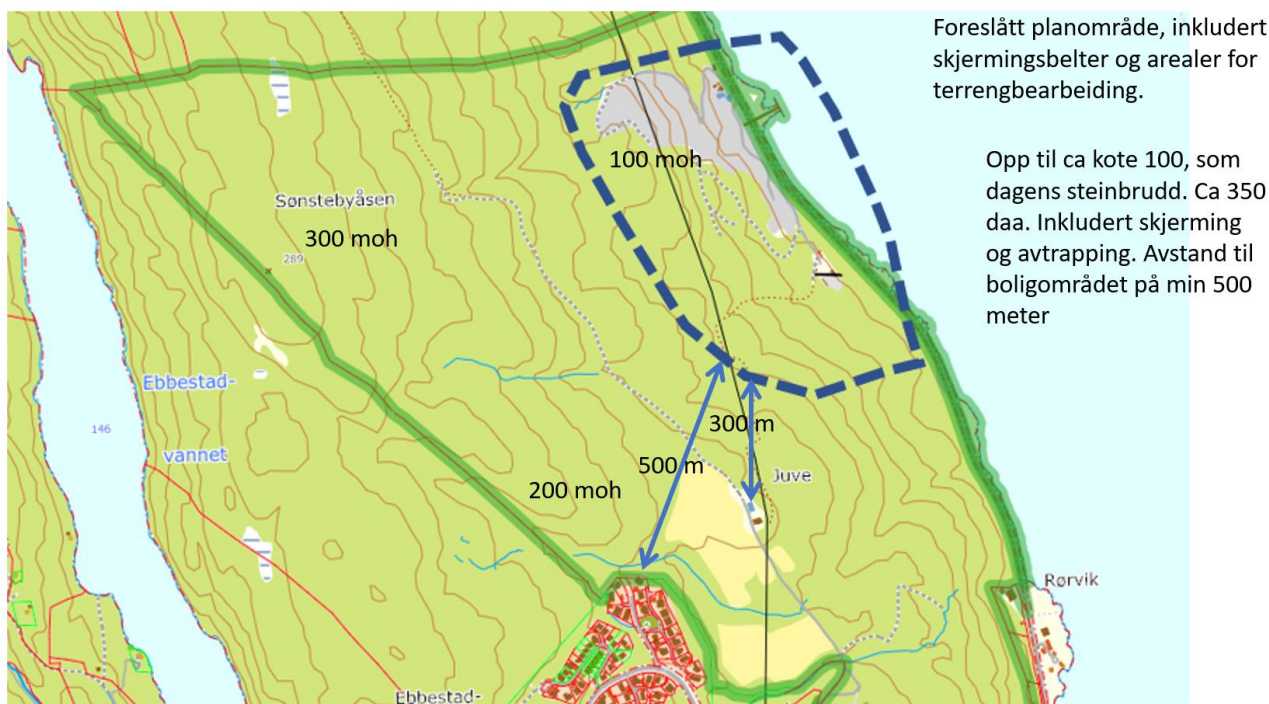
T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no

1. INNLEDNING

Rambøll arbeider for tiden med innspill på etterbruk for det gamle Juve pukkverk i Svelvik. Her er det aktuelt å omregulere fra kommuneplanens formål (råstoffutvinning) til andre formål. Nyttbart areal kan være opptil 160 daa på land og evt. inntil 30 daa på fylling i fjorden. Dette gir muligheter for en planfri atkomst til kaifront fra pukkverksområdet.

Vår ref. mafosl

Aktuelt planområde er vist på figur under.



Dagens tømmerterminal på Lierstranda er omregulert til byutviklingsformål, og skal derfor flyttes. Aktuelt alternativ lokalisering er Juve i Svelvik.

Dette notatet vil se på de trafikale konsekvensene av en slik flytting, spesielt langs Svelvikveien.

2. TRAFIKKMENGDER

Cowi har i sitt notat «TRAFIKKANALYSE AV ULIKE LOKALISERINGER» datert 10.mars 2017, utarbeidet for Drammensregionens virkesterminaler AS, beskrevet hvilke trafikkvolumer det kan være snakk om.

Herfra hentes følgende tabell for transport til dagens terminal på Lierstranda (2015 – 2017).

Tabell 1 Transportvolumer til terminalen på Lierstranda per år, og beregning av hvor mye trafikk per døgn (ÅDT og VDT) dette vil skape.

År	Rundvirke		Flis tonn	Gj.sn. transportkapasitet		Antall bilturer per år til			Bilturer per døgn	
	m ³	tonn		m ³ /bil	tonn flis/bil	rundvirke	flis	sum	ÅDT	VDT
2015	325 000	300 000	40 000	42	30	7 738	1 333	9 071	50	79
2016	230 000	210 000	53 000	42	30	5 476	1 767	7 243	40	63
2017	200 000	180 000	15 000	42	30	4 762	500	5 262	29	46

Høyre kolonne viser trafikkmengdene, som i et gjennomsnitts hverdagsdøgn (VDT) er på mellom 46 og 79 bilturer (sum til og fra). Variasjonene fra år til år kan være større enn dette, og avhenger bl.a. av aktivitetsnivået i norsk industri. Et toppår for terminalen er antydnet å ha dobbelt så mye virke som 2015, altså med ca 160 turer pr gjennomsnittsdøgn.

Det er også betydelig variasjon over året, med størst aktivitet i vintermånedene januar – mars, med høyeste belastning i mars på 14 % av årsvolumet. Dette tilsier et gjennomsnitt pr døgn i mars i et toppår på 269 bilturer. Dette er å betrakte som et dimensjonerende og høytrafikkert døgn. Gjennomsnittet er i den utredningen anslått til mellom 50 og 80 transporter pr døgn, og med maxtimetraffikk på ca 10%, dvs 5 – 8 kjøretøy.

Ved en oppdatert oversikt over trafikk til tømmerterminalen ser vi at det i gjennomsnitt var 35,4 tømmerbiler/dag til/fra Lierstranda i perioden 2016 til 2020. Dette tyder på at trafikkmengden varierer noe fra år til år. For å ikke undervurdere konsekvensene av trafikk er vurderingene ovenfor lagt til grunn.

Og hva betyr så dette i trafikkbelastning på Svelvikveien?

Fra COWis analyse framkommer det at 16% av tømmeret til Lier i dag kommer fra Vestfold. Vi antar at dersom dette skal transporteres til Juve vil en svært liten andel av dette komme sydfra. Resten vil komme fra Drammenssiden av Svelvikveien da dette er en raskere vei.

Svelvikveien har i dag (2018) en ÅDT på 4.300 mellom Svelvik og Tørkopp (vegkart.no) og med en tungtrafikkandel på 8%. Trafikken stiger til 4.700 mellom Tørkopp og Knive. Også her er tungtrafikkandelen stipulert til 8%.

Følgende tabell kan da settes opp:

Dagens situasjon				Med tømmertrafikk					
Døgntrafikk		Maxtime		Døgntrafikk			Maxtime		
ÅDT	Antall tunge	Antall biler	Antall tunge	ÅDT	Antall tunge	Antall tømmerbiler	Antall	Antall tunge	Antall tømmerbiler
4.300	344 (8%)	430	34 (8%)						
	Normalår			4355	399 (9%)	55 (1%)	436	40	6
	Mars, normalår			4392	436 (10%)	92 (2%)	439	44	9
	Høytrafikkår			4434	478 (11%)	134 (4%)	443	48	13
	Mars ved høytrafikkår			4526	570 (13%)	226 (5%)	453	57	17

OPPSUMMERT

Ut fra dette framkommer det at tømmertrafikken i gjennomsnitt et normaldøgn et normalår er på maks 55 biler og utgjør 1 – 2 % av totaltrafikken på Svelvikveien. Dette er et høyt estimat da de siste tallene for tømmerterminalen viser et gjennomsnitt på 35,4 tømmerbiler/døgn (2016-2020).

I et toppår i mars kan tømmertrafikken utgjøre 4 – 5% av trafikken på Svelvikveien. Da er ca 40% av tungtrafikken tømmertrafikk.

Men selv i mars i et toppår er ikke tungtrafikkandelen på Svelvikveien mer enn 13%, noe som er omtrent det samme som årsgjennomsnittet på E18 forbi Eik.

3. ALTERNATIV BRUK TIL ANNET NÆRINGSFORMÅL

Dersom det ikke etableres tømmerterminal på Juve er det sannsynlig at det etableres annen form for næringsvirksomhet her. Med utgangspunkt i at den flate delen av området er på ca 150 daa, med mye kjøreareal og utendørs lager vil man kanskje ha opptil 20% eller 30.000 m² bebyggbart areal igjen. Regnes 3,5 bilturer pr 100 m² gir dette en trafikk på ca 1.000 bilturer pr døgn. Med en tungtrafikk på ca 30% gir dette 300 lastebiler i døgnet til/fra området. Dette er noe mer tungtrafikk enn en tømmerterminal vil generere, og mer personbiltrafikk enn tømmerterminalen vil ha.

4. EVENTUELLE AVBØTENDE TILTAK

Før området tas i bruk til nytt formål synes det som en forutsetning at ny Svelvikvei mellom Tørkopp og Eiker kommet til utførelse. Da unngår man at trafikken ledes inn mot Rundtom på et overbelastet vegnett med lav trafiksikkerhet og framkommelighetsproblemer.

TILTAK VED JUVE

Det viktigste tiltaket for øvrig for å redusere de trafikale konsekvensene av ny tømmerterminal er å etablere en planfri kryssing av Svelvikveien mellom lagerområdet på vestsiden og kaiområdet på østsiden.

Dette krever en vegomlegging på ca 800 meter, som overslagsmessig kan beregne å koste ca 50 mill. kr (med en ca meterpris på 60.000,- eks MVA). I tillegg kommer en avkjørsel til ca 5 mill. Ca pris på

avkjøring vil avhenge svært mye av utforming og standard. Men for enkelthets skyld kan vi si 5 mill eks MVA (et sted mellom 500 000 og 20 mill). Og ei bru på ca 100 meters lengde, ca 20 mill. Her er høydeforskjellen på 10 meter. Forutsetter vi at halvparten tas med steinfylling og maks stigning på 5 % (med en kvadratmeterpris på 30.000,- kan det bli: $100 \text{ m} * 8 \text{ m} * 30.000,- = \text{ca } 20 \text{ mill eks MVA}$).

Mulig utforming (skissemessig) av en trafikkomlegging med ny atkomst er vist på figuren under.



Mulig trafikkomlegging med ny atkomst

TILTAK PÅ STREKNINGEN MELLOM JUVE OG TØRKOPP

Det er strekningen mellom Juve og Tørkopp som bør prioriteres i forhold til tiltak. På denne strekningen er det kanskje Nesbygda som vil oppleve utfordringer med mer tungtrafikk. Her er det tilknytningen til strandsonen, med mulighet for kryssing av vegen, spesielt for myke trafikanter man bør se på.

I tillegg til kryssingspunkter både ved Nesbygda og andre steder kan det være behov for å se på avkjørsler, kryss og vegbredde og kurvatur samt forholdene for langsgående gang- og sykkeltrafikk.

Fra Juve og nordover er Svelvikveien utformet med relativt god standard på kjøreveien. Det er gul midtstripe, hvilket innebærer at asfaltert vegbredde er minst 6,0 meter. Kurvaturen er ikke noe problem, men forholdene for gående og syklende langs vegen er utfordrende. Det er ikke gang- og sykkelveg syd for Skjønnvik med unntak av en parallellveg et kort stykke nord for busstoppet på Leirvik og rundt Sandtangen. Problemet forsterkes av at de på lange strekninger er autovern mot sjøen, og med en smal skulder. Dette i kombinasjon med relativt høy hastighet (dels 60, dels 70 km/t) gir anstrengte forhold for fotgjengere og syklister. På enkelte strekninger er det en veiebløtt sti på baksiden av autovernet.



Typisk tverrsnittprofil av Svelvikveien nord for Juve. (Foto: Googlemaps.)

Busstoppene er av varierende kvalitet, dels med lommer, dels uten, og uten tilrettelagte kryssinger. Tiltak knyttet til dette bør sees på, gjerne uavhengig av en evt. tømmerterminal.



Typisk busslomme, her ved Leirvik. (Foto: Googlemaps.)

Ved Hella er det et uryddig kryssområde, der tiltak bør vurderes, spesielt i forhold til busstopp og kryssende fotgjengere.



Kryssutforming og manglende fotgjengerkryssing ved Hella. (Foto: Googlemaps)

Også øvrige busstopp på strekningen er i hovedsak uten passasjerreposer.

Det er også mange direkteførte avkjørsler til dels med dårlig sikt.

Rundt Sandtangen er vegen mer preget av kurver og mer bebyggelse. På søndre (østre) del er det ikke gang- og sykkelveg, men denne trafikken kan følge et lokalvegnett fra der fylkevegen forlater sjøkanten og fram til Skjønnvik, hvor det er gang/sykkelvei eller fortau fram til Tørkopp. Ved stoppestedet Fyret i Nesbygda er det sågar ett oppmerket fotgjengerfelt over fylkesvegen.

5. OPPSUMMERT

Utbyggingen av Juve bør avvendes til etter at ny Svelvikvei er etablert.

Kun tømmerterminal har svært liten tilleggstrafikk på vegsystemet, men vil kreve en sikker avkjøring på Juve.

Ved videre utvikling på Juve ut over bruk av området til tømmerterminal bør det sees på tiltak for myke trafikanter på strekningen mellom Juve og Tørkopp. Her kan det også sees på sikring og tilrettelegging av krysningspunkter og avkjørselssanering.

Det kan også vurderes å senke farten på strekningen (helt eller delvis).

Sak 20/47156-80: 10 Svelvik

Drammen kommune
Arealplan,
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

kommunepost@drammen.kommune.no

09.09.21

**ANMODNING/SØKNAD - AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 – 2040, DRAMMEN KOMMUNE –
BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE DEL AV EIENDOMMEN GNR 322, BNR 1 –
SVELVIK. MED ET PLANOMRÅDE PÅ CA 54371 M2.**

Eiendommen ligger ved Sverstad i Svelvik. Mølleveien og Sivles vei grenser til eiendommen.

Området er et skogsområde som har et stort potensiale til boligutvikling.

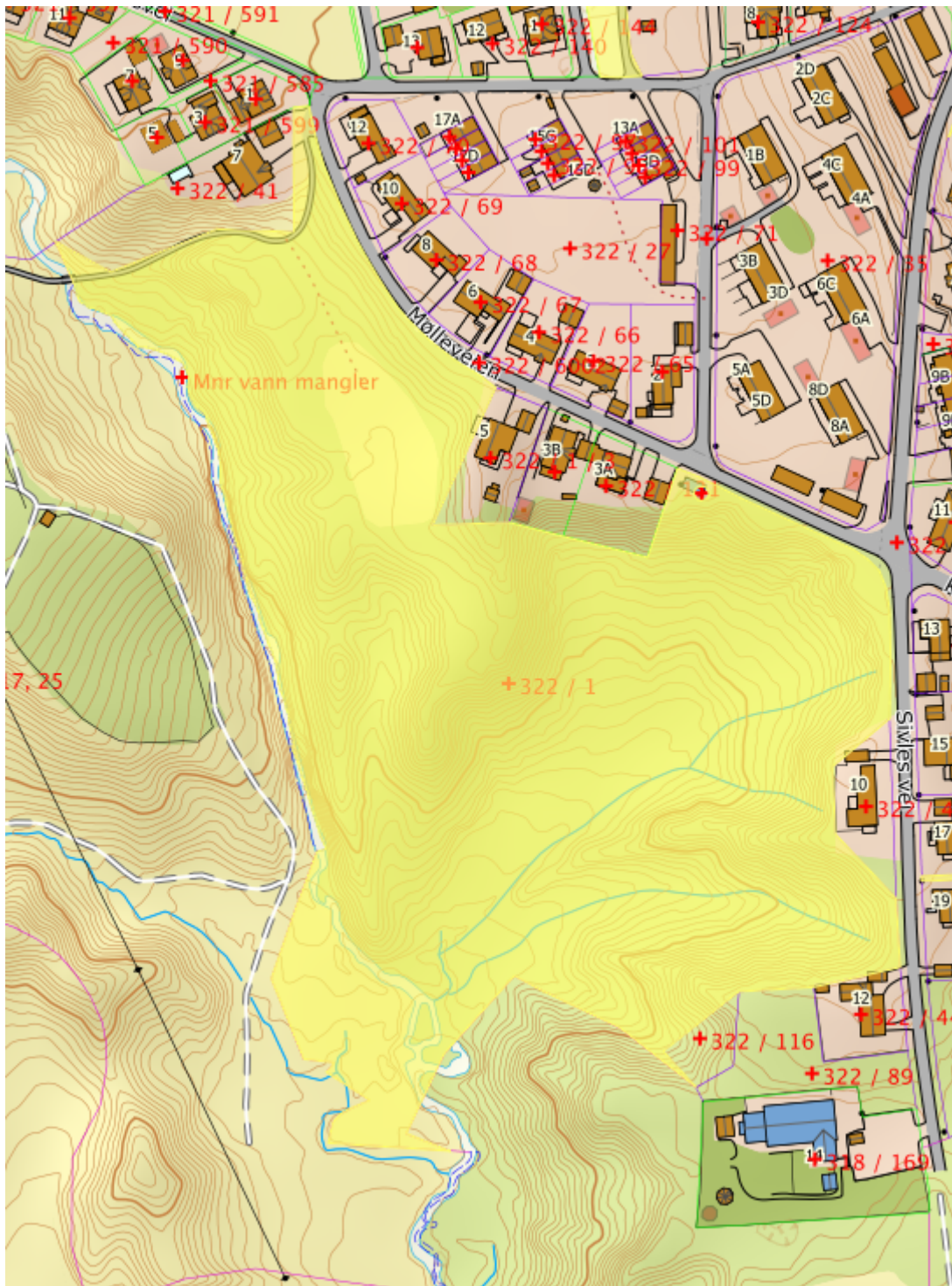
Kort vei til barnehage, skole, buss, nærbutikker osv.

Jeg ønsker med dette å utvikle eiendommen til boligformål.

Kontakt informasjon:

Trond Lersbryggen
Skjoldveien 6
3060 Svelvik
Tlf : 97662869
Mail : trond.lersbryggen@bring.com

Kommunenr. 3005
Gårdsnr. 322
Bruksnr. 1





Sak 20/47156-86: 10 Svelvik

PLAN-20/03047: Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2040, fra Drammensregionens Virkesterminaler AS

Innspill vedr. å anlegge en havn/industriområde for grovt gods på området i Svelvik som i dag omfatter Juve pukkverk.

Drammensregionens Virkesterminaler AS (DVT) er eid alle de store tømmeraktørene i Norge, og drifter Norges største havneterminal for tømmer og flis på Lierstranda.

DVT har vært en pådriver for den regionale planprosessen for re-lokalisering av tømmerhavna i Drammens-/Oslofjorden, som en konsekvens av at Lierstranda er regulert til andre formål. Den regionale planprosessen i regi av Buskerud fylkeskommune konkluderte med at Juve i Svelvik, eventuelt i kombinasjon med Drammen havn var det beste alternativet. Siden Svelvik på det tidspunktet ikke var del av Buskerud, ble ikke prosessen fullført med et regionalt planvedtak. Viken fylkeskommune har nå signalisert at de vil re-starte denne prosessen, og DVT vil oppfordre Drammen kommune til på selvstendig grunnlag å vurdere omregulering av området i Juve til dette formålet.

DVT har vurdert de ulike alternativene i regionen, og mener at nåværende Juve pukkverk kan bli en egnet lokalisering for havnevirksomhet for tømmer og andre tilsvarende varer. Juve har en beliggenhet inne i Drammensfjorden med relativt kort logistikkavstand til de aktuelle områdene der tømmeret kommer fra. Det er i tillegg et usjenert sted med etter vår kunnskap lavt konfliktnivå med andre interesser, og det er tilstrekkelig med plass til å bygge en rasjonell og god havn med potensiale for tilliggende næringsutvikling.

DVT vil også spille inn at trafikkmengden til en tømmerhavn i Svelvik marginalt påvirker total trafikkmengde på tilfartsveien. Det er likevel slik at dagens Svelvik ikke tilfredsstiller kravene til dagens tømmerbiler. En realisering av dette havneprosjektet bygger derfor på en forutsetning om bygging av ny Svelvikvei, og vi tror at regulering av Juve til dette formålet vil være medvirkende til at Svelvikveien blir finansiert.

En regulering av Juve til havn og havnerelatet næring vil gi grunnlag for næringsutvikling i Drammen gjennom ny-etableringer basert på videreforedling av tømmer. Det er også avgjørende for utvikling av ny skogindustri ellers i regionen at det er tilgang til havn både for utskipping og inntransport av tømmer og flis fra andre regioner.

Vennlig hilsen
Drammensregionens Virkesterminaler AS

Arnulf Bjurulf
Daglig leder

Sak 20/47156-111: 10 Svelvik

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra utbyggere og fagkyndige

Innhold

Kontaktinformasjon	3
Om arealinnspill: innhold og vurdering	4
Om kommuneplanen	4
Arealinnspillet	5
1. Kort presentasjon av arealinnspillet	5
2. Beliggenhet og størrelse	9
2.1 Farled	10
2.2 Ålegras	11
2.3 Areal parkering/båtopplag	12
2.4 Adkomst og landfeste	12
2.5 Situasjonsskart i forholdt til ålegras	13
2.6 Areal marina	14
2.7 Areal badepark og fritidsboliger	14
2.8 Kartutsnitt fra kommunens kartløsning	15
2.9 Oversikt gjeldende kommuneplan	15
2.10 gjeldende reguleringsplan	16
3. Eiendoms- og eierforhold. Drammen kommune er herved gjort kjent med arealinnspillet.	16
4. Dagens arealbruk:	16
5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel	17
6. Prinsipper for vern	18
7. Områdets beliggenhet	18
8. Fareområder	20
9. Spesielle miljøforhold	21
10. Bebyggelse og utnyttelse	21

11.	Trafikk og adkomst	25
12.	Terreng	26
13.	Tidsperspektiv.....	26
14.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	26

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver/grunneier:

Firma: Aquafront Solutions AS

Kontaktperson: Jon Gjerde – Partner, Daglig leder

Adresse: Tord Pedersens gate 89 A

Telefon: 91597736

E-post: jon@aquafont.no

Kontakt2:

Ole Moe: Partner, prosjektutvikler.

Adresse: Rødgata 40

Telefon: 452 46 582

3048 Drammen.

E-post: ole@aquafont.no

Nettside: <http://www.aquafont.no/>

Fagkyndig plankonsulent:

Firma: Marina Solutions AS

Kontaktperson: Otto Aam

Adresse: Ivar Aasen gate 10

6150 Ørsta

Telefon: 97759529

E-post: ooa@marinas.no

Nettside: <https://marinasolutions.no/>

Om arealinnspill: innhold og vurdering

For å sikre en god og forutsigbar prosess er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Arealinnspill til kommuneplanens arealdel skal derfor følge denne malen. Dere oppfordres til å gjøre innspillene så korte og konkrete som mulig.

Frist for å sende inn innspill er 13.09.2021.

Alle innspill til endret eller ny arealbruk skal vurderes opp mot samfunnsdelens strategier og arealpolitiske prinsipper. Dette som grunnlag for å avgjøre om innspillene skal være med videre i planarbeidet og utredes nærmere. Det vil bli vurdert om arealbruksendringen som foreslås bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelens arealpolitiske strategier og prinsipper danner hovedgrunnlaget for disse vurderingene.

Dersom innspillet vurderes som aktuelt kan dere bli bedt om utvidede utredninger. Dette kan f.eks. være grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, kulturminnedokumentasjon, ROS-analyse, kartlegging av naturmangfold mm. Dere vil bli kontaktet dersom dette er aktuelt.

Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede og langsiktige styringsdokument, og består av en samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel angir kommunens visjoner og mål, og inneholder en overordnet arealstrategi som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger ute på høring med frist 03.09.2021

Lenke til forslag til kommuneplanens samfunnsdel:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460271/sak/100202523>

Forslag til samfunnsdel og arealstrategien legger opp til å bygge videre på igangsatte strategier og overordnede prinsipper som blant annet å bygge «innenfra og ut», fortettingen rundt kollektivknutepunkter/-årer, fortetting framfor å ta i bruk nye områder, flerkjernet stedsutvikling, satsing på miljøvennlige transportsystemer og prinsipper for vern. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealdisponering, og skal bygge på målene og strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, som sammen angir rammer og betingelser for kommunens arealbruk og hvilke viktige hensyn som må ivaretas for å utvikle disse arealene. Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel ligger ute på høring med frist 13.09.2021.

Lenke til forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel.

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/100460245/sak/100202460>.

Planprogrammet beskriver blant annet planprosessen for arbeidet med arealdelen, opplegg for medvirkning og behov for utredninger.

Arealinnspillet

1. Kort presentasjon av arealinnspillet

Bakgrunn: Aquafront solutions AS har i flere år arbeidet for å etablere en marina med flytende boliger i akkurat dette området (Homannsbergbukta i Svelvik). Hensikten er å skape et innovativt og spennende miljø, og et alternativ til tradisjonell bolig/fritidsbolig.

Vi ønsker også med dette og i tillegg gjøre sjøfronten mer tilgjengelig for allmenheten. Vi møtte stor begeistring i gamle Svelvik kommune, og var nær ved å levere et **lignende innspill** våren 2019, men da var det snart sommerferie, og så skulle man forberede kommunesammenslåingen. Vårt forslag gikk den gang ut på helårsboliger, og infrastrukturen var hovedsakelig en stor steinmolo.

I vårt nye forslag flyter alt, steinmoloen og de kunstige øyene er fjernet, og store helårsboligene er byttet ut med mindre fritidsboliger.

Som vi har erfart tar det tid å «sette» en ny kommune, så da var det å vente på det et års tid. Men akkurat da vi skulle i gang igjen kom det en pandemi som også har påvirket tiden det har tatt å komme hit. Det har hittil tatt over to og et halvt år ekstra, og nå er vi klare for å levere dette innspillet.

I det siste året har det dukket opp en ny aktør, som også har ønsker om det aktuelle arealet. Den nye aktøren er Svelvik Utvikling AS. De ønsker å anlegge en stor marina, og det har blitt nevnt et tusen båtplasser som et mål i et uformelt møte vi hadde med Svelvik utvikling AS våren 2021.

Vi var veldig tidlig ute med å invitere Svelvik utvikling AS til et samarbeide, men selskapet avslo vår invitasjon, og de ville kjøre eget løp.

Våre henvendelser til kommunen ble respondert med at vi skulle vente på en mal som skulle brukes til innspill til den nye arealplanen.

Vi ønsker den nye aktøren velkommen, og har allerede invitert til et samarbeide ved to anledninger, noe de som nevnt har takket nei til.

Vi mener at det vil være en stor synd dersom hele det aktuelle og tilgjengelige arealet kun skal bli en marina. Arealet begrenser seg i alle retninger på grunn av mange hensyn.

Vi ønsker å gi så mye mer enn bare en marina med tanke på mangfold og tilbud til allmenheten og samfunnet ellers. Vår dør er fremdeles på gløtt i forhold til et samarbeid.

Nå er tiden kommet for et innspill til arealplanen, og her er vårt forslag og forespørsel.

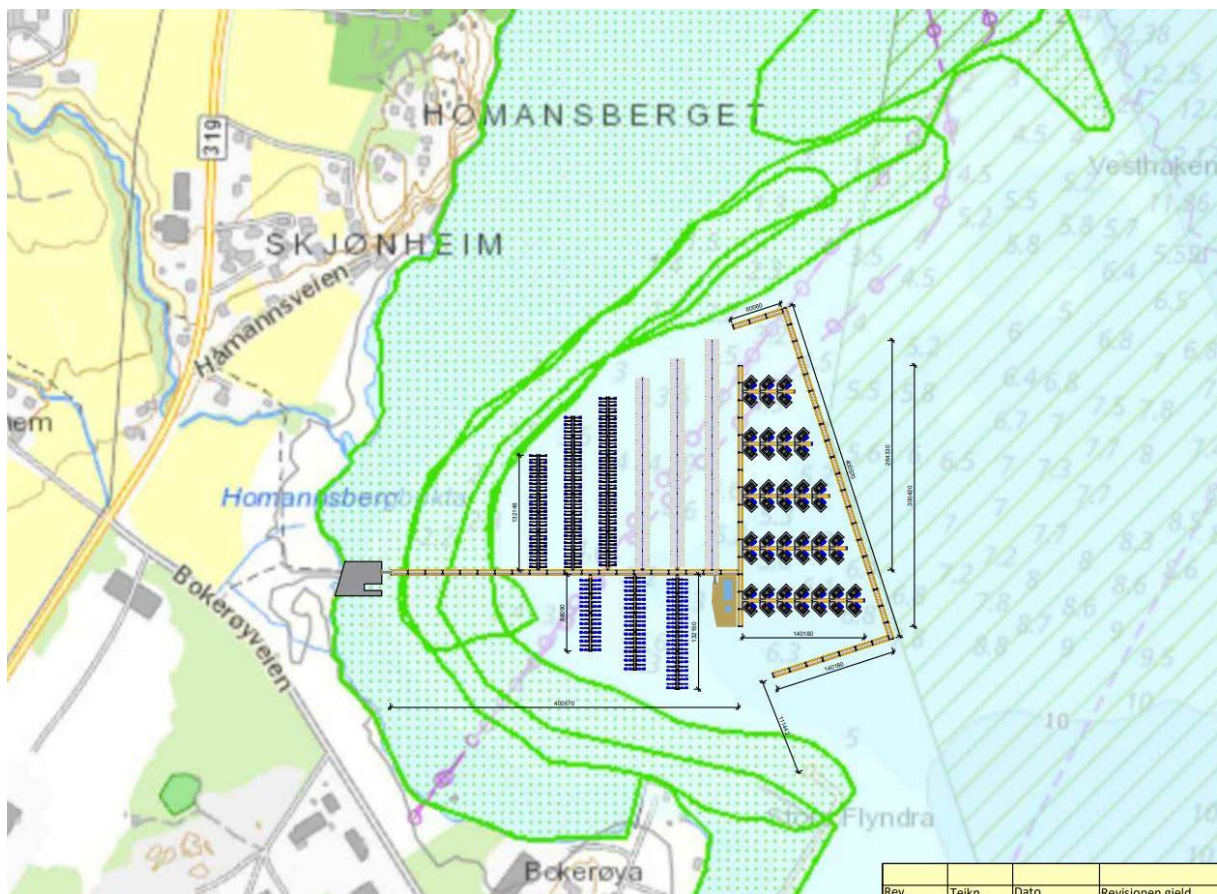
Hensikten:

Vårt innspill går ut på å etablere en stor marina, med kai, og utsetting og opptaksmuligheter for bil med henger.

I dette forslaget viser vi at det er plass til **864 båt plasser** i en realistisk miks fra 3 til 5 meters bredde, Fordelingen av båt plasser er slik:

- 482 plasser à 3 meter
- 252 plasser à 4 meter
- 130 plasser à 5 meter

Det er tatt hensyn til bløtbunn og ålegrasforekomsten som berøres i svært liten grad fordi alt flyter. Og fordi over 98 prosent av anlegget ligger utenfor forekomsten, resten av anlegget ligger innenfor forekomsten. Det er kun en flytende betongbrygge som flyter over en mikroskopisk del av forekomsten.



I tillegg vil vi etablere 50 flytende fritidsboliger, og en flytende badepark med sjøvannsbasseng. Det vil være to bassenger, et for voksne, og et for de minste, plus vannsklier og stupetårn.



I forbindelse med badeparken ønsker vi å etablere et serveringsted med gjestebrygge og overnattingsmuligheter.

Serveringstedet kan drifte badeparken som skal være gratis tilgjengelig for allmenheten. Hele badeparken med servering og overnatting er flytende betongkonstruksjoner. Her kan det også arrangeres kultur sport, idrett og musikkarrangement.

Infrastrukturen i anlegget vil være som en lang promenade med belysning, hvilebenker, beplantning, bade og fiskemuligheter.

Flyteelementene i hovedstrukturen blir 5 meter brede, og bærer lett en elbil eller for eksempel en firehjuling med henger, til varelevering, service, vedlikehold etc. Firehjuling med henger kan også benyttes til pasienttransport om nødvendig.

Anlegget vil invitere til utflukt, og naturopplevelse. Det vil gi et løft både mentalt og fysisk for alle som ønsker å bruke det, rett å slett et løft for folkehelsa.

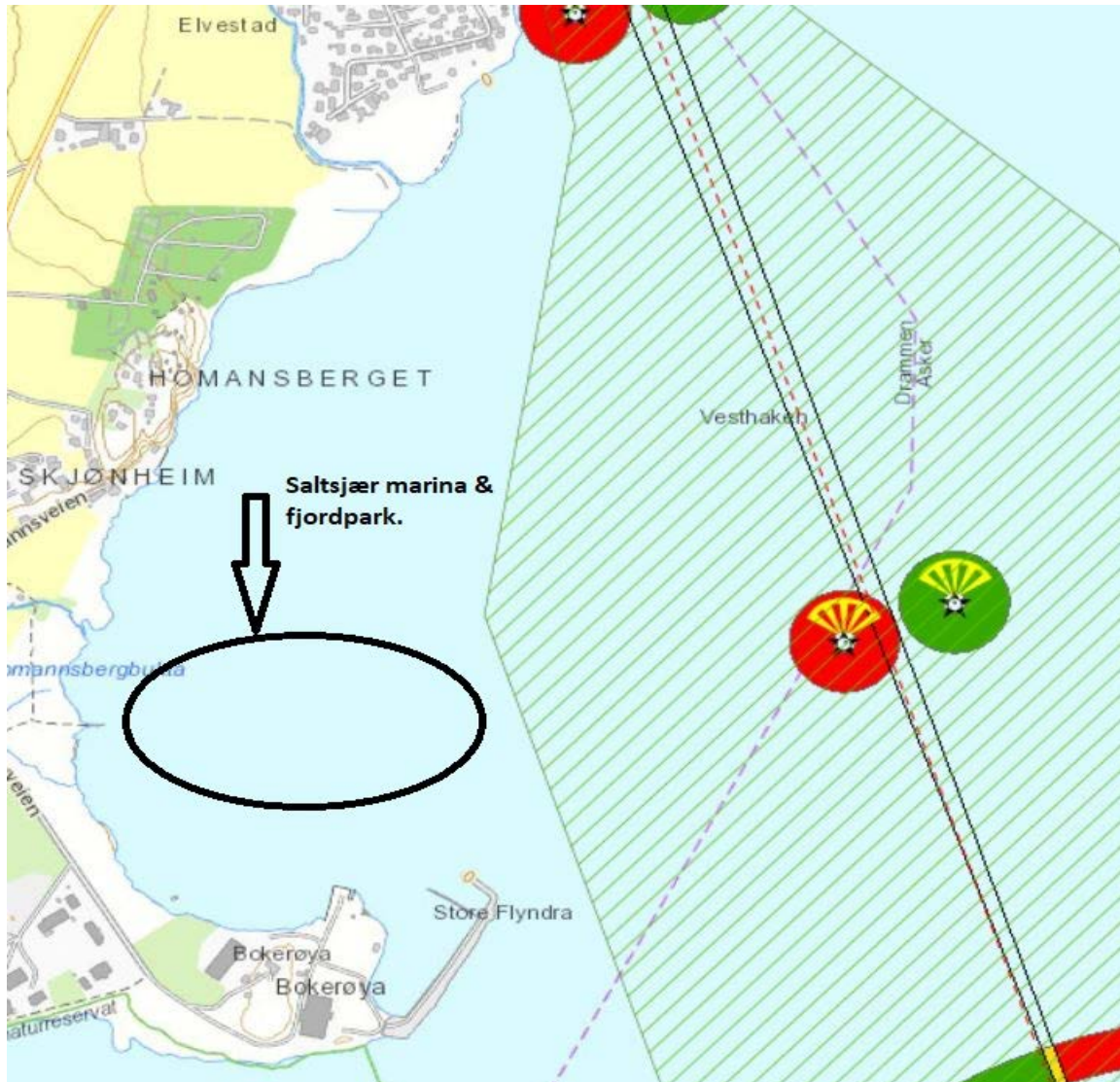
Dette anlegget vil skape nye, og støtte eksisterende arbeidsplasser lokalt. Anlegget vil også bli en destinasjon for Svelvik og nye Drammen kommune.

2. Beliggenhet og størrelse



Kilde: Kommune kart, Drammen kommune.

2.1 Farled



Kilde: Kystverket, kystinfo, farled, biled, farledsareal.

Beliggenhet i Homannsbukta ved Bokerøyaveien i Svelvik.

Størrelse:

Områdets areal: Adkomst over eiendom **312/53** (kommunal eiendom), pluss areal ute i sjøen med Flytende fritidsboliger med flytende badepark, servering, overnatting, bølgedempere, cirka 53.700 m².

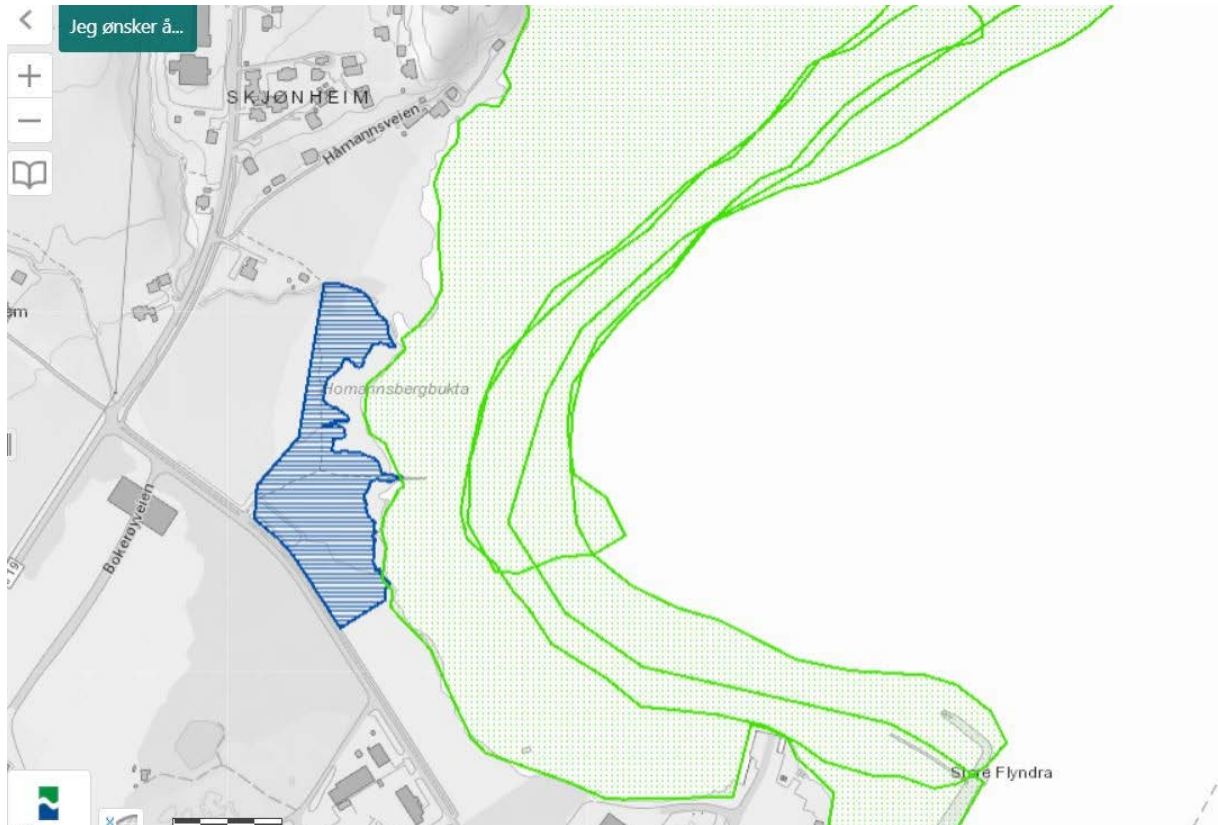
Marina: cirka 65 200 m².

Totalt arealbehov på kommunal eiendom 312/53, og areal i sjøen cirka 118 700 m².

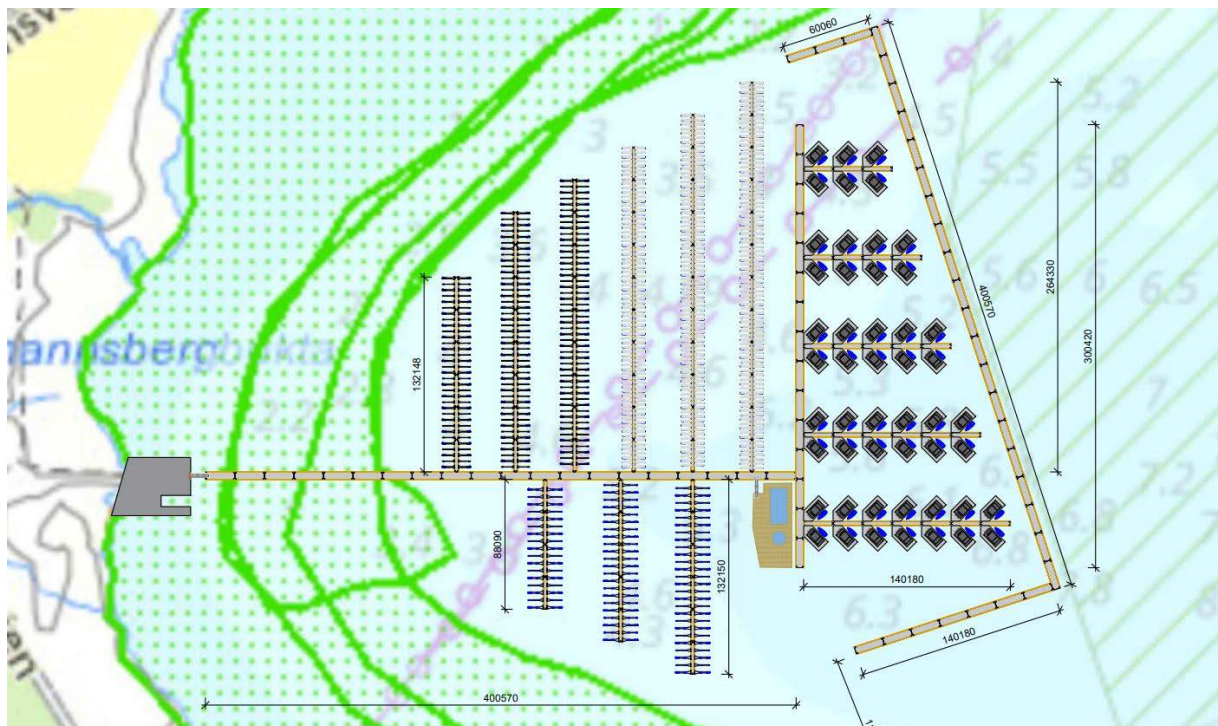
Tomt **312/53** (blåskravert) er i dag regulert som et statlig sikra friluftsområde. Dette er et område som etter vår vurdering i dag er lite brukt til det påtenkte formål.

Et veldig lite område av eiendommen spiller en nøkkelrolle i vårt forslag. De grønne strekene er ålegrasforekomster, grønnprikket er bløtbunn.

2.2 Ålegras



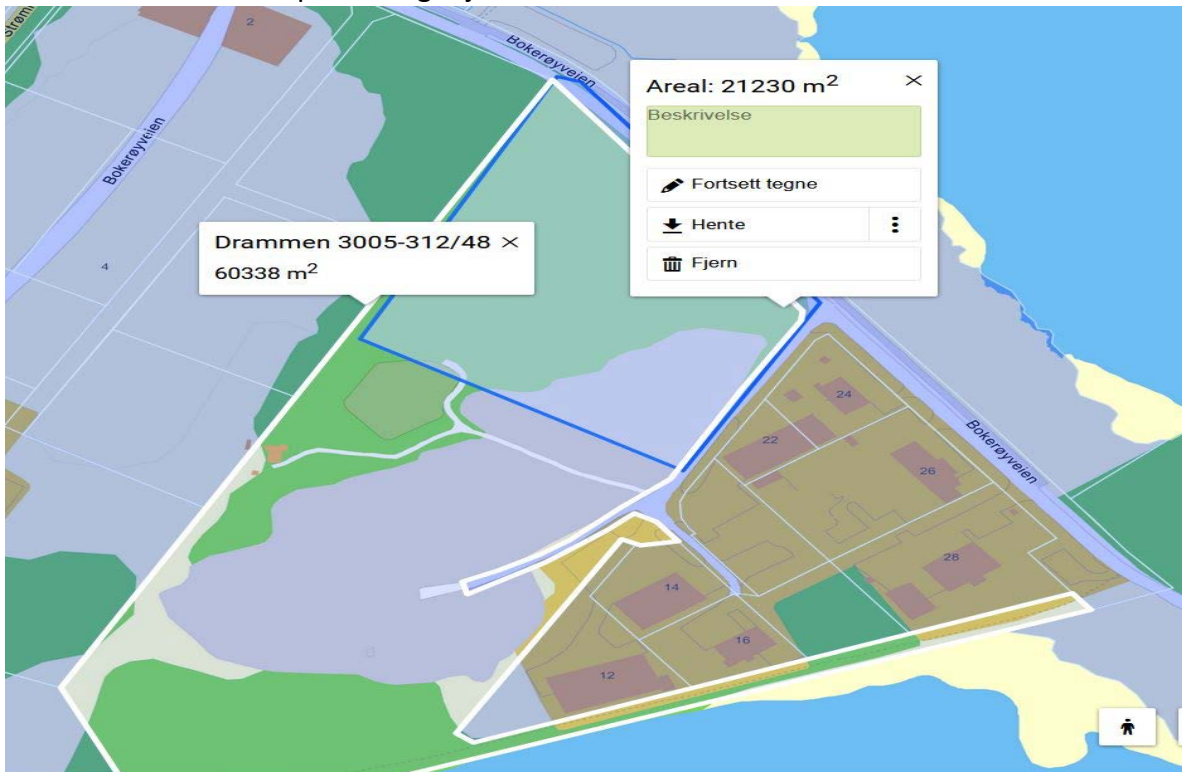
Kilde: Kart, Miljødirektoratet.



Kilde: Miljødirektoratet, kart, Marina solutions, tegning. : Vår foreslåtte konstruksjon i forhold til ålegras og terreng omkring.

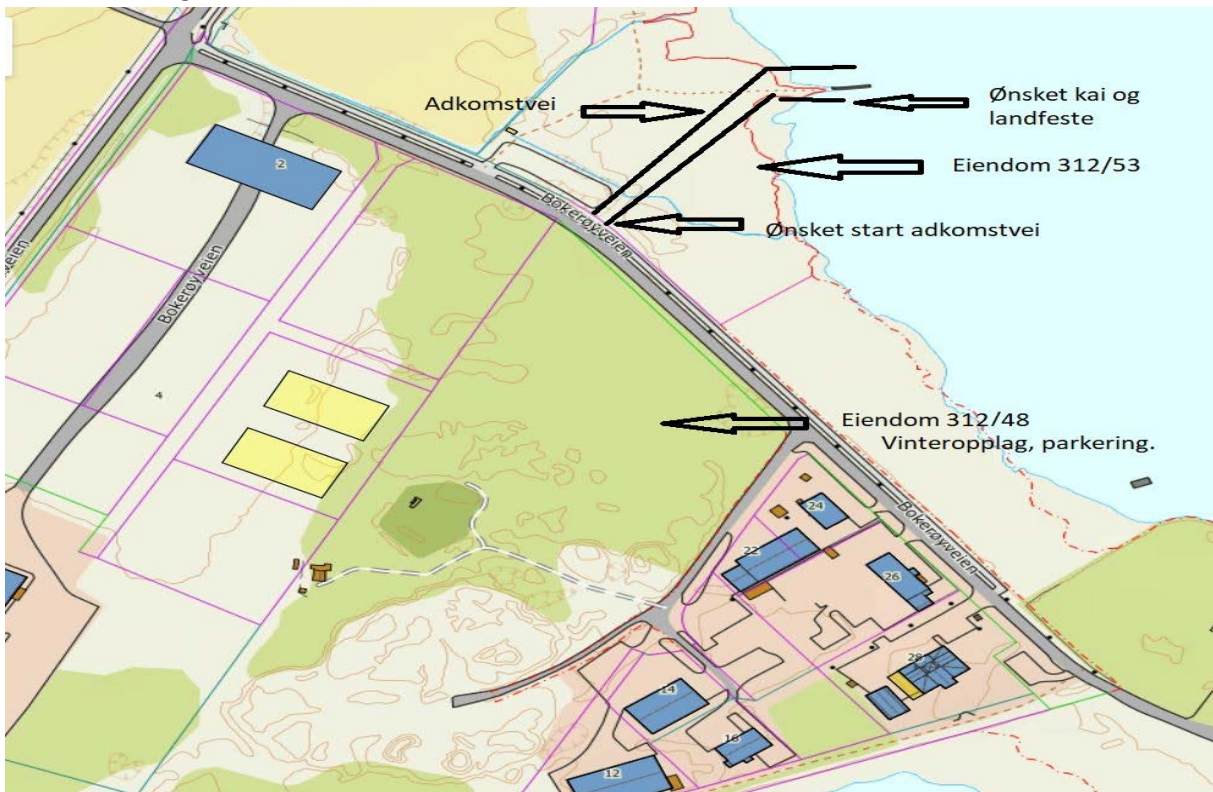
2.3 Areal parkering/båtopplag

Bilde under: I tillegg har vi behov for et område på land til vinteropplag og parkering på eiendom 312/48 som også er kommunal grunn. Der regner vi et arealbehov på cirka 21 000 m². Totalt arealbehov på land og i sjø: cirka 139 000 m².



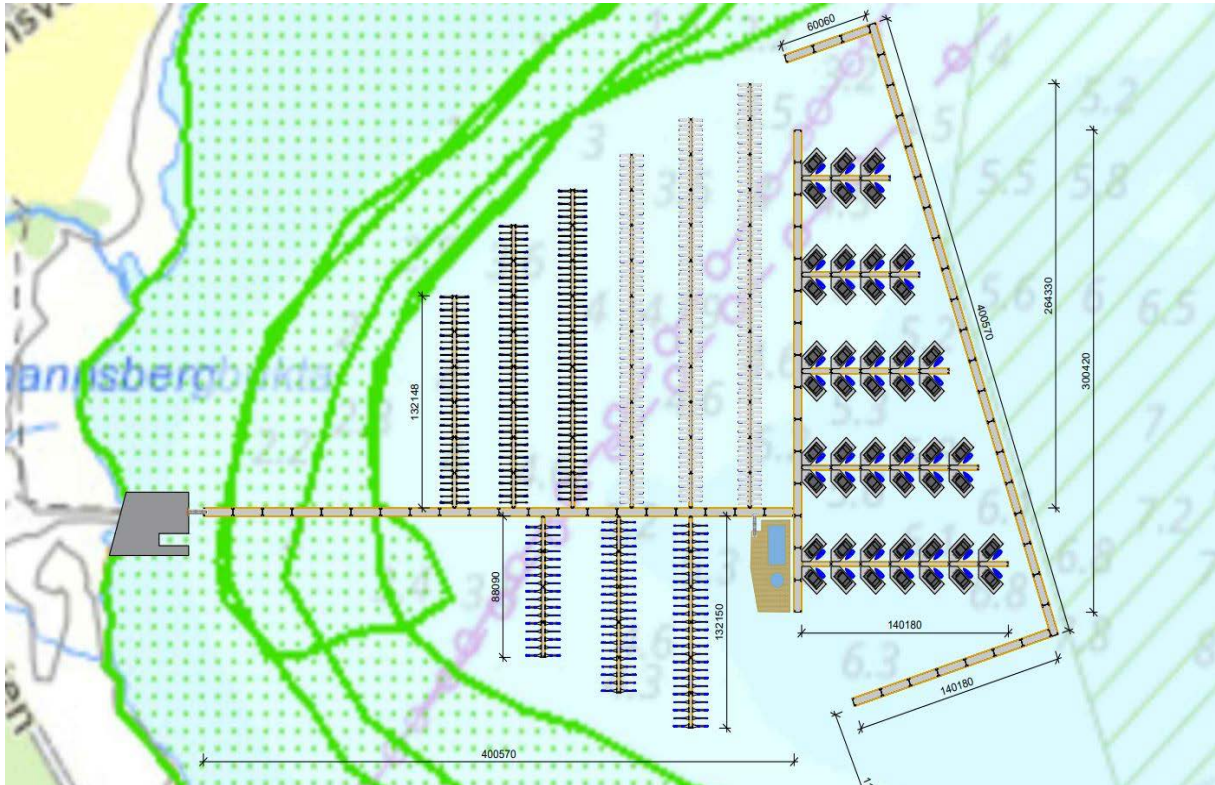
Kilde: Gule sider kart.

2.4 Adkomst og landfeste

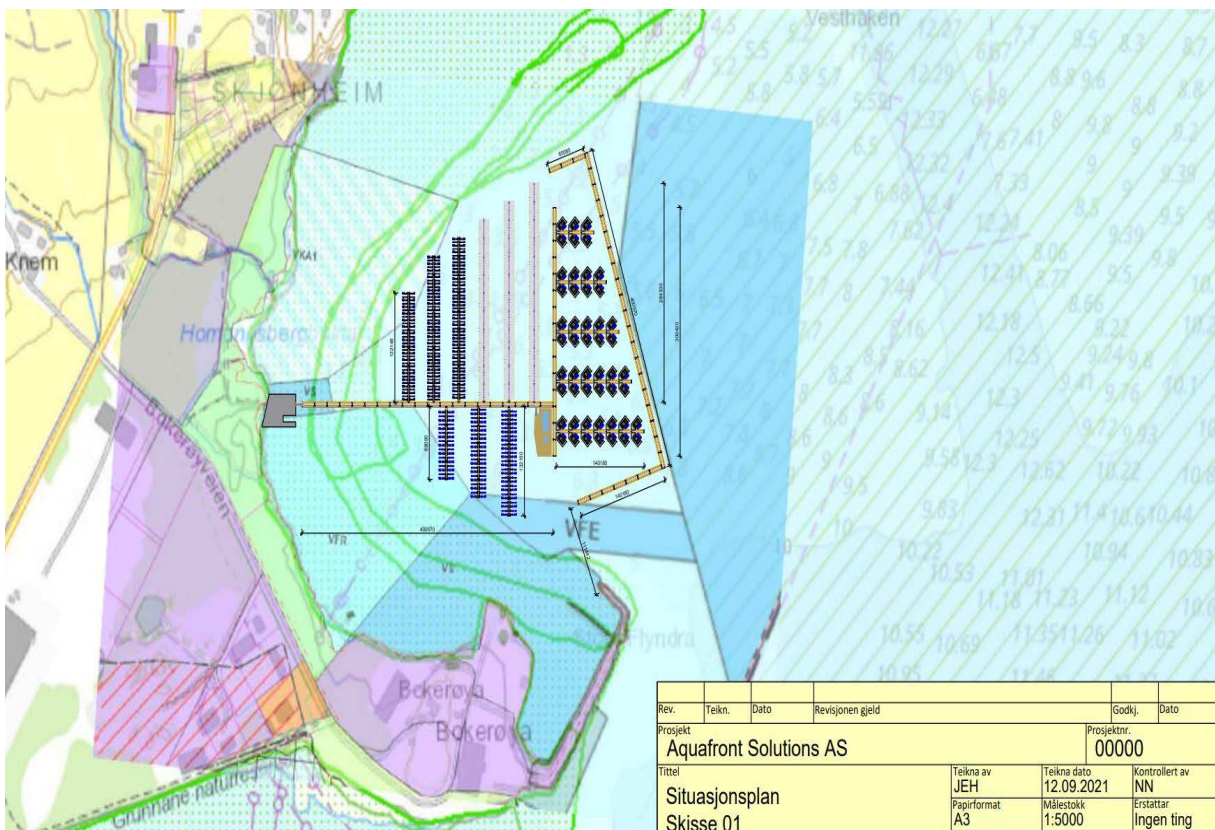


Kilde: Kommunekart

2.5 Situasjonsskart i forholdt til ålegras

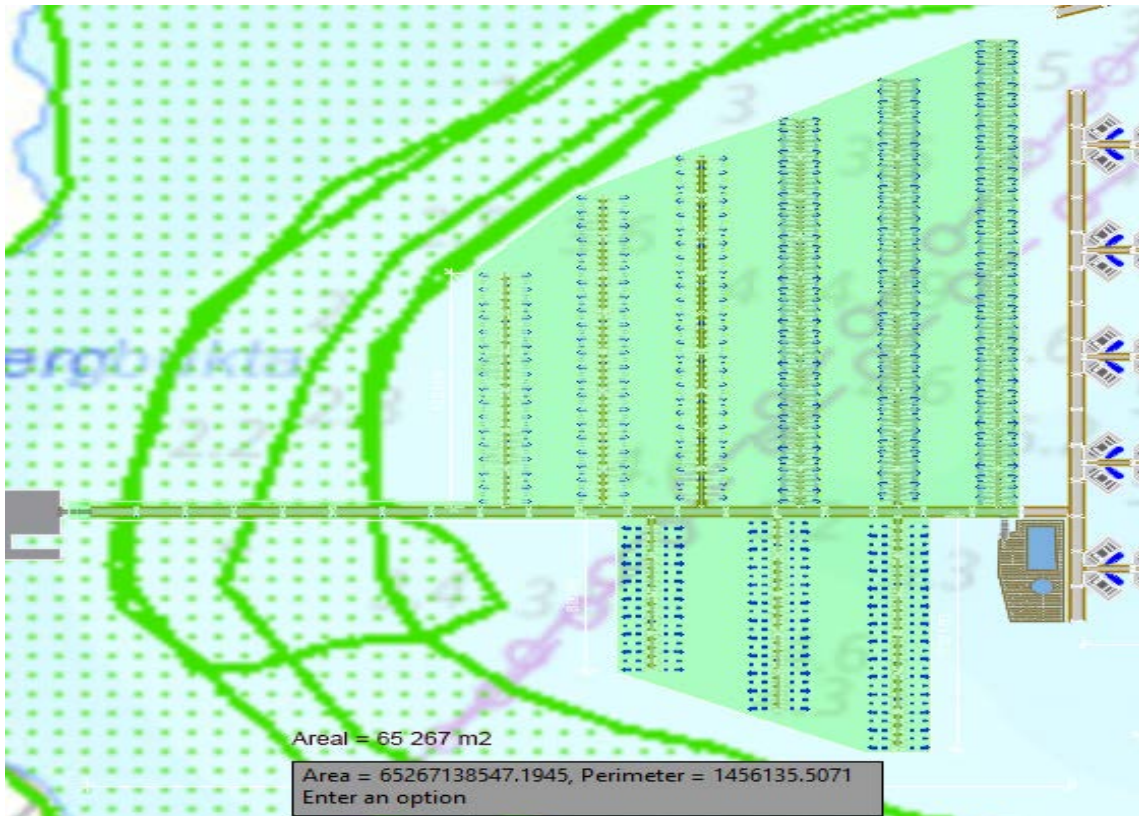


Kilde: Marina solutions. Situasjonssplan 1.2500 (Grønne streker er ålegras, skravert felt bløtbunn). Grått felt er kai med løftemuligheter.



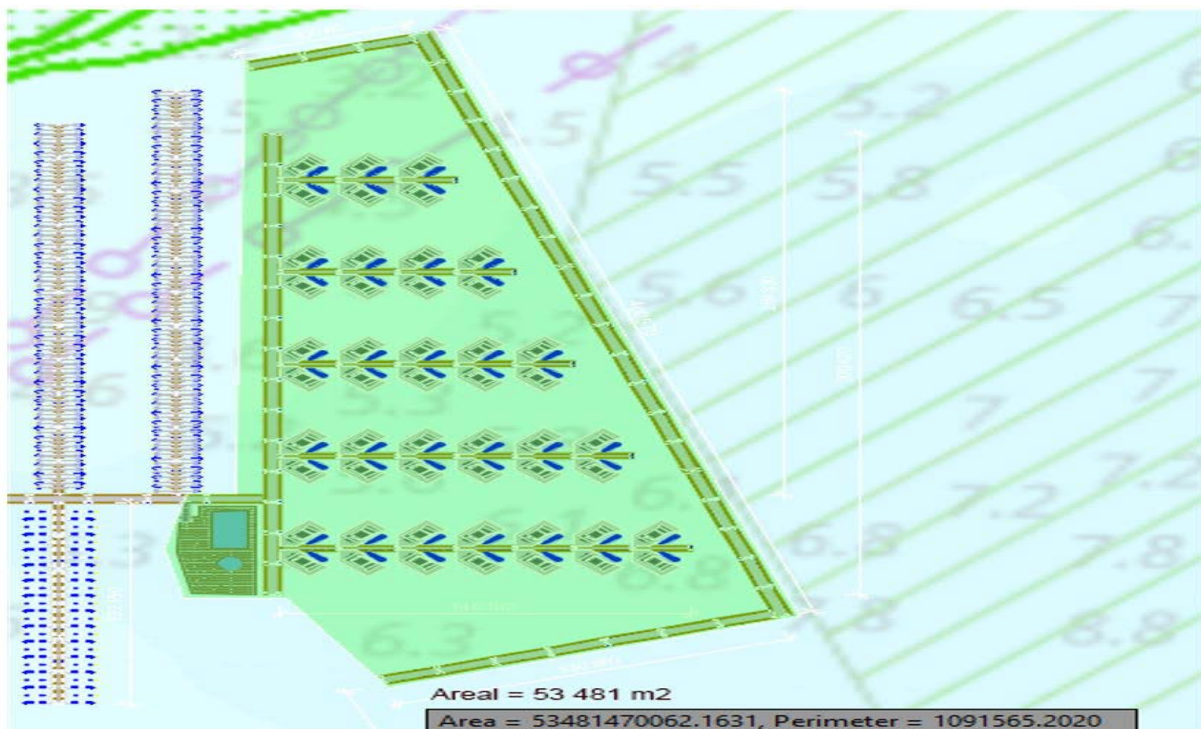
Bilde under, kilde Marina solutions, situasjonssplan 1:5000 med gjeldende kommuneplan.

2.6 Areal marina



Kilde: Marina solutions situasjonskart marina 1-2500 Areal Marina.

2.7 Areal badepark og fritidsboliger



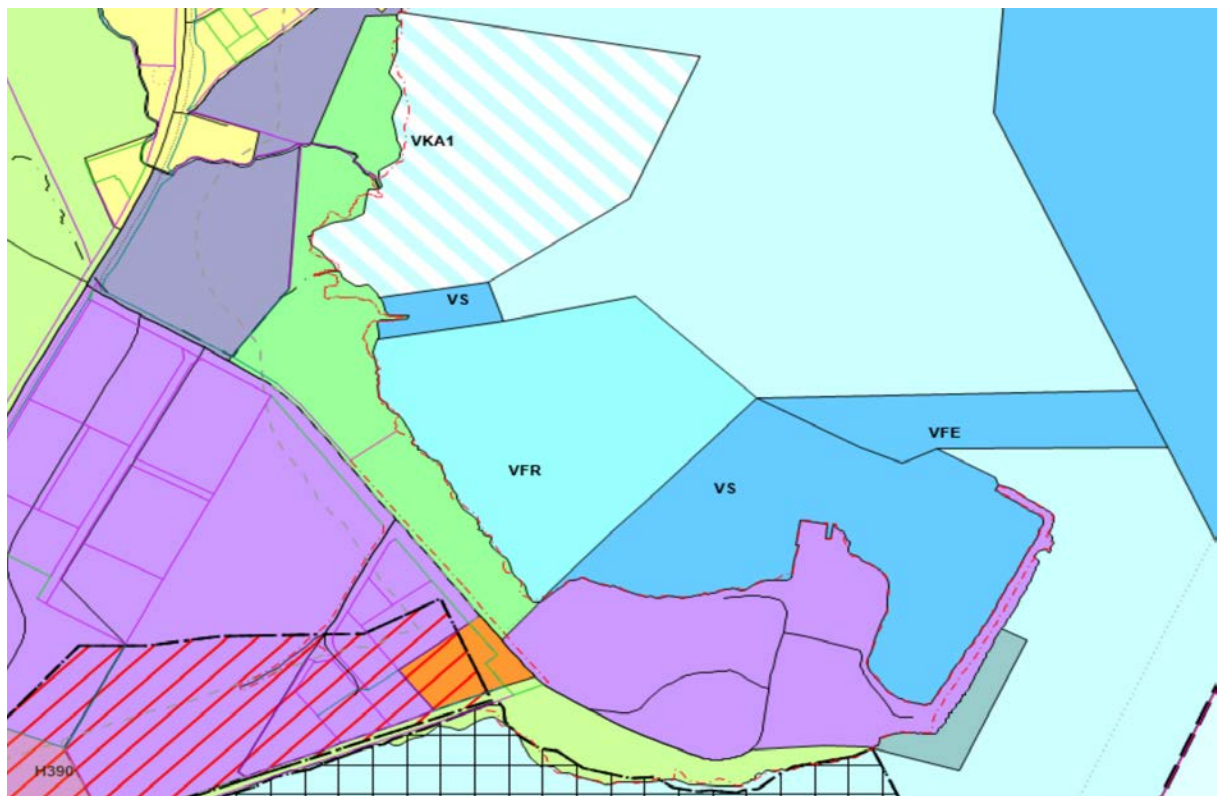
Kilde: Marina solutions situasjonskart fritidsboliger 1-2500 Areal Marina.

2.8 Kartutsnitt fra kommunens kartløsning



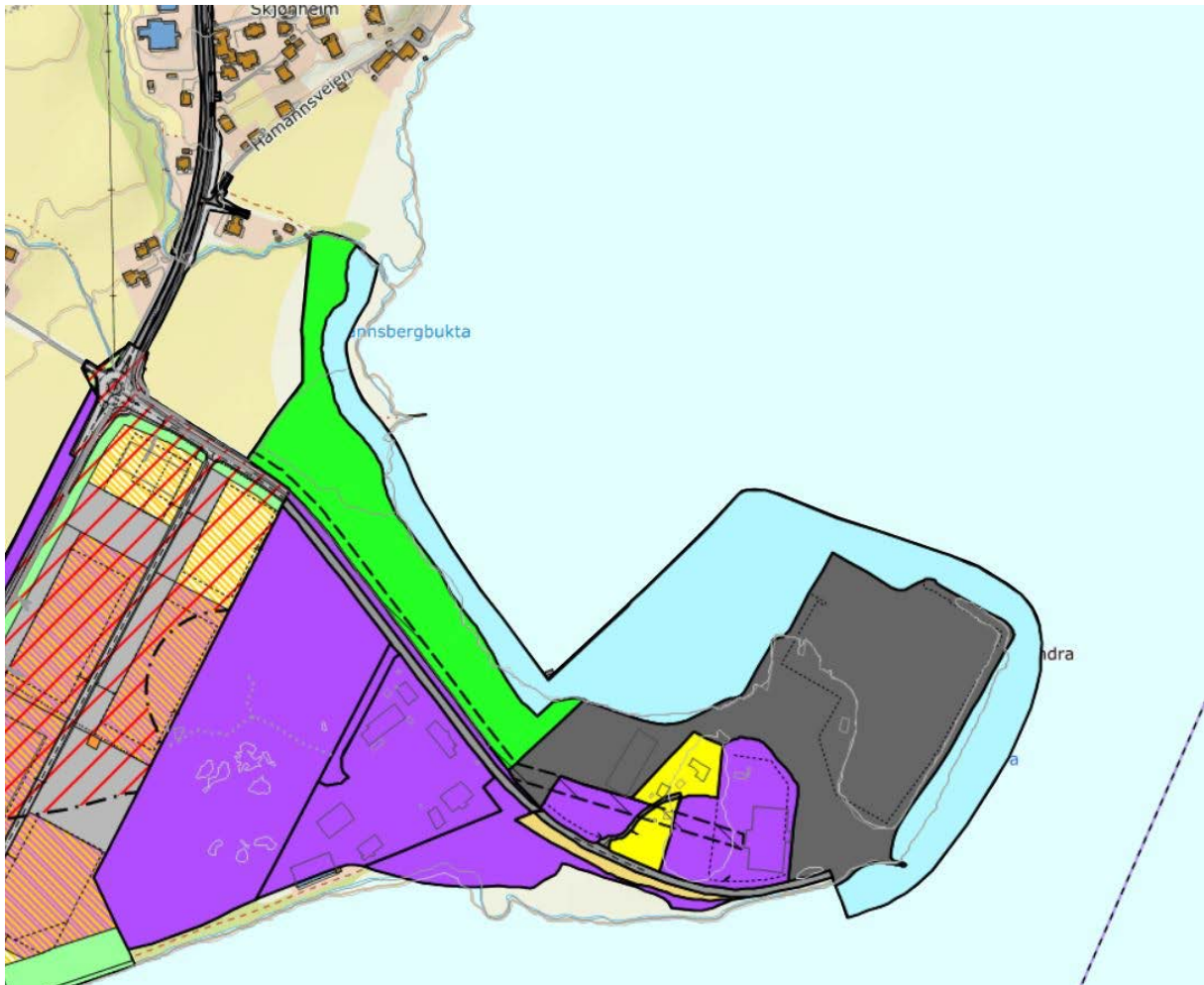
Kilde: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med grunnkart som underlag:

2.9 Oversikt gjeldende kommuneplan



Kilde: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende kommuneplan som underlag:

2.10 gjeldende reguleringsplan



Kilde: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning med gjeldende reguleringsplan som underlag:

3. Eiendoms- og eierforhold. Drammen kommune er herved gjort kjent med arealinnspillet.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
312/53 + 312/48	Homannsbergbukta ved Bokerøyaveien, Svelvik.	Drammen kommune

4. Dagens arealbruk:

Når det gjelder eiendom 312/53, er det etter vår vurdering et lite brukt Statlig sikra friluftslivsområde.

Lite brukt, på grunn av at det ikke er veldig attraktivt i forhold til friluftsliv. Området 312/53 er preget av fuktig grunn, og egner seg lite til friluftaktiviteter.

5. Arealinnspillet og forhold til kommuneplanens samfunnsdel

Alle arealinnsspill blir vurdert opp mot føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

Føringer i samfunnsdelen <i>Arealpolitiske prinsipper, mål, strategier</i>	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Et godt sted å leve – et godt sted å bo.	Definitivt på linje med føringene i samfunnsdelen til Drammen kommune. Folk ønsker livskvalitet, og vannspeilet innbyr til dette.
Inkluderende/Nytenkende.	Vår idé er både inkluderende, innovativ og nytenkende. På linje med de foreslåtte føringene i kommunens samfunnsdel.
Drammen kommune følger FNs Bærekrafts mål, i tillegg til kommunenes egne visjoner, mål og verdier:	
God oppvekst og gode liv.	Vi tilrettelegger for god oppvekst og gode liv. Allmennheten får tilgang til et flott område. Dette betyr økt tilgang og trivsel.
Omstillingsdyktig næringsliv.	Verden forandrer seg i et stadig raskere tempo. Et bærekraftig næringsliv omstiller seg i på grønne og bærekraftige premisser. Noe Saltskjær Marina og Fjordpark har som ledende grunnpremiss.
Attraktive byer og tettsteder.	Saltskjær Marina og Fjordpark gir Drammen et innovativt løft. Byen og kommunen vil oppnå økt status og forbedret innovasjonsprofil. Omdømmet får et løft.
Mangfold og inkludering/Deltakende innbyggere.	Ingen konflikt i vårt prosjekt her.

6. Prinsipper for vern

Berører arealinnspillet følgende temaer?

Tema	Hva	Avstand	Hvordan påvirker tiltaket verneinteresser
Kulturminner/kulturmiljøer	Nei		
Naturmangfold	JA	0	Ålegras, bløtbunn, Konsekvens utredes.
Vassdrag	Nei		
Marka	Nei		
Strandsonen	Ja	0	Tiltaket vil etter våre vurderinger berike området.
Matjord	Nei		
Friluftsområder	Ja	0	Tiltaket vil så absolutt berike dette friluftsområdet.

7. Områdets beliggenhet

Området er i dag sterkt preget av fritidsboliger, camping, næring og jordbruk, samt fritidsfiske i sommerhalvåret. Det finnes også et mindre innslag av boliger i området.

Ønsket utvikling vil blant annet sikre et tilbud til et stadig voksende behov i for en småbåthavn i hele regionen.

Hva kjennetegner området i dag? Her må vi bare henvise til første avsnitt, og kanskje legge til: Her har det vært næring, industri, båttopplag, og vedlikehold av båter i en mannsalder.

Ønsket utvikling vil også bidra sterkt til økt trivsel i hverdagen både for lokalbefolkningen, men også for alle tilreisende.

Ønsket utvikling vil ikke føre til behov for sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur ligger allerede i tilstøtende vei, så det er ikke behov for mer av det, annet enn tilkobling etc.



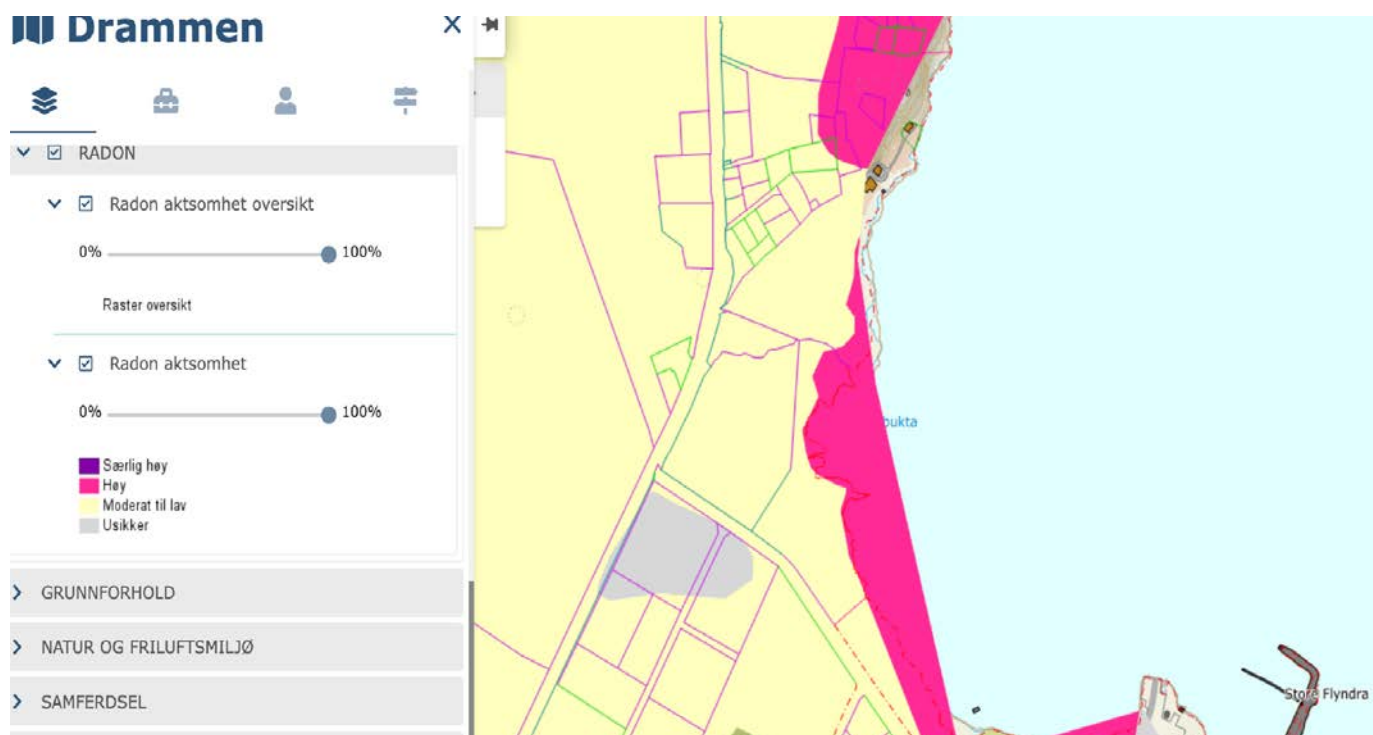
Kilde: 1881 kart - oversikt over området

Tema	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Gangavstand til nærmeste kollektivknutepunkt, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Nærmeste bussholdeplass er Bokerøya bussholdeplass med gangavstand 180 meter fra bussholdeplassen bort til parkeringsplassen på Bokerøya	
Gangavstand til nærmeste grøntområde/friluftsområde, og er det opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.?	Nærmeste grøntområdet vil i utgangspunktet være fra parkeringen på Bokerøya. Gang/sykkelvei fra bussholdeplass bort til parkering Bokerøya	
Gangavstand til vassdrag e.l. strandsonen	Fra utgangspunkt parkering Bokerøya er det 140 meter til strandsonen.	
Gangavstand til barneskole, og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1,5 km fra Tømmerås barneskole med opparbeidet gang/sykkelvei	
Gangavstand til ungdomsskole og er denne trygg (opparbeidet gang- og sykkelvei e.l.)	1,3 km til Svelvik ungdomsskole med opparbeidet gang/sykkelvei	

8. Fareområder

Tema	Avstand til fareområde	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder
Ras- og skredfare	Ikke relevant	Ikke relevant
Kvikkleire	Ikke relevant	Ikke relevant
Løsmasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Overvann/flom	Ikke relevant	Ikke relevant
Radon	Forekomst i området	<i>Ikke relevant i forhold til plassering av marina / flytende fritidsboliger</i>
Vannkraft	Ikke relevant	Ikke relevant
Nedbørsfelt	Ikke relevant	Ikke relevant
Ligger området under marin grense?	<i>(ja/nei)</i>	JA

8.1 Radonforekomster i området



Kilde: kartløsning fra kommunen

9. Spesielle miljøforhold

Ingen spesielle miljøforhold vil påvirke vårt forslag.

Vårt forslag vil kanskje i noen grad føre til svært beskjeden støy i forhold til aktiviteter i forbindelse med drift av småbåthavnen, men ikke mer enn det som allerede er et faktum i båttopplaget som allerede har vært i drift i mange år på Bokerøya. Og dessuten vil det aldri generere mere støy enn næringsparken som ligger like ved.

Det kan også tenkes at det kan fremkomme noe lyd i forbindelse med bruk av badeparken og serverings-stedet. Men vi kan ikke se at det vil være plagsomt for omgivelsene, da det er store avstander til nærmeste bebyggelse.

10. Bebyggelse og utnyttelse

I tillegg til en større marina, ønsker vi å føre matrikkelen (312/53) ut i sjøen slik at det blir mulig å etablere 50 flytende boliger/fritidsboliger der. Føring av matrikkel ut i sjøen er allerede svært grundig utredet av blant andre Aquafront Solutions i forbindelse med et prosjekt i Horten indre havn. Der er det ferdig regulert for 28 flytende boliger. Matrikkel i sjøen er dermed ikke lenger et problem.

Fritidsboligene vil ha et boareal på 60 til 80 m², de vil ha en til to etasjer, gjerne med takterrasse.

Flytende boliger/fritidsboliger er ikke husbåter. En flytende bolig har hverken ratt eller motor.

En flytende bolig/fritidsbolig kobles permanent til en felles brygge og får egen tomt med eget matrikelnummer. Boligen kobles til kommunalt vann og avløp. Den kobles også til det lokale nettet mht strøm og eventuelt fiber. Boligen/fritidsboligen blir dermed en permanent en del av kommunen.

Flytende boliger finnes i det meste av Europa, bare ikke i Norge. Det finnes noen spede forsøk, men ikke i et slikt omfang og kvalitet som vi her foreslår. Vi har både kompetanse og finansiering på plass. Nå er tiden inne for å realisere en mulighet som neppe kommer tilbake.



Kilde:Eksempel på en flytende bolig (Villa Helmi, Marinetek Finland)



Eksempel på flytende bolig/fritidsbolig (Keisariranta, Marinetek Finland)



Eksempel på flytende bolig/fritidsbolig (Keisariranta, Marinetek Finland)



Kilde: eksempel på layout: Keisariranta, Marinetek Finland.

Bilde under, Eksempel på en flytende molo/bølgedemper med kjeller. Kan for eksempel benyttes som en spennende undervannsrestaurant. Flytemoloen produseres av vår samarbeidspartner Marina Solutions på Ørsta. De har svært god kompetanse på flytende betongkonstruksjoner.



Kilde: Marina solutions.



Kilde: Marina solutions. Flytende badepark produseres av vår samarbeidspartner Marina solutions i Ørsta.

Dette anlegget vil gli sømløst inn i eksisterende virksomhet i lokalområdet, dette er en helt naturlig utvikling. Her har det vært næring, industri, båtopleg, og vedlikehold av båter i en mannsalder. Det har bare ikke blitt forsøkt å etablere en marina her før nå. Dette anlegget vil respondere på et sterkt behov for et tilbud til småbåteiere i hele regionen, og ha areal nok til å vokse inn i fremtiden.

Ellers er området sterkt preget av fritidsboliger, camping, næring og jordbruk. Anlegget vil i så måte falle helt naturlig inn i det eksisterende miljøet.

Anlegget vil i tillegg gi et innovativt, spennende, helsebringende og rikere tilbud til allmenheten. Familier kan nyte nærheten til vannspeilet på en helt ny måte.

En marina betyr som regel kodelåser, hengelåser og avstengte brygger. Vi ønsker det motsatte. Sikkerheten skal ivaretas, men allmenheten skal være prioritert mht adgang til vannspeilet og sjøfronten.

Vi har fokus på livskvalitet i hverdagen.



kilde: Marina solutions. Marina i Bodø, levert av Marina solutions.

11. Trafikk og adkomst



Kilde: Gule sider kart.

Adkomsten blir en 90 meter lang vei, som starter fra Bokerøveien ved enden av eksisterende parkeringsplass, og ut til landfeste og kai. Veiens bredde blir cirka 8 meter inklusive fortau.

Vi kan ikke se at dette vil skape behov for endringer av eksisterende vei. Gang og sykkelvei er allerede etablert.

12. Terreng

På land vil det bli noen mindre terrenginngrep. På eiendom 312/53 etableres kun en 90 meter lang vei og en kai, alt med infrastruktur og fortau i et flatt område uten kjente utfordringer. Det vil etter vår vurdering ikke bli veldig store endringer i terrenget.

Når det gjelder vinteropplag og parkering på eiendom 312/48 vet vi om utfordringer i grunnen, men det lar seg løse. Arealet det er snakk om vil omgjøres fra krattskog, til en gruslagt plass beregnet for parkering og vinteropplag.

13. Tidsperspektiv

Aquafront solutions ser for seg en trinnvis utbygging over en periode på 3 til 6 år. På nåværende tidspunkt ser vi ingen utfordringer i forhold til ønsket fremdrift.

14. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endret arealbruk medfører kun positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Det innebærer flere nye foretak, næringsvekst, økt skatteinngang og ytterligere kommunal inntjening.

Sak 20/47156-131: 10 Svelvik

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Advokat Kirsten Gjermstad

Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer: Ingrid Nordby

Adresse: gnr 322, bnr 43 i Drammen kommune, Svelvik

Telefon: 97527361

E-post: kg@nordialaw.com

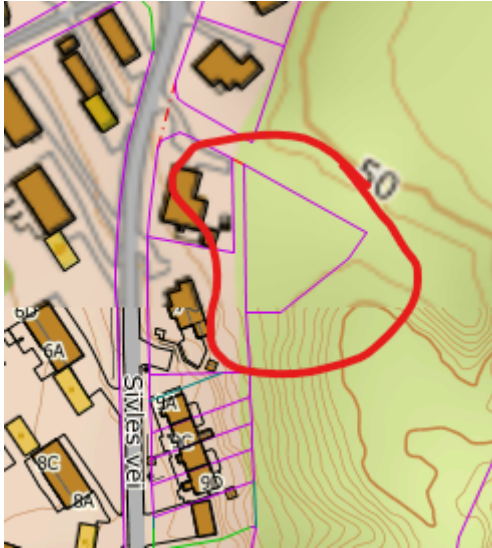
2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	X
Næring	X
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	X
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

Tomta er avmerket under:



Eiendommen ble tidlig på 1960-tallet kjøpt med tanke på å bygge bolig, men kommunen har hindret dette med senere reguleringsplan og kommuneplankart. Eier av eiendommen ønsker at den likevel kan benyttes til boligformål.

Tomta er i dag ikke brukbar for eier. I reguleringsplanen er tomta avsatt til næringsformål og grøntstruktur, mens det i kommuneplanen er avsatt til friareal. Det er ikke lenger aktuelt med næring på eiendommen, da adkomsten er endret. I kommuneplanen har eiendommen ikke lenger næringsformål, men reguleringsplanen overstyrer dette, og gjør situasjonen for eier uklart.

4. Skriv ditt innspill her:

Det bes om at det i kommuneplanen gjøres den endring at eiendommen avsettes til boligformål. Arealet er meget godt egnet til bolig, og det er behov for flere boligtomter sentralt i Svelvik. Tidligere planer om utbygging til næringsformål er skrinlagt for mange år siden. Eiendommen benyttes i dag av forbipasserende, og blir vedlikeholdt av eier, som likevel ikke kan gjøre seg nytte av eiendommen.

Slik tomte fremstår i dag, er det ingen god grunn til at det skal kunne bygges her. Eiendommen ligger tett opp til eksisterende bebyggelse, har adkomst og infrastruktur er lett tilgjengelig.

Det bes samtidig om at det i kommuneplanens bestemmelser gjøres den avklaring at ny kommuneplans arealdel går foran gjeldende reguleringsplan for denne eiendommen.

Saken har vært omtalt i media:

[Nyheter, svelvik | Ingrid har brukt tusenvis av kroner på å finne svar på hva som skjedde med tomte hun arvet \(svelviksposten.no\)](#)

Sak 20/47156-163: 10 Svelvik, dok 1

Planinitiativ for *Drammensfjordens Maritime senter*

Gbnr. 312/53 samt tilliggende sjøareal.

Arealene ses i sammenheng med gbnr. 312/48 i pågående reguleringsplan for Grunnane næringsområde.

Arealene ligger til Bokerøyveien og i Homannsbergbukta, 3060 Svelvik, Drammen.

Fagkyndig: *Rambøll Norge AS*

Forslagsstiller: *Svelvik Utvikling AS*

Utarbeidet: *09.04.21*

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	4
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	7
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	7
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	7
H. Berørte interesser av planinitiativet	10
I. Samfunnssikkerhet	12
J. Samarbeid og medvirkning	12
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger.....	12
L. Vedlegg	13

A. Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling i form av en maritim næringsklynge på Svelvik Næringspark/Grunnane Næringsområde. En absolutt forutsetning for slik næringsutvikling er tilgang til utsetting/opptak fra sjø og båtplasser i sjø. Arealet for næringsklyngen blir regulert i pågående plan for Grunnane næringsområde. Planen skal også legge til rette for allmenheten i friområdet og på bryggeanlegget.

Planen antas å hovedsakelig inneholde følgende formål

- 6230 Småbåthavn
- 3040 Friområde
- 2011 Kjøreveg

Virkninger av plantiltaket

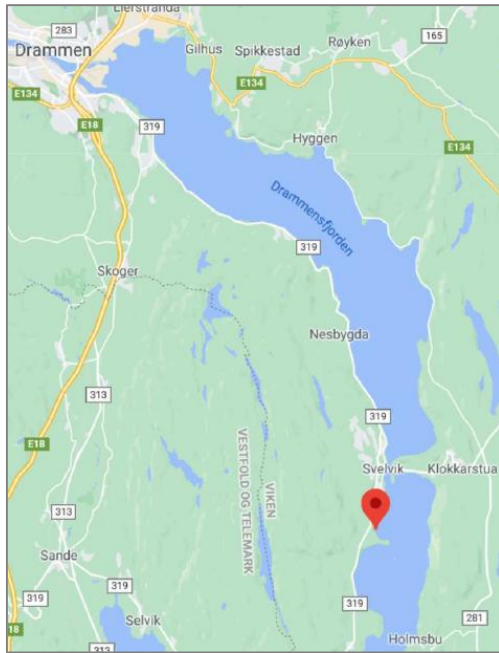
Det forventes at man gjennom planarbeidet må avklare spesielt:

- Planavgrensning
- Detaljeringsgrad
- Veg/adkomst
- VA-plan
- Avrenning/forurensning

Forhold som alltid avklares:

- Kulturminner
- Forholdet til naturmangfoldloven
- Risiko og sårbarhet (herunder grunnforhold)
- Barn og unges interesser

B. Planområdet

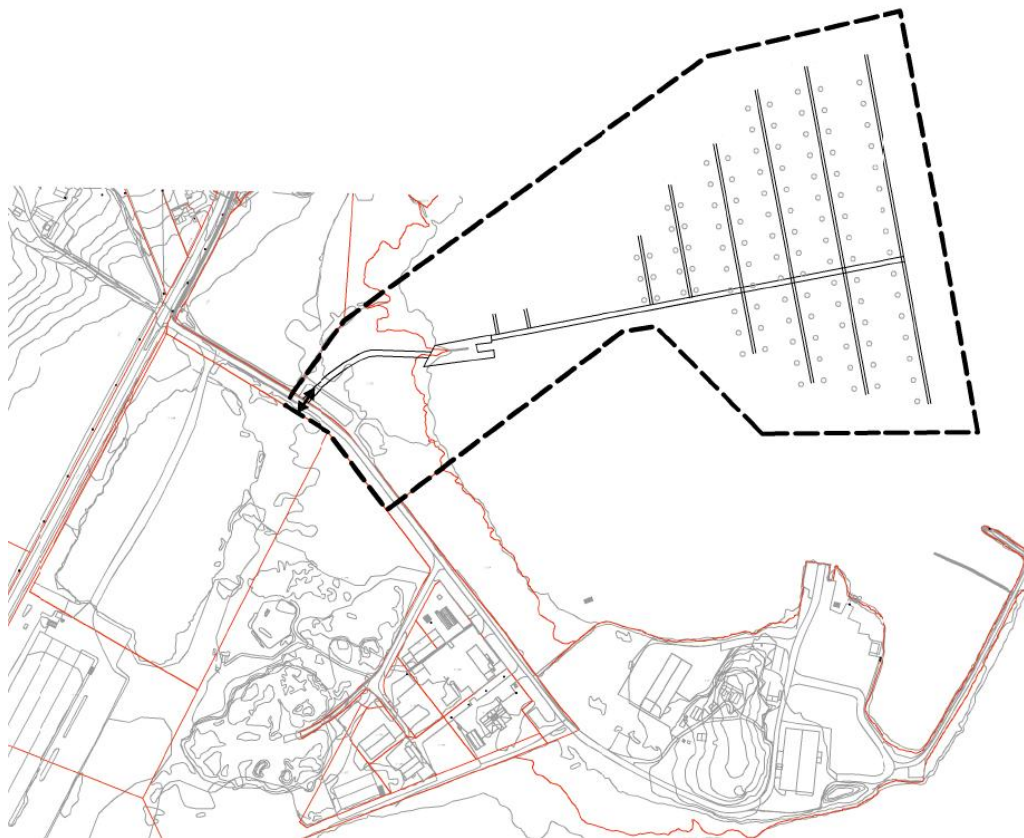


Figur 1 Områdets beliggenhet.



Figur 2 Skråfoto tatt mot øst.
Kilde: 1881.no

Planområdet ligger i tilknytning til næringsområder. Landareal innenfor foreslått planavgrensning er i dag friområde.



Figur 3 Foreløpig avgrensning med mulig bryggeløsning.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Se figur 3.

Utviklingsfaser

Alternativ 1

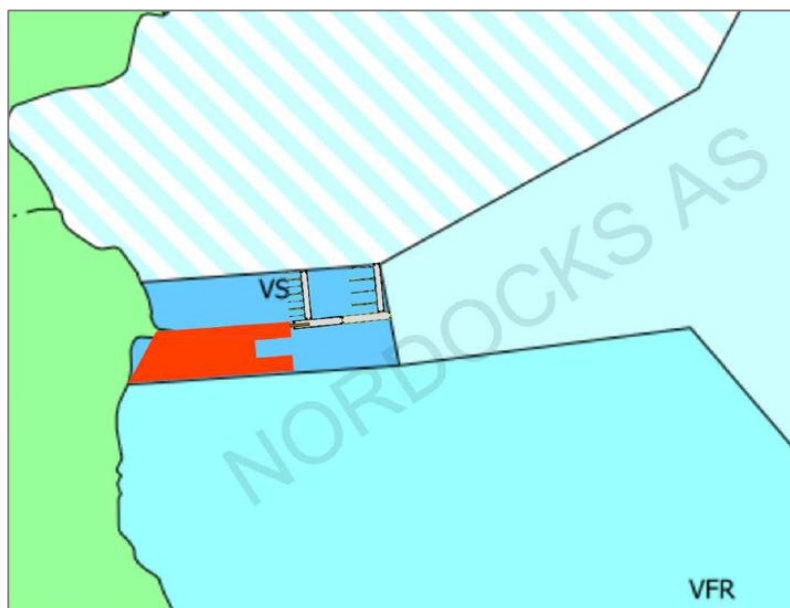
Nødvendige forutsetninger:

Adkomst fra Bokerøyveien

Rampe for løft av båter

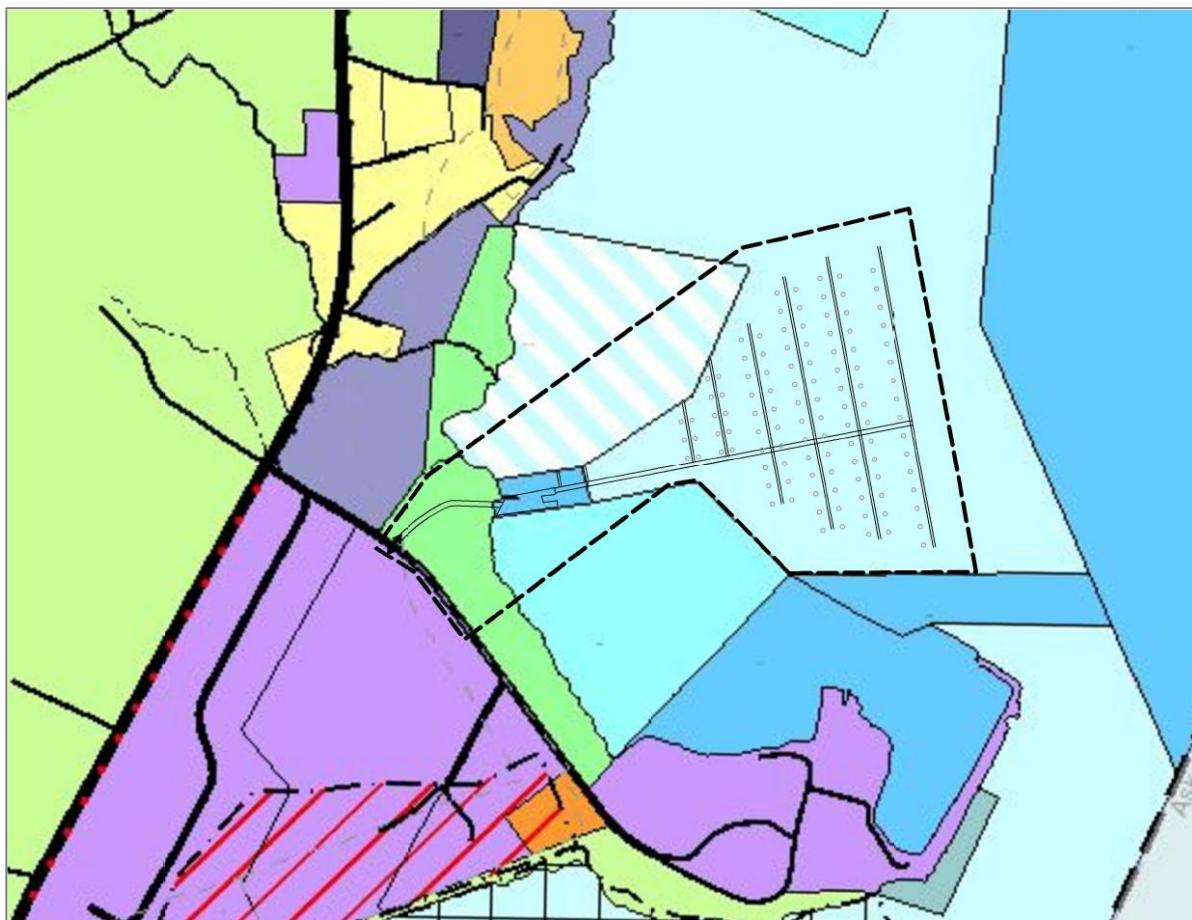
Båtplasser for ventende båter til/fra opplag

Kun båtopplag (på gbnr. 312/48)



Figur 4 Løsning med løfterampe for båt i Homannsbukta med kommuneplanunderlag. (Båtopplag på land på gbnr. 312/48.)

Alternativ 2



Figur 5 Gjeldende kommuneplan sett i sammenheng med foreslått bryggeløsning.

Nødvendige forutsetninger:
Adkomst fra Bokerøyveien
Rampe for løft av båter
Båt plasser for ventende båter til/fra opplag.
Småbåthavn
Båtopplag (på gbnr. 312/48)

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges ikke oppført bygninger innenfor planen. Areal for båtopplag etc. reguleres i reguleringsplan for Grunnane næringspark.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Tilrettelegging og tilgjengelighet for allmennheten til friområde og brygger. Det skal ikke mudres.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Foreslått småbåthavn ligger innenfor linjen som dannes mellom den naturlige odden til den eksisterende moloen ytterst på Bokerøya, jf. blå linje i figur under.



Figur 6 Avgrensning av bukta.

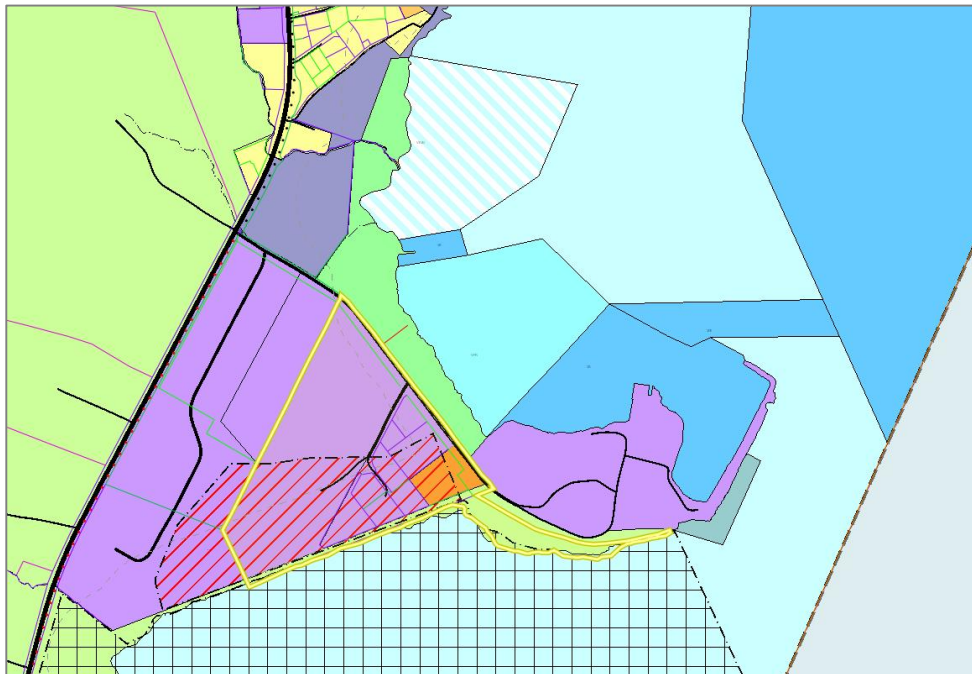
Tilpasning til landskap og omgivelser skal vurderes inngående i det videre arbeidet.

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

Bryggetiltak i alternativ 1 ligger innenfor areal som er avsatt til 'småbåthavn' i kommuneplanen.

Bryggetiltak i alternativ 2 ligger på areal avsatt til 'småbåthavn' og ' bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner'. Adkomst over friområdet er ikke avsatt i kommuneplanen, men vil være en utbedring av dagens adkomstvei/sti til eksisterende bryggeanlegg.

Kommuneplanen



Figur 7 Gjeldende kommuneplan.

6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (Lys blå)

6230 - Småbåthavn (Mørk blå)

6700 - Friluftsområde (Mellomblå)

3040 - Friområde (Grønn)

1300 - Næringsbebyggelse (Lilla)

Relevante bestemmelser fra kommuneplanen:

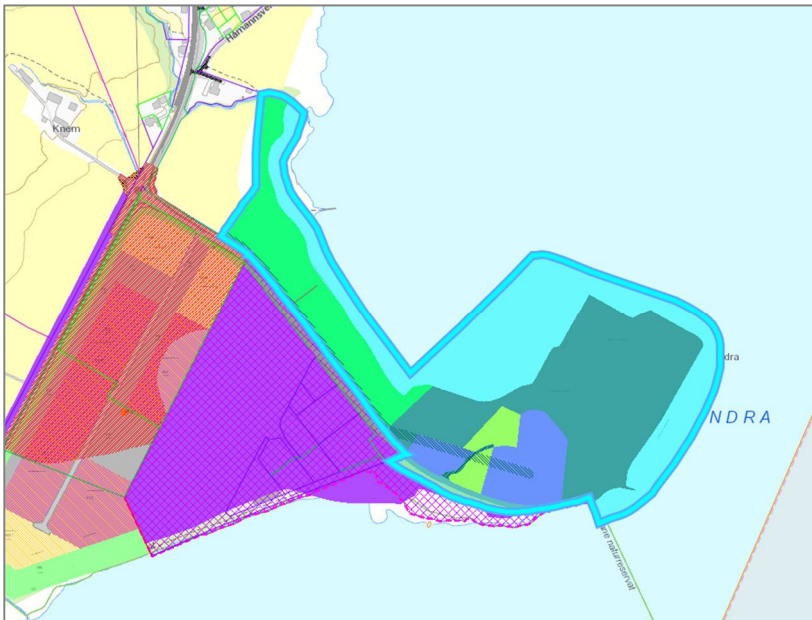
- Nye brygger i friluftsområder for allmennheten tillates ikke.
- Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekearealer skal ivaretas i område- og reguleringsplaner.

Reguleringsplan



Figur 8 Reguleringsplan Grunnane, vedtatt 27.11.2000. Arealet det er aktuelt å forsøke å få tilgang til er vist med sirkel.

På samme areal er det et pågående reguleringsplanarbeid for Grunnane næringsområde.



Figur 9 Reguleringsplan for Bokerøya og arealene nord for Bokerøyveien, vedtatt 15.11.1984

Landarealet til foreslått planavgrensning inngår i sin helhet i 'reguleringsplan for Bokerøya og arealene nord for Bokerøyveien'. Landarealet innenfor planavgrensningen er regulert til 'offentlig friområde'.

Følgende bestemmelser er knyttet til friområdet i eksisterende reguleringsplan:

§ 3 FRIOMRÅDER:

1. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og konstruksjoner som har naturlig tilknytning til friområdets bruk. Nødvendig parkeringsareal for biler kan opparbeides etter bygningsvesenets godkjenning.
2. Evt. oppfylling i området må begrenses i høyde til eksisterende veinivå og gis en naturlig og formålstjenlig utforming ned mot sjøen og stranda. Sandstrand kan oppfylles.

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

Ikke relevant for denne planen.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Parkering ikke relevant innenfor foreslått planavgrensning. Parkering ev. i forbindelse med areal på gbnr. 312/48 i pågående reguleringsplan for Grunnane næringspark.

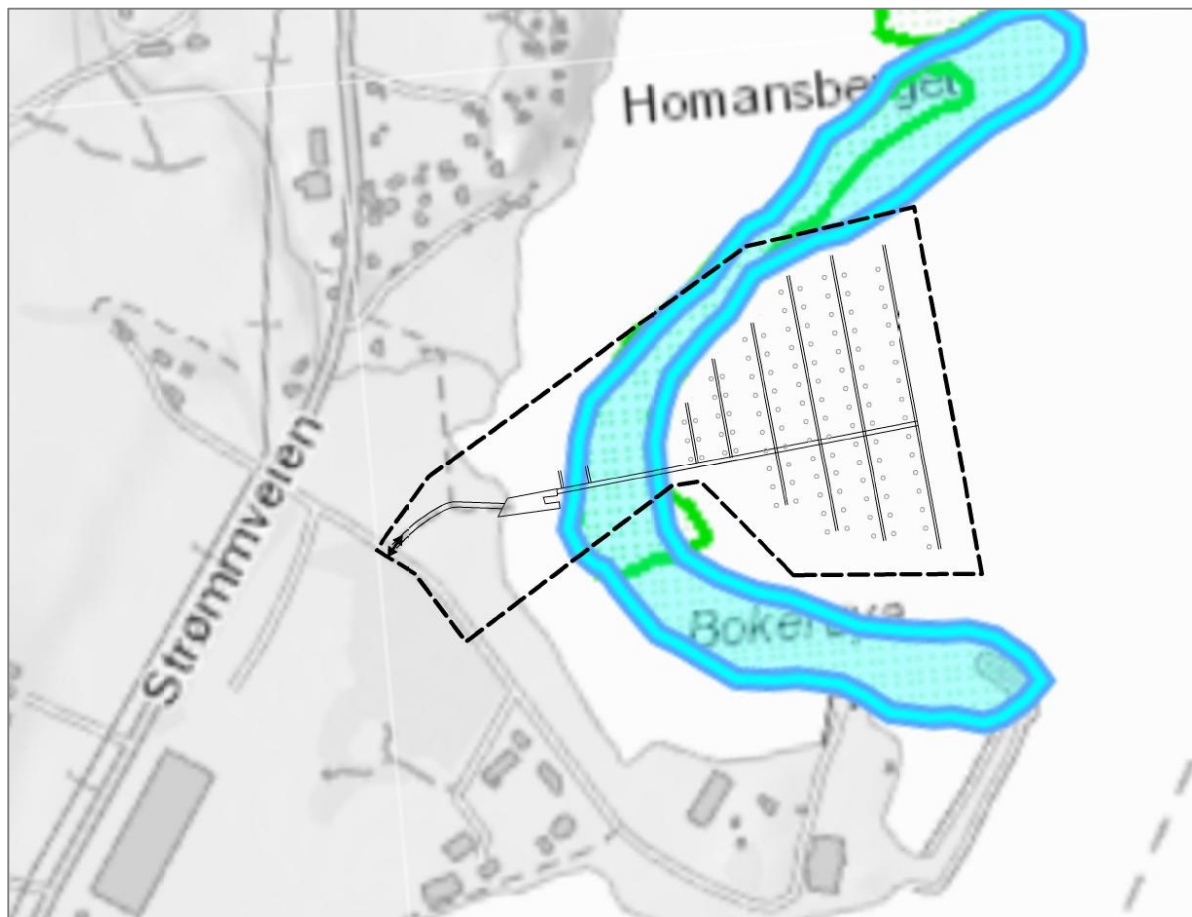
H. Berørte interesser av planinitiativet

Nasjonale og regionale interesser er berørt med hensyn på naturmiljøregistreringer som arter og naturmangfold. Det ligger et statlig sikret friluftslivsområde på land - Knemstranda.

Det er registrert strandeng med stort naturmangfold, viktig brakkvannsdelta, svært viktige bløtbunnsområder i strandsonen, svært viktige ålegress-samfunn.

Det er også nærhet til Grunnane naturreservat.

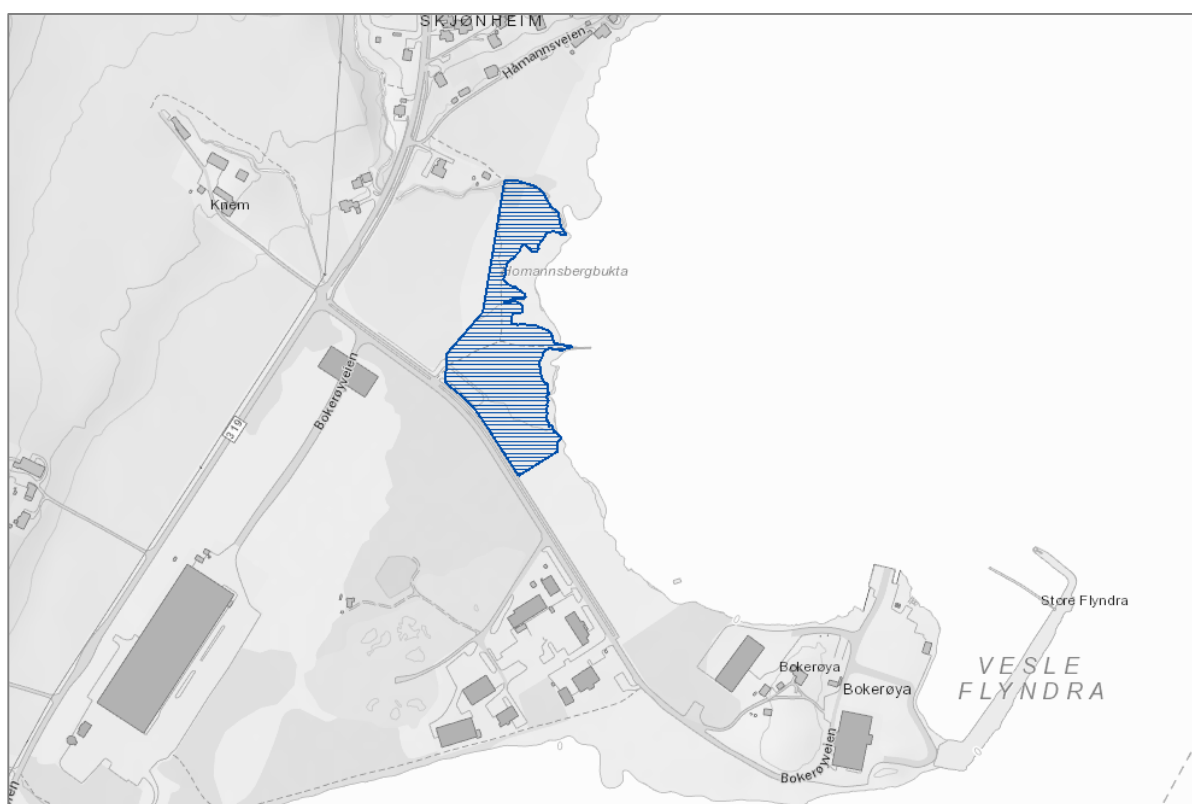
Se utbredelsen til registreringene i vedlegg.



Figur 10 Det skal søkes løsninger som tar hensyn til naturmangfoldet. Bryggene tenkes lagt utenfor areal som er registrert som viktig ålegress-samfunn. (Bryggeløsninger vil sannsynligvis justeres noe ilt. prosessen.)

Tiltaket rammes av byggeforbudet i pbl § 1.8 andre ledd, utdypet i "Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen"¹, fastsatt 25.03.11. Under 5.2 står det følgende: "Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås. For eventuell ny utbygging og nye tiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd." ²

Innenfor foreslått planavgrensning ligger et statlig sikra friluftslivsområde³, Knemstranda (ID FS00001113). Området ligger ved riksvei 319 ca. 1.5 km sør for Svelvik sentrum. Og har primært lokale brukergrupper. Det er utført noen tilretteleggingstiltak som adkomst, benker, brygge, ferskvann/drikkevann, lekeapparater, merking av stier, parkeringsplass, rydding av vegetasjon, søppelstativer og toalett.



Figur 15 Det statlig sikrede friluftsområdet Knemstranda (kilde: Naturbase).

Gjennom prosjektet ønskes disse kvalitetene i friluftslivsområdet forsterket. Det ønskes at arealene istandsettes. Ved å anlegge kjøreveg som er universelt tilgjengelig fram til bryggene gjøres arealet tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelse med aktiviteter som fiske etc. Området skal i sin helhet gjøres tilgjengelig for allmennheten og brygger vil være fritt tilgjengelig for alle. Friområdet vil også gjøres mer tilgjengelig fra sjøveien. Ved etablering av småbåthavn vil det bli minst 20 gjesteplasser for allmennheten.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

³ [Naturbase faktaark, https://faktaark.naturbase.no/?id=FS00001113](https://faktaark.naturbase.no/?id=FS00001113)

Det ønskes å tilrettelegge for stupetårn på bryggene, samt badestiger og mulighet for allmennheten til å bruke bryggene til fising. Det ønskes også tilrettelagt for kyststi på landarealet innenfor planavgrensningen. Tiltaket vil også muliggjøre tilgang til badepark som planlegges etablert utenfor Knemstranda. En slik badepark vil styrke tilbudet til barn og unge.

I. Samfunnssikkerhet

Stor sannsynlighet for stormflo. Utrede som en del av ROS.

J. Samarbeid og medvirkning

Vil gjennomføre medvirkning etter kravene i plan- og bygningsloven og vurderer behov for ytterligere medvirkning underveis i prosessen.

K. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planområdet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Arealet er et A-område for landskap, friluftsliv, naturmiljø, grønnstruktur og rekreasjon. Tiltaket er ikke i tråd med det overordnede formålet 6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag og 3040 Friområde (Regplan: 400 Offentlig friområde) i kommuneplanens arealdel 2015-2027.

Tiltak som faller inn under § 6 bokstav b) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding er listet opp i forskriftens vedlegg I. Tiltaket faller ikke inn under kategoriene som er listet opp i vedlegget.

Ifølge § 8 skal planer og tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I vedlegg II punkt 10 d) og 10 i) under infrastrukturprosjekter. Foreslått vegfremføring over friområde vurderes til å ikke være et infrastrukturprosjekt. Punkt 12 b) lystbåthavner tilsier at planen likevel vurderes opp mot §10.

I § 10 b) står det "truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv". Jf. registreringer i eget vedlegg vil dette være aktuelt for planen.

I 10 c) står det "statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og [bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71](#) eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og [bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77](#)." Under dette punktet vurderes at byggeforbudet i strandsonen/100-metersbeltet kommer inn, jf. "statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen"⁴, fastsatt 25.03.11.

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

Fagkyndig vurderer at reguleringsplan for tiltaket i alternativ 1 ikke faller inn under tiltak som skal konsekvensutredes. Det antas at konsekvensene ble vurdert på overordnet nivå når arealet ble lagt ut til småbåthavn. Fagkyndig vurderer at tiltaket i alternativ 2 faller inn under tiltak som skal konsekvensutredes etter §§ 8 vedlegg II og §10b og 10c i forskrift om konsekvensutredninger. Det er i tillegg et byggeforbud i 100-metersbeltet jf. statlige planretningslinjer.

Planen i alternativ 2 anses å utløse krav om konsekvensutredning uten planprogram. Temaene som vil bli spesielt viktige i konsekvensutredningen er tilpasning og hensyn til omkringliggende miljø, hensynet til naturmangfold i sjø og på land, friluftsliv og landskapstilpasning i forhold til spesielt nær og fjernvirkning.

L. Vedlegg

Vedlegg med oversiktsbilder og registreringer.

Sak 20/47156-163: 10 Svelvik, dok 2

Vedlegg til Planinitiativ for *Drammensfjordens Maritime senter* REGISTRERINGER

Gbnr. 312/53 samt tilliggende sjøareal.

Arealene ses i sammenheng med gbnr. 312/48 i pågående reguleringsplan for Grunnane næringsområde.

Arealene ligger til Bokerøyveien og i Homannsbergbukta, 3060 Svelvik, Drammen.

Fagkyndig: *Rambøll Norge AS*

Forslagsstiller: *Svelvik Utvikling AS*

Utarbeidet: *09.04.21*

Innhold

A. Oversiktsbilder	3
B. Registreringer i området.....	4

A.Oversiktsbilder



Figur 1 Skråfoto tatt mot sør.
Kilde: 1881.no



Figur 2 Skråfoto tatt mot nord.
Kilde: 1881.no

B. Registreringer i området



Figur 3 Rødlistearter.

Kilde: kart.drammen.kommune.no

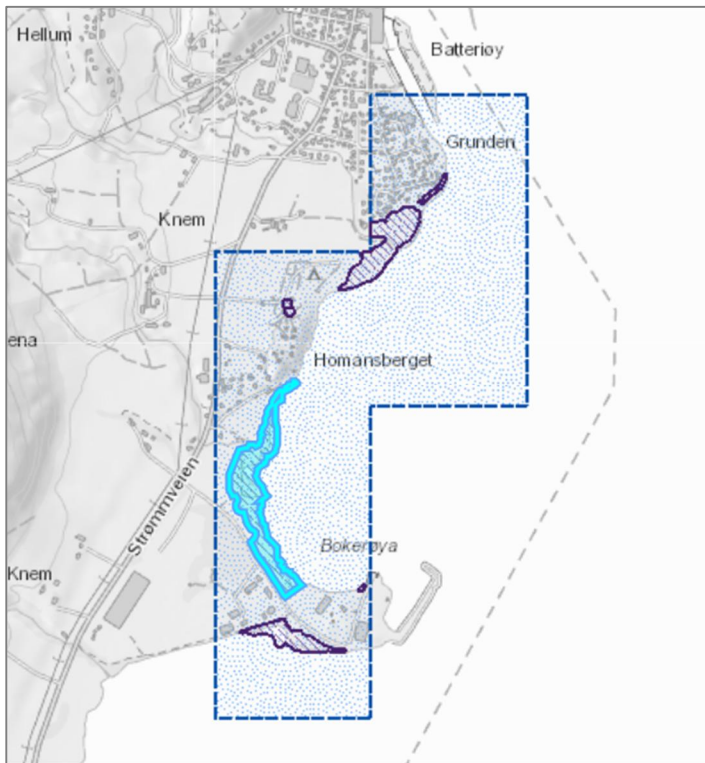


Figur 4 Fremmede arter.

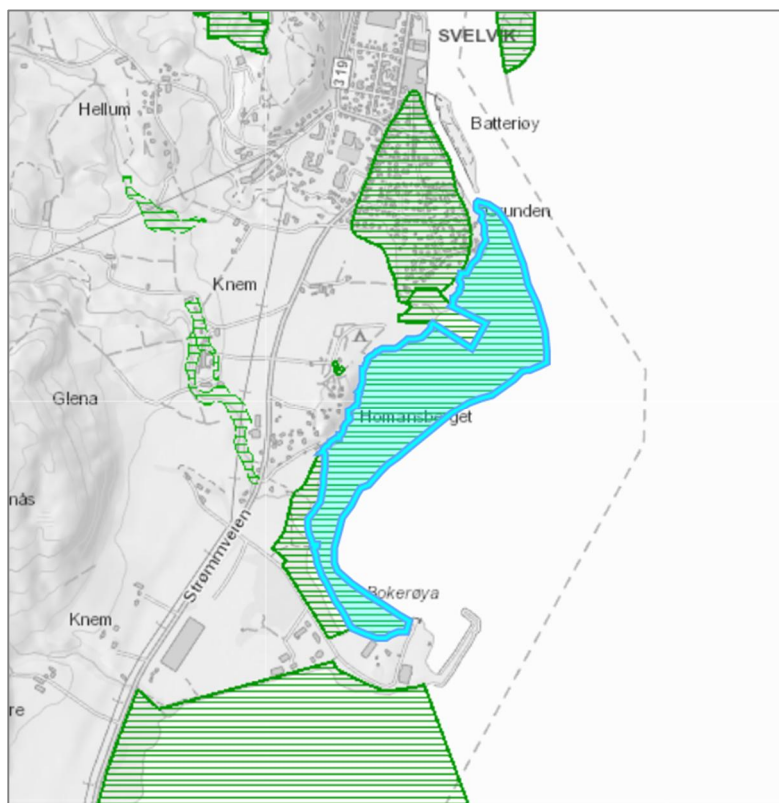
Kilde: kart.drammen.kommune.no



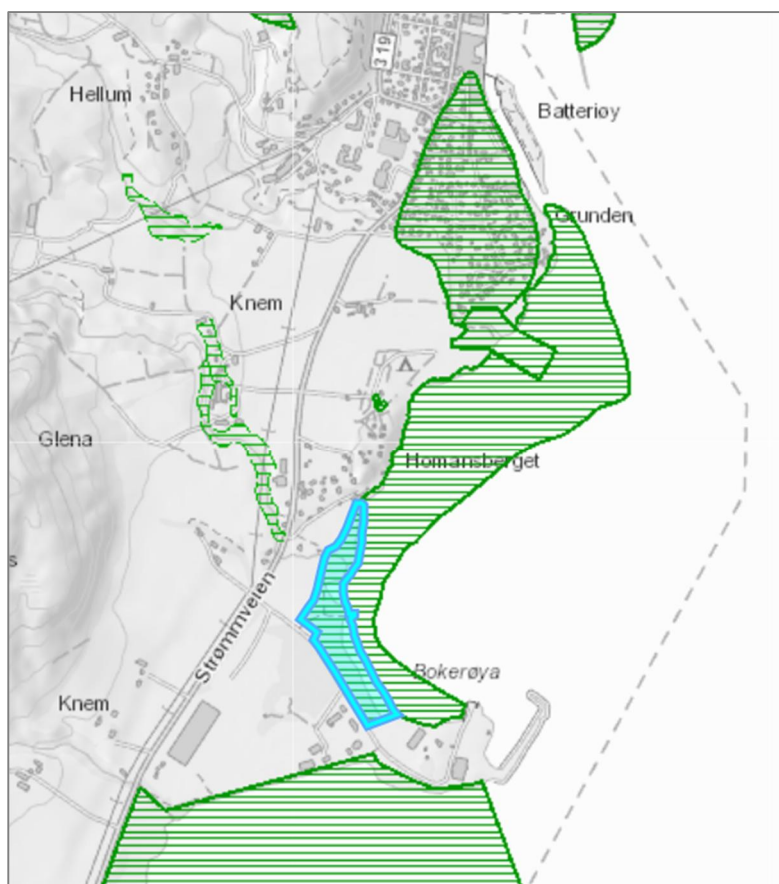
Figur 5 Arter av særlig stor forvaltningsinteresse.
 Kilde: kart.drammen.kommune.no



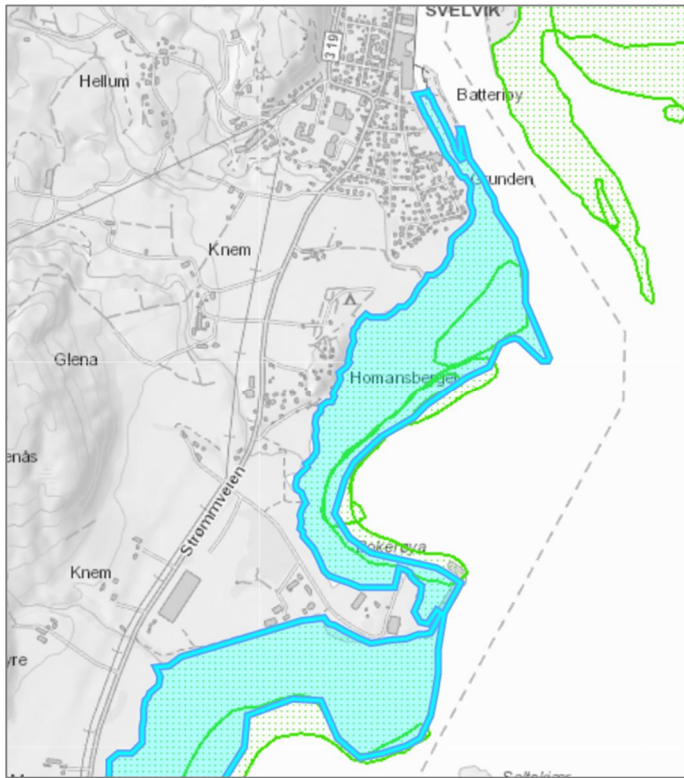
Figur 6 Naturtyper NiN - Semi-Naturlig strandeng, moderat kvalitet, tilstand: dårlig, naturmangfold stort.
 Kilde: MDs naturbase



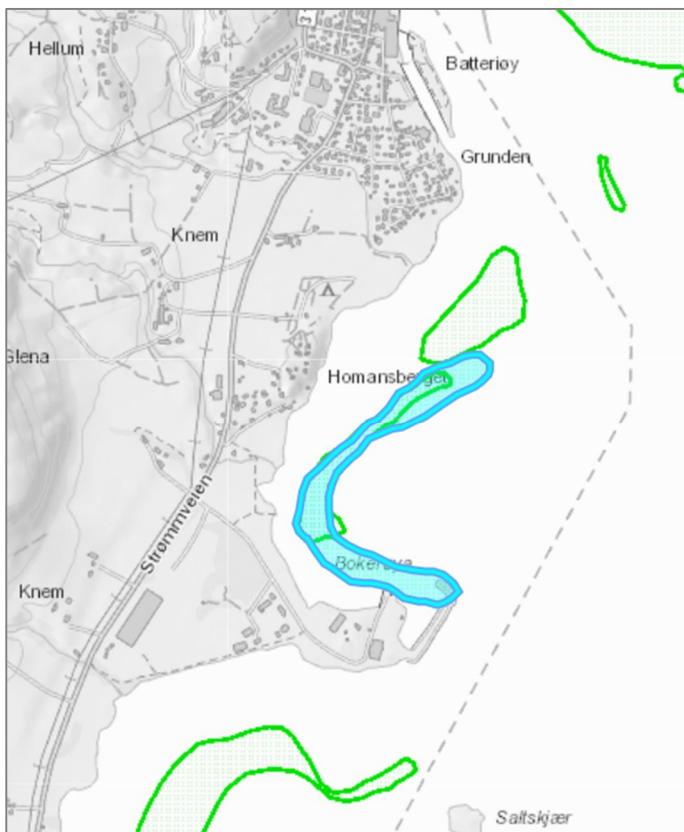
Figur 7 Naturtyper DN- håndbok 13. Brakkvannsdelta. Verdi: viktig. Kilde: MDs naturbase



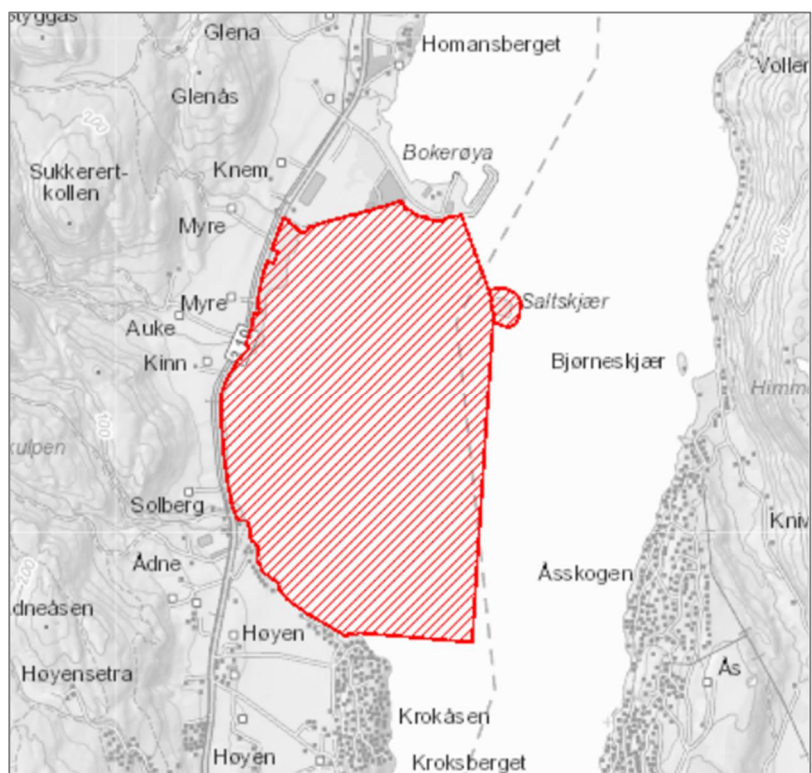
Figur 8 Naturtyper. DN Håndbok 13. Viktig strandeng og strandsump. Kilde: MDs naturbase



Figur 9 DN Håndbok 19. Svært viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Kilde: MDs naturbase



Figur 10 DN Håndbok 19. Svært viktige ålegressamfunn. Kilde: MDs naturbase



Figur 11 Belliggende sør for Bokerøya. Grunnane naturreservat. Verneplan for våtmark. Berøres ikke direkte. Forvaltningsmyndighet: Fylkesmannen i Vestfold og Telemark. Kilde: MDs naturbase

Sak 20/47156-189: 10 Svelvik

From: LAa Hansen
Sent: Wed, 24 Nov 2021 06:07:51 +0000
To: Kommunepost Drammen
Subject: Innspill til kommuneplanprosessen – ny kommuneplan for Drammen kommune
Attachments: vedlegg 1 vedtak.pdf, vedlegg 2 kart pr. idag med LNF.pdf, Vedlegg 3 situasjonskart fra 2010.pdf
Categories: K69

Feil på arealformål på 305/31, Svelvik?

Vi bestemte oss nå i høst for å selge nevnte tomt. Kontaktet en megler som anså tomten som meget salgbar. Da hun innhentet opplysninger fant hun til vår store overraskelse ut at halvparten av tomten plutselig dekkes av LNF-område. Tomten går da fra meget salgbar til umulig å få solgt på et øyeblikk.

Her kan vi ikke se en annen mulighet enn at det må det ha lurt seg inn en feil under inntegningen av LNF-område her ute.

I 2010, da denne parsellen ble skilt ut fra 305/22 var området avsatt til boligformål (fremtidig fortetning), og karttegninger viste at den grenset til LNF-område.

Er det noen som har vært her ute og sett på arealet som nå er avsatt til landbruk?
Før fradelingen ble vedtatt var representanter fra Plan og Bygg i Svelvik her på befaring. Konklusjonen deres var at tomten var udyrkbare og ikke hadde noe i et LNF-område å gjøre.

Den ligger litt nede i en dump og grunnen/jordsmonnet består av blåleire.
Det har blitt prøvd å dyrke der siden 1936, men det vil ikke vokse der nede. Plantelivet består av brennesle og dyrelivet stort sett av klegg og snegler.

Hvis det hele er en feil håper vi det kan ryddes opp i kjapt.

Er dette noe som må inn i kommune- og reguleringsplaner igjen, hadde vi satt pris på å få beskjed så vi får sendt søknader/skjemaer/dokumentasjon i tide.

Vedlegg 3:

1. Vedtak om fradeling av boligtomter
2. Situasjonskart fra 2010
3. Kart som viser LNF fra gjeldende kommuneplan





Sak 20/47156-49: 10 Svelvik

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Aleksander Schi

Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer: Ebbestad Nærmiljøutvalg

Adresse: Noraveien 16, 3060 Svelvik

Telefon: 930778889

E-post: ebbestadnmu@schi.no

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	X
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	X
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

321 / 443 – Ebbestad Skole – Markveien 32, 3060 Svelvik.

4. Skriv ditt innspill her:

Skolen er i dag regulert til bolig, denne må reguleres tilbake til skole i ny arealplan. Det er dialog om å gjenåpne både Berger og Ebbestad, ny arealplan må hensynta dette å reguleres til skoleformål.

I tillegg står det i den politiske plattformen at Ebbestad og Berger gjenåpnes om kapasiteten er full.

Det er under liten tvil om at kapasiteten på Tømmerås nå er sprengt.

Sak 20/47156-93: 10 Svelvik

Innspill til kommuneplanens arealdel for Drammen kommune fra innbyggere, organisasjoner, lag og foreninger

Frist for å sende inn innspill til kommuneplanens arealdel er 13.09.2021.

1. Fyll ut din kontaktinformasjon:

Navn: Aleksander Schi på vegne av Ebbestad Nærmiljøutvalg
Eventuell organisasjon/lag/forening du representerer: Ebbestad Nærmiljøutvalg
Adresse: Noraveien 16, 3060 Svelvik
Telefon: 930778889
E-post: ebbestadnmu@sch.no

2. Hvilket tema gjelder ditt innspill?

(Kryss av for relevante temaer)

Bolig	X
Næring	
Kommunale bygg (skole, barnehage, institusjon, kommunale boliger mm.)	X
Andre utbyggingsformål	
Kjørevei	
Gang- og sykkelvei	
Kollektivtilbud (buss, tog, ferje)	
Parkering	
Kulturminner	
Idrettsområder	
Grøntområder/ park/ lekeplass/ møteplass	
Friluftsområder/ marka	
Strandsone/ fjord/ elva	
Landbruk	
Naturmangfold	
Annet	

3. Hvilket område gjelder ditt innspill?

321 / 443 – Ebbestad Skole – Markveien 32, 3060 Svelvik.

4. Skriv ditt innspill her:

Gamle Ebbestad skoles området er pr. i dag regulert som bolig i arealplan fra 2015. Dette er ikke iht. den politiske plattformen som ble vedtatt ved inngåelse av Nye Drammen kommune av 3 samlede kommunestyre, se utklipp fra den politiske plattformen som tydelig viser at det er skole som er tiltenkt i området.

Viktige lokale forhold

I Svelvik vil følgende lokale forhold bli ivaretatt i ny kommune:

- ***Tettstedene Berger, Ebbestad, Nesbygda og Svelvik sentrum skal videreutvikles for å legge til rette for vekst i alle deler av Svelvik.***
- ***Berger og Ebbestad skoler åpnes når kapasitetsutvidelse er nødvendig.***

Punkter som bekrefter at behovet for skolen er tilstede på kort og lengre sikt, spesielt viktig at dette området ikke blir brukt til annet enn dette formålet da feks boligbygging på området ikke reverserbart. Argumentene for fortsatt behov for dette arealet til skoleformål:

- Først og fremst er dette området mest naturlig til skole da den ligger mellom en barnehage og en idrettshall og med kort vei til marka som også kan benyttes av barn og unge.
- Utklipp fra arealplan for Svelvik viser at det ble gjort en endring av dette området forrige periode. Etter dette vedtaket ble den politiske plattformen vedtatt (ref. Punkter ovenfor) som tilsier at området må tilbakeføres til offentlig formål (skole). Se Bilde på siste side som viser området i gult mellom barnehage (rosa) og idrettshall (rosa) som ikke er iht til de politiske føringene i plattformen.
- Der det i dag finnes flest barn er områdene Ebbestad, Mariås og Juve.
- Det foregår nå et generasjonsskifte hvor de som bygget husene på 70-80 tallet flytter til leiligheter i Svelvik sentrum, dette fører til at flere barnefamilier flytter til området.
- Ferdig regulerte tomteområder hvorav B21/Nelson tomta nå er solgt til en utbygger som vil starte bygging i 2022 av ca. 50-60 boenheter.
- Forslaget om omregulering til skole støtter de strategiske målene som er satt i forslaget til ny samfunnsdel. Her er det fokus på at kommunens tjenester skal være nær der folk bor, samt fokuset på å skape trygge bo miljøer, samt de miljøoppsatsningene kommunen må gjøre. Det kan umulig være miljøriktig å busse elever rundt i kommunen.
- Samtidig er det ferdig regulerte boligområder B16 rett ovenfor skolen og B22 rett på nedsiden av skolen.
- Historisk sett og med tanke på når hele området ble regulert ble skolens beliggenhet i plan sammenheng avsatt svært sentralt i et større utbyggingsområdet. (Hall og barnehage ligger i dag allerede området). Dette med tanke på store utviklingsmuligheter mot nord/vest for skolen.

Overnevnte kulepunkter viser at Ebbestad fortsatt har behov for at dette området er regulert til offentlig formål/skole og ikke boligområdet. Som også tydelig kommer frem av den politiske plattformen som nevnt over ble vedtatt av 3 samlede kommunestyre fra Svelvik, Nedre Eiker og Drammen.

Det er ekstremt viktig for området Ebbestad, Mariås og Juve at området nå blir regulert til skoleformål.



Det er slik det er nå merkelig med et boligområdet midt i mellom 2 offentlige arealer som blir brukt til barnehage og hall.

10 Svelvik mfl.

Vedtak i kommunestyret 12.12.22

Adax-tomta i Svelvik, gbnr. 339/45, foreslås endret fra næringsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig, forretning, kontor, lager, offentlig- og privat tjenesteyting.