

Kommuneplanens arealdel Drammen 2023-2035

Vedlegg 12

Merknader til sak 0056/22 18.mai om arealreserve

Kommunedel	Saksnr. Ebyggesak	Saksnr. P360	Avsender	Grunneier	Nr i arealreserven 18.mai	Adresse	Oppsummering av merknad	Rådmannens oppsummering
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-293	20/47156-292	Advokatfirma Lønnum DA	Lise Bjørnrud m.fl	Dalenveien (33)	Dalenveien 32 (79/167)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-273	20/47156-274	Lars Harald Heggen	Lars Harald Heggen	Eskerud (29)	Eskerud Konnerud (83/11)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel. Området er også regulert (2005).	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-268	20/47156-269	Hilde Kari Burud	Kollerudveien borettslag	Dalenveien (33)	Kollerudveien 29 (80/78)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-271	20/47156-272	Vidar Bryhn	Vidar Bryhn	Eskerud (29)	Stubberudveien 110 (83/10)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-272	20/47156-273	Per Furan	Ellen Grimstad	Torsbergskogen øst (39)	(80/81 og 80/1344)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel. Området er også regulert (1990).	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-265	20/47156-266	JM Norge AS	Ellen Grimstad	Torsbergskogen øst (39)	(80/81 og 80/1344)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel. Området er også regulert (1990).	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-276	20/47156-277	Reidun Torgersen	Atle Nordal mfl	Gomperud nord (30)	(82/7)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-278	20/47156-279	Stine Eian og Ole Anders Bjerkedok	Stine Eian og Ole Anders Bjerkedok	Dalenveien (33)	Dalenveien 80 (79/100)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-255	20/47156-256	Ola Raa	Ola Raa	Eskerud (29)	Stubberudveien 130 (84/22)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-279	20/47156-280	Advokatfirma Lønnum DA	Stubberudveien 124 DA	Eskerud (29)	Stubberudveien 124 (84/1 mfl)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel. Området er også regulert (2005).	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)

Konnerud mfl.	PLAN-20/03047-263	20/47156-264	Drammen kommune eiendomsutvikling AS og Selvaag Bolig asa	Drammen kommune eiendomsutvikling AS, Drammen kommune, Selvaag Bolig ASA.	Skalstadskogen (35 og 36)	(65/283 mfl)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven innarbeides i kommuneplanen og at arealbruken på Konnerud styres av rekkefølgekrav (Konnerundkvoten)
Gulskogen mfl.	PLAN-20/03047-258	20/47156-259	Frode Scheie	Gulskogen Bolig og næringsutvikling AS c/o Harald Lars Viskum	Kleggen (23)	Kleggen Gård, Gulskogen (103/8)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel. Det vurderes søksmål for eksisterende boligformål tatt ut av arealdelen.	Rådmannen anbefaler at arealreserven med unntak av arealer som berører matjord innarbeides i kommuneplanen igjen med bakgrunn i merknaden fra Kleggen gård.
Gulskogen mfl.	PLAN-20/03047-252	20/47156-254	Nedre Buskerud Boligbyggelag	Nedre Buskerud Boligbyggelag	Gulskogen Rød Øst og Rød Vest (20)	(109/177 m.fl)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven med unntak av arealer som berører matjord innarbeides i kommuneplanen igjen med bakgrunn i merknaden fra Nedre Buskerud Boligbyggelag.
Gulskogen mfl.	PLAN-20/03047-256	20/47156-257	Cecilie Rosland Bakke/Gulskogen Utviklingsselskap	Johanne Margrete Bjerknes	Stormoen (23)	(104/1)	Boligarealreserve foreslått tatt ut av kommuneplanens arealdel forutsettes videreført kommuneplanens arealdel.	Rådmannen anbefaler at arealreserven med unntak av arealer som berører matjord innarbeides i kommuneplanen igjen med bakgrunn i merknaden fra Gulskogen Utviklingsselskap

Drammen kommune
Plan

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:
Anders Anundsen

OSLO 20. juni 2022

FØLGEBREV; REGULERINGSPLAN DALENVEIEN 32 - PRISGUNSTIGE OG KLIMAVENNLIGE FAMILIEBOLIGER

I mer enn fire år har det vært pågående reguleringsarbeid for Dalenveien 32 på Konnerud. Samarbeidet med kommunen har vært godt, selv om arbeidet har gått overraskende tregt. Høsten 2021 skulle planen sendes førstgangsbehandling, men Drammen kommune tok inn et ulovlig rekkefølgekrav i detaljreguleringsbestemmelsene etter initiativ fra Viken fylkeskommune. I vår ble det klart at Viken fylkeskommune var enige i at et slikt rekkefølgekrav var lovstridig, og rekkefølgekravet ble trukket.

I mellomtiden har Drammen kommune kommet lenger i sitt arbeid med ny arealplan. For ordens skyld understrekes det at det er det plangrunnlaget som gjelder på søknadstidspunktet som gjelder. Det betyr at detaljregulering for Dalenveien 32, som er i samsvar med arealplanen i Drammen kommune, uten noen dispensasjoner eller lignende, som utgangspunkt skal godkjennes for videre planprosess.

Prosjektet er et svært spennende tilbud til nyetablerere og barnefamilier. Vi omtaler det nærmere under, men vil først kommentere rådmannens merknader til området knyttet til arealplanen og boligreserven.

Rådmannen har i anledning arealplanarbeidet vist til at det er en boligreserve i Konnerud-området på om lag 700 boliger. Så vidt vi kan se, består denne boligreserven primært av leiligheter, ikke boliger som er mer velegnet til barnefamilier. Området ligger så tett opp til Konnerud sentrum, at det er vanskelig å forstå at Rådmannen mener utbygging i dette området er i strid med mål i samfunnsdelen. Vi merker oss at rådmannen *ikke* har presisert hvilke deler

av arealdelens samfunnsdel prosjektet skal være i strid med. Slik vi leser samfunnsdelen er situasjonen den motsatte, nemlig at prosjektet i all hovedsak støtter opp om både hovedmål, strategier og prinsipper i samfunnsdelen. Som eksempler nevnes følgende:

1. Gode oppvekst og godt liv (Hovedmål 4.1)

Planforslaget støtter opp om forslagens delmål/strategier D1, D2 og D3.

2. Klima og miljøvennlig utvikling (Hovedmål 4.2)

Planforslaget støtter opp om forslagens delmål/strategier A1, A2 og A3.

3. Attraktive byer og tettsteder (Hovedmål 4.4)

Planforslaget støtter opp om forslagens delmål/strategier A3, B1, B3, B4, C1 og C3.

Prosjektet er midt i kjernen for den overordnede arealpolitiske strategien knyttet til boligområder:

«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.»

Prosjektet forholder seg konkret til prinsippene i arealplanens samfunnsdel:

- **Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer.**

Kommentar:

Området ligger 8-10 minutters gange fra Konnerud sentrum med et svært godt kollektivtilbud. Strekningen oppgraderes med fortau, slik at eksisterende og nye boliger kommer raskere og tryggere frem til kollektivtransport.

- **Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur.**

Kommentar:

Det er etablert infrastruktur i området. Enkelte forbedringer blir gjort for prosjektets regning, jf. arbeidet med utbyggingsavtale.

- **Sikre lokal variert boligsammensetning.**

Kommentar:

Boligreserven i Konnerudområdet består i hovedsak av leiligheter. Prosjektet vil sikre variasjon og muligheter for barnefamilier i området, og støtter direkte opp om prinsippet om variert boligsammensetning.

- **Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer.**

Kommentar:

Prosjektet støtter direkte opp om dette prinsippet. Det skal bygges prisgunstige boliger som gjør det mulig for flere å etablere seg i området enn kun pengesterke kjøpegrupper. Det er viktig at det i området settes av areal til prisgunstige boliger, for å ivareta den sosiale bærekraften i området.

* * *

Dalenveien 32 ligger svært godt til for barnefamilier. Det er under 10 minutters gangavstand til Konnerud senter, med lokale butikker mv, samt et svært godt utbygget busstilbud.

I tillegg er det busstilbud fra Stubberudveien. Gangavstanden fra der hvor området begynner, i krysset mellom Dalenveien og Kollerudveien, og opp til Stubberudveien hvor disse bussholdeplassene ligger, er om lag 470 m.

I mange andre byer vil det være vesentlig større avstand til kollektivtrafikk.

Området ligger også nær skole og friluftsområder. Ved at områder blir liggende som en naturpark med boligrekker mellom store naturområder, vil dette gi et nytt tilbud til Drammen som man ikke har sett til nå.

Utbyggingen vil bidra til å sikre fortau langs Dalenveien, videre langs Verksveien, og frem til krysset mot stubberudveien. I tillegg vil det bli etablert krysningspunkt ved gangfelt, for å binde sammen begge siddene av Dalenveien/Verksveien. Det vil bedre trafiksikkerheten langs hele området.

For å sikre at barna som bosetter seg i Dalenveien 32 skal ha så trygg skolevei som mulig, vil tur/gangsti direkte fra feltet til skolen bli oppgradert for bedre og tryggere fremkommelighet.

Det er lagt vekt på klimahensyn ved utarbeidelse av prosjektet. Det skal legges opp til at en beholder tomtene som naturtomter. Massene på tomten bli i stor grad værende, og det har vært viktig å sikre minst mulig transport av masser inn og ut fra området. Bygningene skal bygges i

trevirke, og males i naturfarger. Kun grunnmur vil være av betong. Lekearealene får klimatilpasset lekestativ mv.

Prosjektet skal bygges som elementer, produsert på byggeplass.

Det er lagt opp til svært god tilrettelegging for sykkelparkering og gode forhold for el-biler. Særlig interessant er det at prosjektet legger opp til at det etableres bildelingsordning i boligsameiet/borettslaget, for å bidra til å redusere trafikktrykket.

* * *

Utbygger har lagt svært stor vekt på å imøtekomme de forventningene Drammen kommune har kommet med underveis i en svær langdryg prosess. Det oppleves som krevende at et ferdig prosjekt kan bli stoppen på mållinjen, nettopp fordi prosessen har tatt tid.

Det er ikke rettslig grunnlag for å hindre den videre reguleringsprosessen. Det vil heller ikke være i samsvar med arealplanens samfunnsdel om områdets regulering stanses i påvente av ny arealplan.

I forslag til reguleringsbestemmelser er det inntatt at eventuelle nye prioriteringskrav eller lignende som eventuelt skal erstatte «Konnerudkvota», skal gjelde for planen.

På vegne av Sollibergene AS, ber vi om at reguleringsplanen fremmes i samsvar med det som fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Vi ber også om at området tas inn i den videre rulleringen av kommuneplanen, da området passer svært godt inn i de kravene arealplanens samfunnsdel har prioritert, jf omtale over.

Når rådmannens innstilling er klar, ber vi for ordens skyld om at den også oversendes oss.

På forhånd takk for hjelpen.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMA LØNNUM DA

Anders Anundsen
Advokat

20/47156-269

Andelseiere i Kollerudveien Borettslag

V/Andelseier Hilde Kari Burud

Drammen, den 16. August 2022

Til alle politikere i Drammen kommune

RULLERING AV AREALPLAN I DRAMMEN KOMMUNE - HØSTEN 2022

Som andelseiere i Borettslaget Kollerudveien 29, retter vi nå en anmodning til samtlige politikere i Drammen kommune.

Bakgrunn

Vi er en foreldregruppe som siden 2013/2014 har jobbet mot et mål for de av våre barn som har nedsatt funksjonsevne - å skaffe seg et trygt sted å bo. Vi ble tidlig klar over at et privat engasjement mht. planlegging av deres fremtidige boligsituasjon var nødvendig for å påvirke denne i positiv retning både på vegne av barna våre, oss som foreldre, men også som et initiativ overfor Drammen kommune. Visjonen vår var klar på å forsøke å komme i god dialog med kommunen, bidra med privat initiativ mot et felles mål, nemlig å skape en god bosituasjon for våre barn i fremtiden. Det var derfor lett for oss fem parter og enes om kjøp av en tomt, Kollerudveien 29 i 2014, med det formål å bygge leiligheter for denne gruppen. Vi har alle erfart gjennom oppfølgingen av barna våre at Drammen kommune ikke har nok leiligheter til de som ønsker å flytte i egen bolig.

Prosjektet, som vi hadde så stor tro på, har imidlertid vist seg å bli mye vanskeligere å realisere enn vi noensinne hadde drømt om. Ingen av oss foreldre var på det daværende tidspunkt klar over at et eventuelt samarbeid om boligprosjekt med kommunen forutsetter at Drammen kommune finner en egnet tomt. Vi har siden kjøpet av tomten erfart og forstått at det er mange faktorer som skal stemme for å dra et slikt prosjekt i havn, drive det videre inn i fremtiden også når det gjelder tjenester Drammen kommune skal gi på individuelt grunnlag. Det ble derfor primo 2022 fattet et styrevedtak i vårt borettslag om salg av tomten Kollerudveien 29.

Aktuelt

Våren 2022 ble Kollerudveien 29 lagt ut for salg. Selv om vi nå velger å selge tomten, har vi fortsatt et håp om at noen andre kan gjennomføre prosjektet i vår ånd, fortsatt i et eventuelt samarbeid med Drammen kommune.

I juni mottok vi et brev om at arealet denne tomten ligger på, er berørt av den forstående rulleringen av kommunens arealplan i September 2022. Et salg på under de premissene viser seg å være nærmest umulig, så vi har derfor trukket tomten av markedet inntil videre.

Anmodning

Vi er kjent med at det i Drammen kommune jobbes godt med administrative strategier og planer for fremtidig boligplanlegging, bl.a. for å ivareta demografiske utfordringer de kommende år. I disse planene er fremtidig boligtilbud til personer med funksjonsnedsettelse et viktig punkt. Vi forstår at arealplaner og strategier må evalueres og noen ganger også endres, men vi har ingen forståelse for at det skal ha tilbakevirkende kraft. I så tilfelle blir det nærmest umulig for Drammen kommune å satse på et samarbeid med private aktører i liknende prosjekter. Vi mener derfor at politikerne i Drammen kommune må prioritere å bevare arealer som allerede er satt av til boligbygging. At det i saken om arealrullering fremkommer mange henvendelser fra innbyggere som taler for seg og sitt prosjekt har vi forståelse for, men her snakker vi om en gruppe mennesker som ikke har mulighet for på egen hånd å kjempe for sine saker.

Tomta i Kollerudveien 29 ligger nært opp til Sørvangen næringspark som er en meget attraktiv arbeidsplass for personer med funksjonsnedsettelse. Det er ikke veldig langt til Kollektivknutepunkt og vi mener at bygging av boliger til denne gruppen ikke vil generere så mye trafikk at det øker problemene med trafikkavvikling til og fra Konnerud. Et annet viktig poeng er at det allerede er en bolig knyttet til eiendommen.

Personer med funksjonsnedsettelse som ønsker/har mulighet til å etablere seg i en egen bolig vil dra stor nytte av å ha en eventuell arbeidsplass i nærmiljøet.

Vi ber derfor om at dere går for å bevare området i Kollerudveien 29 til boligformål, slik at andre eventuelt i samarbeid med Drammen kommune kan videreutvikle vår idé og vårt prosjekt.

Med vennlig hilsen

Hilde Kari Burud

For andelseiere i Kolleruveien Borettslag

Til: Drammen kommune, Arealplan, Postboks 7500, 3008 Drammen.

kommunepost@drammen.kommune.no

Uttalelse til "PLAN-20/03047"

Jeg viser til mottatte Orientering om vedtak som omhandler boligreserven i Drammen kommune. Dato 17.06.2022, Saksnr.: Plan-20/03047-248.

Som eier av G/Br (83/11) (på Eskerud – Konnerud) er jeg dermed berørt av dette vedtak.

Jeg vil få komme med noen momenter til hvorfor jeg finner det urimelig at min tomt (83/11) skal tas ut av boligreserven.

- 1) Denne tomten (83/11) har alltid vært regulert til boliger, og ligger midt i ett boligområde.
- 2) Nabotomten (83/10) fikk tillatelse til å dele ut og selge tomt (i ett par omganger) for å sette opp bolig (83/79).
- 3) Drammen kommune sendte selv ut nabovarsel om oppføring av boliger (2 stk for vanskeligstilte og boligløse) på (83/78). Noe jeg sendte kommentar på at var i orden for min del, så lenge dette medførte at andre grunneiere i området også fikk lov til å bygge. Men motstanden blant andre naboer gjorde at prosjektet ble skrinlagt.
- 4) Tidligere har det også blitt gitt tillatelse til utbygging av (83/74), (83/75) og (83/76).
- 5) Det ble også tidligere gitt tillatelse til utbygging på Fredliløkka.
- 6) Og ikke minst fremstår utbyggingen på Konnerud Senter Panorama som urimelig for andre grunneiere som må stå i kø for Konnerud kvoten.
- 7) Det samme gjelder også for forslag om utbygging av Skalstadskogen. Det var jo kommunens eget eiendomsselskap som var med på å arrangere informasjonsmøte om planene for Skalstadskogen for noen år siden (på Grendehuset – gamle kinoen ved Konnerud skole).
- 8) Det skal også nevnes at tilbake i 1974 ble det avholdt et informasjonsmøte om det som den gang var planene for utbygging av Konnerud på Sanitetshuset på Konnerud. (Sanitetshuset er mellom Konnerud skole og Konnerud gamle kirke.) På direkte spørsmål (fra min avdøde far) svare representanter for politikerne i Drammen den gang at all infrastruktur som veier, skoler o.s.v. skulle være på plass før utbygging startet! (Jeg deltok selv på møtet.)
- 9) Ny Konnerud nedføring ble også vedtatt på slutten av 1980 tallet, men historien kan jo leses i DT: <https://www.dt.no/veien-som-ikke-kom/f/5-57-1941223>
- 10) På området Eskerud er fylket en av de store grunneiere (83/63). De er en av mine naboer. Denne tomten var tidligere regulert til hjem for psykiske utviklingshemmede, men etter HVPU reformen (på 1980 tallet) ble også denne eiendommen omregulert til boligformål – logisk nok.

Det blir urimelig og ta ut noen (private) boligområder fra boligreserven. At det er begrensninger på boligbygging (Konnerudkvoten) på grunn av tilkomst og andre lokale forhold får jo gjelde alle. (Ref. pkt 8 og 9 hvor det fra politikere i Drammen den gang ble lovet at nedføring skulle være på plass før utbygging av Konnerud).

Slik jeg oppfatter det har andre utbygginger i området (Eskerud, se pkt. 2,3 og 4) satt en presedens for området.

Men istedenfor å bare komme med motargumenter, vil jeg også få gi noen konstruktive innspill.

Slik jeg forstår den foreslåtte arealdelen av kommuneplanen legges det opp til videre utbygging i kommunen langs hoved-ferdselsårene. Men dette vil vel bidra til at Drammen forsterkes som en soveby til Oslo.

Er det en ting Corona krisen har lært oss er det muligheten for en fleksibel arbeidsordning med hjemmekontor. Dette har jo også blitt utvidet på Island ved at Islands regjeringsapparat nå har begynt å utlyse flere stillinger med arbeidsted «ett sted på Island». Rent praktisk kan dette være med hjemmekontor, eller så har de også bygget/bygger kontorlokaler i noen større byer/tettsteder. Dermed kan ansatte i regjeringsapparatet få kontor plass lokalt, eller de kan få tilgang til konferanserom etc. lokalt ved behov.

En lignende ordning burde kunne prøves ut på Konnerud. Og jeg vil (igjen) få foreslå at kommunens del av Skalstadskogen omgjøres til næringsformål, hvor en slik løsning kunne vært aktuell. Det ville jo også være «en fjær i hatten» for kommunen hvis deler av regjeringsapparatet hadde kontorer på Konnerud!

Moderne teknologier (spesielt Teams, Zoom o.l.) gjør at behovet for pendling blir mindre. Dette gir også større fleksibilitet for folk til å velge bosted uten tilknytning til arbeidssted. Slik sett er jo Konnerud et attraktivt boområde, og Viken fiber sitt nett gjør slike løsninger mulig.

I tillegg vil en tilrettelegging for næringsformål, og gjerne med en satsning på det samme (se avsnitt over samt for lokale kontorlokaler), gjøre at flere velger bosted i nærhet av arbeidssted. Derfor vil jeg igjen (helt fra slutten av 1980 tallet) få foreslå at det satses på næring på Konnerud. Typisk kan være kommunale tjenester, sammen med friluft/sport og idrett, samt handel. Konnerud er jo befolkningsmessig på størrelse med en middels Norsk by.

Fordelen med flere arbeidsplasser på Konnerud er også at dette på sikt vil kunne redusere trafikkbelastningen til/fra Konnerud.

MVH

Lars Harald Heggen,

Konvallveien 28,

3031 Drammen.

20/47156-272

Drammen Kommune.

Kjersti og Vidar Bryhn
Havreveien 1
3039 Drammen
Vidar.jbr@gmail.com
Mobil: 90864667

Angående vårt innspill til arealdel. Gjelder gnr/bnr 83/10. Stubberudveien 110.

Slik vi leser Rådmannens foreløpige vurdering til boligareal, står vår eiendom i fare for å bli tatt ut fra å være «nåværende boligområde».

Dette vil vi motsette oss på det sterkeste.

Vår eiendom ligger i et allerede etablert boligområde med hus «på alle kanter».

All nødvendig infrastruktur er på plass. Det ligger også andre områder i umiddelbar nærhet som allerede er ferdig regulert og det vil derfor være helt feil å ta vårt område ut som «nåværende boligområde». Vi har også lagt planer om oppstart av regulering, kanskje allerede i høst, og vil i den forbindelse etterlyse forutsigbarhet da vi har mottatt signaler om at en regulering er fullt mulig.

Vi vet at Kommunens argument for utbyggingen på sentrum av Konnerud begrunnes med at det ligger ved et kollektivt knutepunkt, og derfor ikke vil utgjøre en belastning på trafikken, selv om disse leilighetene har både parkering og vaskeplass til bil i kjelleren. Det er ingen jeg kjenner som tror på at dette ikke vil bidra til økt trafikk.

At vi blir utsatt for en strek på kartet som sier at i vårt område tillates ikke bygging før Hagbart Kyllands vei er bygget, blir derfor helt uforståelig når det er økt trafikk som er argumentet. Ekstra uspiselig blir det når vi vet at Kommunen selv er en av fire utbyggere ved Konnerudsentret og derfor har økonomiske interesser der.

Som vi har kommunisert til Drammen Kommune flere ganger tidligere: vi fikk feil informasjon på forhåndskonferanse helt tilbake i 2006 og ble i den forbindelse utsatt for en regel («vest for Skalstadkrysset») som faktisk ikke ble vedtatt av bystyret før nærmere 6 måneder etterpå!!! Etter dette, mange forsøk på dialog og løsning.

Vi ber derfor om forståelse for vår situasjon og ber dere tenke tanken: Hva hvis det var deg som opplevde dette?

Ved å si ja til vår, og kanskje andre utbyggingsplaner langs Stubberudveien, vil det bane vei for hyppigere bussavganger. Vi kan kanskje ikke skilte med kollektivknutepunkt, men dette må da kunne ses på som positivt?

En utbygging vil også generere mer inntekter til Kommunen.

Jeg tillater meg med dette å håpe på et snarlig svar med positivt utfall.

Med vennlig hilsen Vidar Bryhn.

20/47156-273

Drammen kommunen
Arealplan
Postboks 7500
3008 Drammen

Drammen 21. august 2022

Høringsuttalelse - Drammen kommuneplan – arealdel-PLAN - 20/03047

Undertegnede er grunneier for gnr 80/81 og 80/1344 som inngår i Torsbergskogen Øst (TØ) som pr. idag er avsatt til boligformål i dagens kommuneplan. Det foreligger dessuten en godkjent reguleringsplan fra 1990.

I forslaget til ny kommuneplan foreslås området fjernet fra boligarealreserven, og en konsekvens av dette er at området tilbakeføres til opprinnelig status, dvs «LNF».

Det fremgår ikke av planen, og i forslag til vedtak, hva som er den spesifikke årsaken til at TØ fjernes som boligområde ut over at kommunen har en boligarealreserve som er mange ganger større enn det man forventes å trenge, og at kommunen skal utvikles utifra tre sentre. Jeg går utfra at dette er hovedårsaken til at flere av dagens ubebygde boligområder foreslås fjernet.

Til hjelp for kommunestyret i valg av områder som skal prioriteres har rådmannen utarbeidet en oversikt over de ulike arealene og vurdert disse i forhold til de kriterier kommuneplanens samfunnsdel lister opp. Hvordan de enkelte områder «scorer» på disse kriteriene skal da forhåpentligvis tillegges vekt ved valg av områdene som skal videreføres.

De enkelte områder får enten rød, gul eller grønn avhengig av hvordan området oppfyller kommuneplanens samfunnsdel. Rød er i strid og grønn er i samsvar med planen. Gult er delvis i strid. Det foretas ingen vektning av de ulike kriterier, så jeg antar da at de teller likt.

Det er viktig i all planlegging, og spesielt innen offentlig planlegging, at beslutninger bygger på saklig og objektive kriterier. I motsatt fall kan dette medføre at man får manglende tillit til styrende organer og skape inntrykk av at begrunnelsen unntas offentlighet.

Tabellen nedenfor viser hvordan de områdenr. som foreslås medtatt videre scorer på disse kriterier .

<i>Område nr/ score</i>	<i>Antall rød (sum rød)</i>	<i>Antall gul (sum gul)</i>	<i>Antall grønn (sum grønn)</i>	<i>planstatus</i>
3, 8, 9, 13	5 (20)	0 (0)	1(4)	uregulert
7	4 (4)	0 (0)	2 (2)	regulert
12,18	3 (6)	0 (0)	3 (6)	uregulert
21	6 (6)	0 (0)	0(0)	uregulert
22	2 (2)	4 (4)	0 (0)	uregulert
44	1 (1)	0 (0)	5 (5)	uregulert
45	4 (4)	2 (2)	0(0)	regulert
51,52,58	4 (12)	1 (3)	1 (3)	51 regulert, 52 og 58 uregulert
61,63	4 (8)	1 (2)	1 (2)	61 regulert, 63 uregulert
64	2 (2)	3 (3)	1(1)	uregulert
62,65	3 (6)	1 (2)	2(4)	65 regulert, 62 uregulert
72	3 (3)	1 (1)	2 (2)	uregulert
<i>Sum</i>	(74)	(17)	(29)	5 regulert, 15 uregulerte
<i>gj.snitt</i>	3,7	0,85	1,45	
<i>TØ</i>	2	2	2	<i>regulert</i>

Tabellen viser at de områdenr som er foreslått videreført har et gjennomsnitt på 3,7 rød, 0,85 gul og 1,45 grønn. TØ har 2 rød, 2 gul og 2 grønne. Med andre vesentlig bedre score enn snittet på de som foreslås videreført.

Ser man nærmere på de enkelte tall er det kun nr 44, 12 og 18 som er bedre enn TØ. De øvrige 17 er altså vesentlig dårligere i forhold til måloppnåelse. Det er mulig at man ikke tar sin egen utredning seriøs eller legger vekt på helt andre forhold (som man ikke finner det nødvendig å opplyse om). Men for ettertiden bør man kanskje vurdere å kutte ut disse utredningene når man likevel ikke synes å tillegge de nevneverdig betydning. Noen av de man viderefører kan jo sies å være «blodrøde», men er likevel tatt med.

For oss som har investert betydelige beløp i den tro at man på sikt kan realisere disse verdiene, føles det svært urettferdig at vi bare kuttet ut uten en skriftlig begrunnelse. Dessuten at det som foreligger som begrunnelse ikke henger sammen med det som foreslås vedtatt.

For at offentlig planlegging og vedtak skal oppfattes som rettferdig bør disse være bundet til objektive og transparente forhold.

I debattene som er lagt ut har jeg fått med meg kun et argument som begrunner hvorfor alle felt på

Konnerud er fjernet. Det kom fra varaordfører Ståle Sørensen. Dette kommenteres senere.

Idag er det slik at det maksimalt kan bygges 20 boenheter på Konnerud. Disse er fordelt med 10 i feltutbygging og 10 i enkelt-tomter. Alle felt på Konnerud foreslås fjernet fra boligarealreserven. Dette betyr at de 10 til felt i praksis fjernes. Begrunnelsen for dette er i følge varaordfører at det ikke i overskuelig framtid kommer noen løsning på Konnerudnedføringen. Dermed kan ikke disse felt påregnes å realiseres. Når man fjerner alle felt på Konnerud, også de som det foreligger en godkjent reguleringsplan for, med den begrunnelse at det ikke kommer noen veiløsning, så bør man vel også fjerne de andre 10. En som bygger en bolig i sine foreldres hage eller lignende medfører vel like mye trafikkproblemer enn en som bygger i felt.

Riktig nok betyr tydeligvis ikke de trafikale problemene like mye når man bygger leiligheter ved et trafikknutepunkt som i denne sammenheng betyr buss i rushtiden hvert 8. minutt i motsetning til ved TØ (Djupedalsveien) hvert 15. minutt. I begge tilfeller er det kollektive tilbud tilstrekkelig godt.

Leilighetene får nok kortere vei til bussholdeplassen og derfor er det sannsynlig at det de vil ta mer buss enn andre områder på Konnerud. Men ifølge oppslag i Drammens Tidende så er det ca 200 leiligheter som er kjøpt av dagens beboere på Konnerud. Det ble sågar sagt at det var et oppdemmet behov for leiligheter fra Konnerudbeboere. Jeg går ut fra at dette forhold var kjent i kommunen før de godkjente leilighetbyggene.

Boligene til de som flytter i leilighet vil vel da bli solgt og bebodd av familier som kjører like mye bil som de som evt kjøper bolig i felt. Pr. idag tilsvarer vel dette ca 10 års Konnerudkvote og det vil sannsynligvis øke.

Det burde ikke være vanskelig å forstå at det føles underlig at man på den ene side sier nei til videre feltutbygging på Konnerud av hensyn til trafikkforhold, mens man samtidig åpner for blokkbebyggelse som indirekte får tilnærmet samme effekt.

Riktig nok vil de som bor i leilighet kjøre mindre, men det ville de sannsynligvis også gjort hvis de fortsatte å bo i sine nåværende hus. Det er sannsynligvis en betydelig overvekt av pensjonister blant kjøperne som fortsatt ønsker å bo på Konnerud. Bygging av disse leilighetene muliggjør dette.

Jeg erkjenner at kommunen kan vedta bygging av disse leilighetene og at dette er i tråd med en tidlige kommuneplan som er godkjent av Statsforvalter. Det er likevel påtakelig at disse boligblokkene oppføres på områder som kommunen har solgt til utbyggere til tross for at de må ha skjønt at dette ville bety økt trafikk. Ved å fjerne alle felt på Konnerud så prøver man kanskje å bøte litt på de skadevirkningene på trafikken som Konnerud panorama ol. medfører (eller kanskje fjerne konkurrenter). Når da kommunen har en økonomisk interesse som selger av disse områder kan man ane en forfordeling som ikke er knyttet til måloppnåelse i samfunnsdel, men enkle økonomiske særinteresser for seg selv. Indirekte sender man regningen for dette til grunneiere som har investert betydelige beløp ved at deres prosjekter skrinlegges. Om dette er innenfor i juridisk forstand skal være usagt på nåværende tidspunkt. Men i moralsk forstand er dette forkastelig.

Boligarealreserver

Nye Drammen kommune har langt flere områder avsatt til bolig enn de i overskuelig fremtid ha behov for. Båndlegging av arealer til bolig setter begrensninger for annen bruk av arealer. Det kan derfor være forståelig at man ønsker å fjerne enkelte arealer. Det vil i denne sammenheng være naturlig å fjerne arealer som er i strid med samfunns mål, og hvor arealene bør benyttes til oppnåelse av andre viktige funksjoner. Jeg har full forståelse for dette, men der hvor arealene vanskelig kan brukes til annet og det ikke kan sies at det er behov for området til rekreasjon, synes det vanskelig å forstå at det skal være nødvendig å fjerne disse fra boligarealreserven. Når det i tillegg er foretatt betydelig investeringer i tomte-ervert og utarbeidelse av reguleringsplan virker det urimelig at det fjernes. Det sender et signal om at Drammen kommune er en upålitelig part.

Jeg innser at man kan hevde at TØ ble ferdigregulert for over 30 år side, og utbyggingen ikke har vært igangsatt. Til dette kan man bemerke at markedet kollapset på begynnelsen av 1990 tallet og når det igjen tok seg opp så kom Konnerudkvoten. Siden har man ventet på en løsning for de trafikale forhold. Det er for utbygger økonomisk mest gunstig å bygge ut feltet samtidig, og derfor har man ventet på en løsning. Det synes vel nå som om Drammen kommune verken har evne eller vilje til å finne en løsning. Derfor fjernes alt på Konnerud bortsett fra utbygging på egne områder til tross for at dette også medfører økt trafikk i forhold dagens situasjon. Om det er økonomisk akseptabelt å bygge ut TØ innenfor dagens Konnerudkvote (forutsatt at den fortsatt består) bør være utbyggers problem og ikke Drammen kommunes.

Dagens bebyggelse

Innenfor TØ er det idag 4 bolighus. Hvis man fjerner «B» går man vel tilbake til tidligere status, dvs «LNF». Konsekvensen for dagens hus blir da begrensinger ved evt tilbygg etc. Det vil kunne skape problemer for disse bolighus og bør være mulig å unngå ved at planstatus for den delen av TØ opprettholdes.

Oppsummering og forslag til endring av planen

TØ har en score på samfunnsmessig måloppnåelse som er vesentlig høyere enn de områdene som er foreslått. Kun tre av de 20 har høyere score. Jeg finner det derfor urimelig at vårt område skal fjernes fra boligarealreserven samtidig som arealer med vesentlig dårligere måloppnåelse slippes gjennom. Vårt område er dessuten regulert og mulig å bygge ut innenfor dagens kvote. Ingen andre områder kan dette, enten ved at de ikke har en godkjent reguleringsplan eller at det er rekkefølgebestemmelser som umuliggjør en utbygging, Hvorvidt det er økonomisk akseptabelt å foreta en trinnvis utbygging bør være en vurdering dagens grunneiere skal foreta og ikke kommunen. Redusering til LNF område har ingen betydning for annen bruk av området og synes heller ikke å ha en samfunnsmessig begrunnelse.

Jeg ber derfor om at områdene 39- Torsbergskogen Øst - fortsatt opprettholder sin nåværende status i kommuneplanens arealdel.

Hvis man likevel opprettholder forslag om tilbakeføring TØ til LNF bør i det minste dagens boligeiendommer fortsatt opprettholde sin nåværende planstatus.

Mvh for

Ellen Grimstad, Skjerpholtveien 77, 3030 Drammen

Per Furan
per.furan@gmail.com
tlf 90519321

Kopi; JM Norge
Politiske gruppeledere Drammen kommune



20/47156-266

Drammen kommune
Arealplan
Postboks 7500
3008 Drammen

15.08.2022
Vår ref.: P.140020

Boligarealreserven i arealdelen av kommuneplanen- Torsbergskogen «PLAN-20/03047»

Vi har mottatt fra Drammen kommune brev av 17.06.2022, til grunneiere med areal som er blitt vurdert tatt ut av kommunens boligarealreserve i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022 - 2034.

For Torsbergskogen øst, området betegnet 39, foreligger vedtatt reguleringsplan av 18.09.1990.

JM Norge AS er hjemmelshavere til gbnr. 80/1541 og gbnr. 80/1653 og har en opsjonsavtale på kjøp med eier av gbnr. 80 /81 og gbnr. 80/1344 innenfor denne planen.

Eiendommen gbnr. 80/1653 kjøpte JM Norge AS fra Drammen kommune eiendomsutvikling AS i 2018.

Det ble i samme periode forhandlet fram en Opsjonsavtalen med eier av gbnr. 80/81 og gbnr, 80/1344 og den ble inngått i 2019.

Disse 2 avtalene ble inngått under forutsetning av at området Torsbergskogen øst skulle bygges ut med variert boligbebyggelse i tråd med vedtatt kommuneplan og tilpasninger til vedtatt reguleringsplan.

I prosessen med dette kjøpet og inngåelse av opsjonsavtale var vi i dialog med kommunen i forhold til endring av gjeldende reguleringsplan gjennom oppdatering til gjeldende forskifter og kommunens retningslinjer i forhold til vegbredder og uteoppholdsarealer mm.

I dialogen med kommunes administrasjon framkom det ikke at alle områdene på Konnerud, bortsett fra Konnerud sentrum, ville bli vurdert tatt ut av kommuneplanen til framtidig boligformål.

Det framkommer nå i vurderingen fra kommuneadministrasjonen vedrørende eksisterende boligreserver at all utbygging skal konsentreres gjennom sentrumsbygging og at øvrige område blir vurdert tatt ut av kommuneplanen.

Som påpekt ovenfor foreligger det reguleringsplan for Torsbergskogen øst fra 1990. Dersom forslaget om endringen i kommunens boligarealreserve blir vedtatt, vil det bli vurdert krav om erstatning av kommunen.

JM Norge AS Vestfold
Postadresse: P.b. 2053
3103 TØNSBERG
Besøksadresse: Åslyveien 21, Sem

Telefon: +47 67 17 60 00
Org.nr.: NO 829350122 MVA

Bank: 5001 05 08409
Internett: www.jm.no



På Torsbergskogen kan det tilrettelegges for variert utbygging, konsentert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse tilrettelagt for folk flest og for førstegangsetablere. Dette området grenser inntil flotte tur- og narturområder som er viktig for folks helse og trivsel.

Områdene avsatt til boligformål på Konnerud i gjeldende kommuneplan er godkjent av overordnede myndigheter. Dersom kommunen nå med et pennestøk fjerner disse områdene og endrer formålene til LNF så vil det bli vanskelig å omdisponere disse til framtidig boligformål.

Den vedtatt samfunnsdelen sier blant annet:

- Det er ønskelig med et mangfold av boliger i hele kommunen
- Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen
- Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer

En utbygging av Torsbergskogen vil styrke de etablerte private og offentlige servicefunksjoner som er etablert rundt Konnerud sentrum. Konnerud vil ha behov for framtidige utbyggingsområder for å opprettholde den infrastrukturen som er tilrettelagt i området. Videre vil Torsbergskogen gi beboere mulighet til mangfold av boliger, nærhet til naturen og trygge gode bomiljøer.

Vi oppfatter det som svært lite forutsigbart dersom et slikt område tas ut av arealdelen. Dersom Drammen kommune skal oppnå ønsket boligvekst kan ikke grunneiere og investorer bli møtt med slik risiko og manglende forutsigbarhet.

Drammen kommune har alle muligheter til styre utviklingen her gjennom plan- og bygningsloven og utbyggingavtaler ved å stille rekkefølgekrav til gjennomføringen og styre tidspunkter for fysisk bygging.

Vi ber med dette Arealplan om å anbefale reguleringsplanen for Torsbergskogen øst opprettholdt som boligformål ved rulleringen av kommuneplanens arealdel for 2022-2034.

Med vennlig hilsen

JM NORGE AS


Gunn May Bergum
prosjektsjef

E-post: gunn.bergum@jm.no
Direktetelefon: +47 93 44 18 12

Kopi: Drammen kommune eiendomsutvikling AS
Ellen Grimstad, Skjerpholtveien 77, 3030 Drammen
Gruppeledere politiske partier

20/47156-277

Det vises til brev av 17.06.2022 om Boligrealreserven – Orientering om vedtak,

Saksnr.: PLAN-20/03047-248, utvalgssak 0056/22

Da vedtak inneholder plan for endring av vårt areal på Konnerud, - Gomperud nord, gnr. 82, bnr. 7: har vi sterke innsigelser om at eiendom tas ut av kommunens plan over områder som er satt av boligarealreserver. Området har i mange år ventet på at veiforbindelsen utbedres, og vi har av kommunen blitt bedt om å avvente planer om utnyttelse av området til veitraseen var ferdig bygget. Flere aktører har hatt området på opsjon i mange år - da med et sterkt ønske om utbygging til bolig - men de har også blitt henstilt om å vente på veitraseen.

Veien helt fram til tomteområde er fremdeles ikke ferdig, men innfartsåren er utbygget - noe som gjør at området vi besitter er enda bedre egnet til boligutnyttelse. I en utbyggingsfase kan dette inngå som et ledd i de påkrevde reguleringsplaner som naturlig vil følge av en slik boligutnyttelse i denne størrelsesorden.

Det er for oss svært vanskelig å se at andre områder i samme område har en så god plassering som det området vi besitter. Det er attraktivt for boligbygging, har nærhet til sentrum, er luftig og med store friarealer rundt seg. Det gir gode muligheter for småbarnsfamilier og andre med kort avstand til sentrum, barnehage, skole og annen fritidsaktivitet

Tetthet i sentrumskjernene er et viktig argument for å kunne bevare de omkringliggende områdene til friluft og rekreasjon - samtidig som man ivaretar det stadig økende behovet for boligreserver.

Vi ber om at området beholdes til boligbygging og som området fremstår i dag. Vi har over mange år forholdt oss til kommunens anmodning om å avvente planer om utnyttelse av området inntil ny tilfartsvei er ferdigstilt. Vi anser derfor kommunens plan om å ta eiendommen ut av reguleringsplanen som avtalebrudd.

20/47156-279

Drammen kommune, Arealplan,
Postboks 7500,
3008 Drammen.
"PLAN-20/03047"

Klage på «Boligarealreserven – Orientering om vedtak»

Vi mottok brev om Boligarealreserven – Orientering om vedtak datert 17.06.2022. For øvrig stilet til JM Norge AS, men saken gjelder også oss da vi er eier av Dalenveien 80, Gnr. 79, bnr 100 i Drammen Kommune (innenfor område 33 i forsalget).

Denne eiendommen er opprettet fra Gnr. 79, Bnr. 12 i 1943. Eiendommen har vært i min samboers familie i ca 40 år før min samboer, Stine Eian og jeg overtok eiendommen som en del av et arveoppgjør i 2016. (Tinglyst 2020). Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 godkjent til boligbebyggelse, nåværende med 1359 kvm og 31 kvm er LNF-område. Dette ble selvsagt undersøkt før vi overtok eiendommen.

Det er sikkert unødvendig å påpeke at vi synes det er svært vanskelig og forså at Kommunen med et pennestrøk i praksis kan frarøve folk både eiendomsrett og vesentlige verdier, boligtomt vs. LNF-område.

Jeg har lest vedleggene/rapportene som sier at Drammen kommune sitter på en boligarealreserve som er 5 ganger større enn kalkulert behov. At vi som grunneiere skal ta ansvar for kommunens feilkalkulering og mangel på langsiktig planlegging er noe vanskelig å ta innover seg.

Vi forventer at eiendommen vår fortsatt er en boligtomt etter behandling av ny kommuneplan.

Med vennlig hilsen

Stine Eian og Ole Anders Bjerkedok

Vedlegg:

Grunnboksutskrift. Planopplysninger. Kommuneplankart.

-- Dalenveien 80 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3005 DRAMMEN

Data uthentet: 07.10.2021 kl. 11:37

Grunneiendom: Gnr: 79 Bnr: 100

Oppdatert per: 07.10.2021 kl. 11:37

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2020/3402868-1/200](#)

27.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Bjerkedok Ole Anders

IDEELL: 1/2

Fnr: [REDACTED]

KJØPER:Eian Stine

IDEELL: 1/2

Fnr: [REDACTED]

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[2018/378085-1/200](#)

30.01.2018 21:00

JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0600-2015-0007 Imjelt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA[1943/201162-1/90](#)

19.08.1943

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3005 Gnr:79 Bnr:12

[2020/1114415-1/200](#)

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER****Rettigheter på 3005-79/13****Rettigheter i eiendomsrett**[2021/1242660-1/200](#)

06.10.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3005 Gnr:79 Bnr:100

Gjelder også for senere fradelte parseller/seksjoner

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 62 64

Utskriftsdato: 05.02.2020

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalerveien 80, 3031 DRAMMEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	0602335
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.10.2015
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3005/0602335/Dokumenter/KP_335_B201510151.pdf
Lovmerknad	PBL 2008
Delarealer	Delareal 1 359 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 31 m ² Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



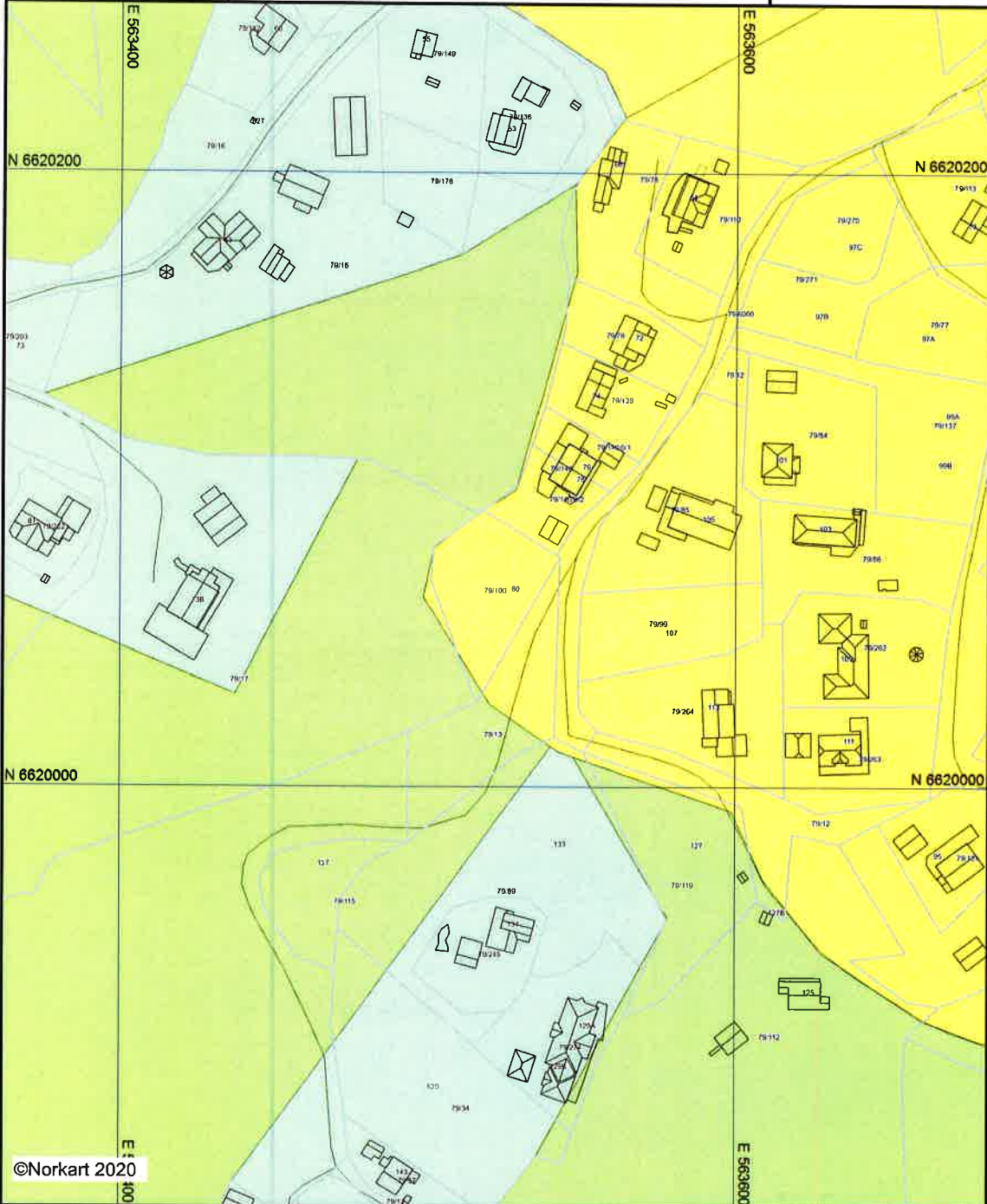
Drammen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/100
Adresse: Dalenveien 80
Utskriftsdato: 05.02.2020
Målestokk: 1:2000






UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

20/47156-256

Drammen Kommune
Arealplan
Postboks 7500
3008 Drammen

Drammen 03.07.2022

Klage på vedtak "PLAN-20/03047"

Viser til brev av 17. juni 2022 om areal som er blitt vurdert tatt ut av kommunens boligarealreserve i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune. Saken om boligarealreserven ble behandlet politisk i formannskapet 18.05.2022, utvalgssak 0056/22. Vi klager herved på vedtaket som gjelder vårt tomteareal.

Slik vi forstår vedtaket for område (nr. 27) blir vårt tomteareal på ca. 5 mål i Stubberudveien 130, gårdsnummer 84, bruksnummer 22 tatt ut av kommuneplanens arealdel for 2022-2034.

Dette må være en feil, da vi har lagt vann, kloakk og strøm til 4-5 tomter for ca. 30 år siden. Rønnebekkpakka som gjaldt vann og kloakk ble lagt ovenfor Stordammen og innover Stubberveien. Tidligere har det vært bebyggelse/boplass (Tolgen - gårdsnummer 84, bruksnummer 1) og i dag finnes fremdeles deler av grunnmuren. Tomten ble slått sammen med gårdsnummer 84 og bruksnummer 22.

Det er oppført en ny dobbeltgarasje, nederst på tomtearealet, med tanke på bolig ovenfor denne. Den forrige garasjen ble totalskadet i 2020 av bilpåkørsel og det ble bygd en ny i 2021. Garasjen ble flyttet ca 2 meter bak og til siden for Stubberudveien. Fylket har uttalt at det skal lages en gang- og sykkelsti ved siden av garasjen.

Ved henvendelse til Drammen kommune har de uttalt at det kan søkes om utbygging på tomten, men at utbygging skal følge Konnerudpakka.

Håper på et snarlig og positivt svar på klagen.

Vennlig hilsen

Ola Raa
Stubberveien 130
3031 Drammen
Tlf: 916 70 759

Drammen kommune v/arealplan
Postboks 7500
3008 Drammen

Sendes per e-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Deres ref.:
PLAN-20/03047-248

Vår ref.:

Ansvarlig advokat:
Anders Anundsen

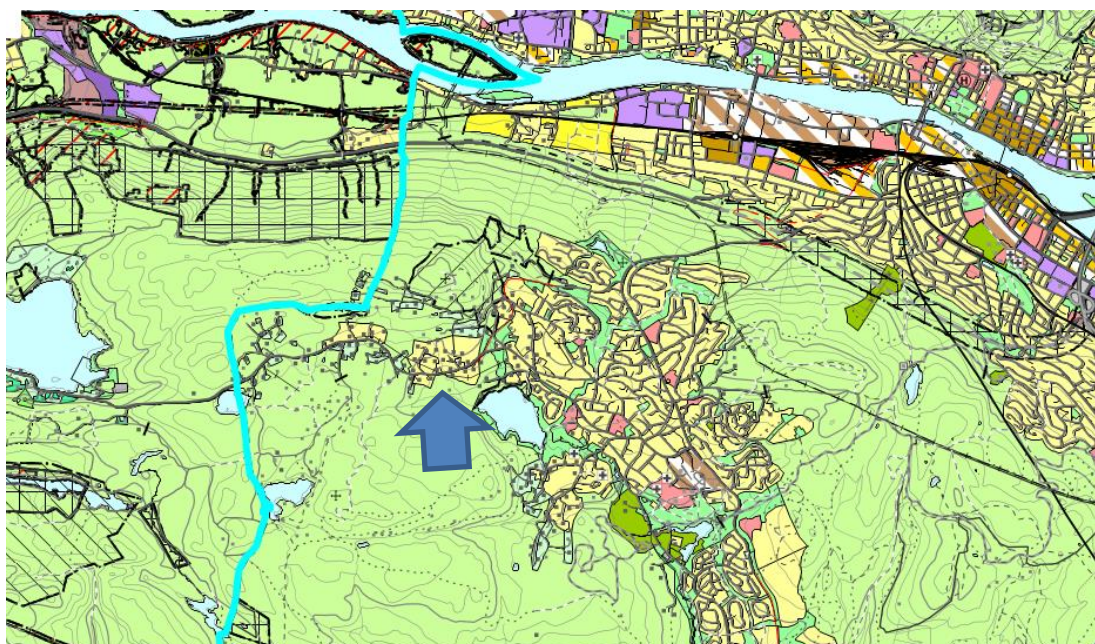
Oslo 05.09.2022

Innspill til vedtak om boligreserven

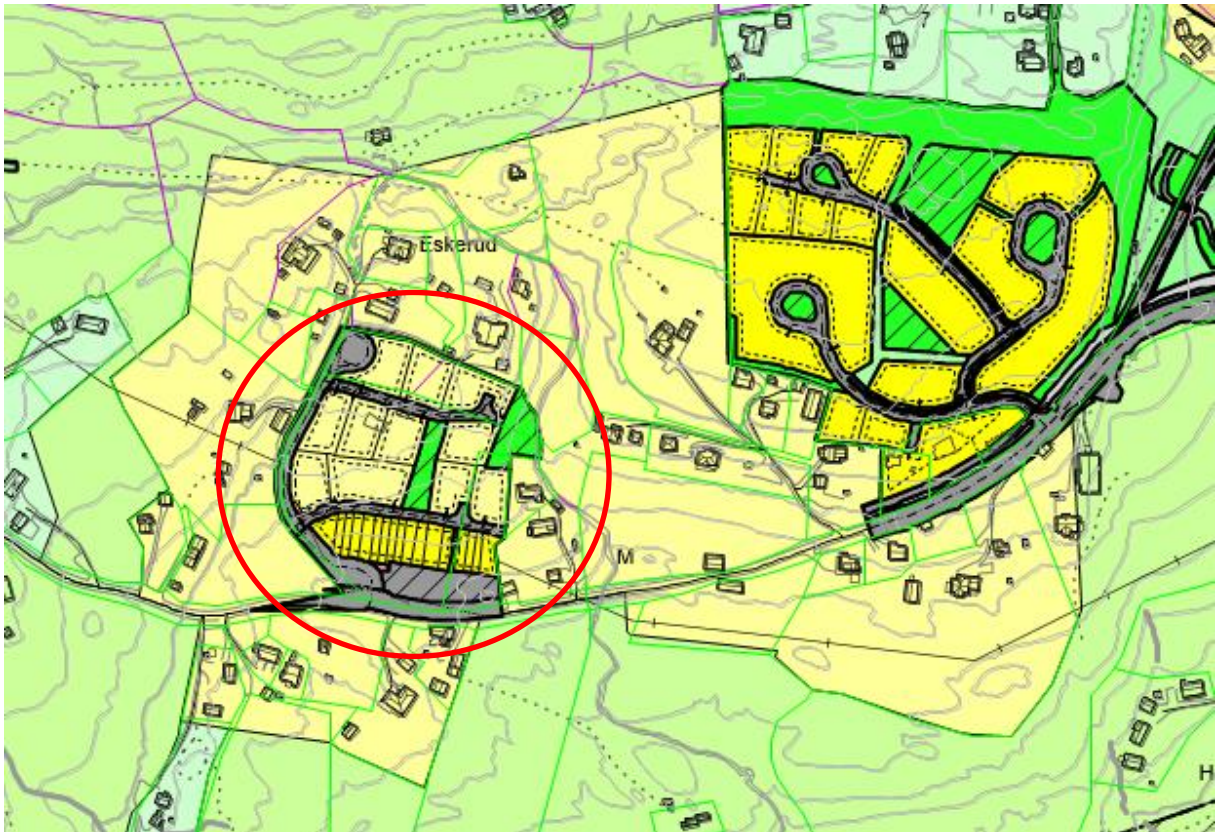
På vegne av Stubberudveien 124 DA, ønsker vi å komme med en uttalelse knyttet til vedtak om boligreserven i Drammen kommune – Sak PLAN-20/03047-248.

Stubberudveien 124 (gbnr. 84/1, 84/22, 84/23, 84/30, 84/44, 84/45 og 84/106) er i dag avsatt til boligbebyggelse i arealplanen, og er ferdig regulert til småhusbebyggelse. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2005, og er en relativt ny reguleringsplan.

Det er foreslått å ta ut hele felt 29 Eskerud, som Stubberudveien 124 er en del av, fra kommunens boligreserve. Den blå pilen på kartet under peker på felt 29 Eskerud:



Det er kun deler av felt 29 Eskerud som er regulert ferdig. Reguleringsplanen for Stubberud er markert med rød sirkel under:



Innenfor reguleringsplanen for Stubberudveien 124, er det regulert inn 41 nye boligenheter fordelt på konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

Området er spesielt godt tilrettelagt for videre boligutvikling. Det er en naturlig fortetting i forhold til eksisterende bebyggelse, og området er plassert sentralt, samtidig som det er godt tilrettelagt for romslige boforhold og rekreasjon. Det er nærliggende barnehage og skole, som etter det vi forstår har kapasitet til vekst.

Både kommunens planmyndighet og den private part, har brukt mye ressurser på å utarbeide denne reguleringsplanen. Det er ingen forhold ved denne reguleringsplanen som tilsier at den er utdatert, og ikke kan dekke behovet for småhusbebyggelse som etterspørres av barnefamilier i Drammen.

I vurderingen av boligreserven er det nødvendig å vurdere hvilke boligtyper som er omfattet av reserven, og hvor det er naturlig at fremtidig boligutvikling skjer.

Stubberudveien 124 ligger langs en kollektivakse (buss nr. 24 til Eikerdelet, med 1 til 2 avganger i timen) og i gangavstand fra Konnerud skole. Dette sikrer fremtidige beboere god tilgang til kollektivtilbud, og behovet for egen bil kan reduseres. Det er et tilleggselement at det er et tiltak som vil bidra til å opprettholde kundegrunnlaget for denne bussruten.

Det er en fordel at eksisterende infrastruktur utnyttes i så stor grad som mulig. Alternativet er sannsynligvis at flere av disse barnefamiliene ikke etablerer seg i Drammen kommune, eller

etablerer seg i områder hvor presset på infrastrukturen er enda høyere enn på Konnerud. I gjeldende arealplaner har Drammen kommune en boligreserve, som overstiger det beregnede behovet for å imøtekomme den forventede befolkningsveksten.

Det er fornuftig arealpolitikk å foreta jevnlig vurderinger av boligreserven. Det er imidlertid viktig å understreke at enhver kommune må ha en boligreserve som overstiger det forventede behovet med god margin. Kommunen trenger god margin mellom boligreserven og det faktiske behovet for nye boliger. Dette fordi det er stor usikkerhet knyttet til befolkningsfremskrivninger. Det er også nødvendig å ta hensyn til at folk vil bo ulikt. Ettersom Drammen har en så attraktiv plassering sentralt på Østlandet, er det ikke usannsynlig at befolkningsveksten i Drammen blir større enn beregnet. Kanskje spesielt nå som store kommuner som Oslo og Bærum har strammet hardt inn på fortetningspolitikken og lagt ned bygge- og deleforbud på store områder hvor det nettopp kan bygges småhusbebyggelse.

I tillegg er det ikke slik at boligreserven automatisk medfører bygging av nye boliger. Det er tidkrevende og kostbart å få regulert områder, samtidig som det ikke er gitt at det er vilje eller økonomi i prosjektet når det er ferdigregulert, da det ofte stilles rekkefølgekrav som kan medføre store kostnader for utbygger.

Det er derfor viktig for kommunen å ha en boligreserve som er vesentlig større enn det faktiske behovet.

Det er spesielt betenkelig å ta ut de ferdig regulerte områdene av boligreserven. Her har både kommunen og den private part brukt store ressurser på å regulere området. Å nå oppheve disse reguleringsplanene er en svært uheldig ressursbruk. I den grad boligreserven skal tas ned, må det være de områdene hvor reguleringsarbeidet ikke er igangsatt som bør tas ut, ikke regulerte områder eller områder som er klare for regulering. Hvis ferdigregulerte arealer skal tas ut av boligreserven, burde skjæringstidspunktet gå vesentlig lenger tilbake enn 2020. Det har ikke skjedd endringer i arealpolitikken på **2 år**, som tilsier at man nå skal oppheve helt nylig vedtatte reguleringsplaner. Slike opphevelser burde i hvertfall gjøres etter en konkret vurdering av den enkelte plan, og ikke gjennom et generelt vedtak om at reguleringsplaner vedtatt før 1. januar 2020 ikke lenger skal videreføres gjennom den nye arealplanen.

Kommunen bør også vurdere om det kan oppstå ansvar i en situasjon hvor kommunens rekkefølgebestemmelser, som for denne reguleringsplanen gjelder forhold utenfor grunneiers kontroll, er den direkte årsaken til manglende gjennomføring i henhold til reguleringsplanen. Det er et grunnleggende prinsipp at grunneier skal kunne forholde seg til kommunen som en forutsigbar arealforvalter, og ved å sette opp bestemmelser i form av «Konnerudkvota» ligger det i sakens natur at det for flere av disse områdene tar tid før utbygging kan starte. En fundamental endring i kommunens arealpolitikk på tvers av den forutsigbarhet en normalt kan forvente av kommunal langtidsplanlegging, vil ha betydning for vurderingen av spørsmålet.

Det fremstår som forskjellsbehandling at kommunen, når de selv er grunneier og utvikler av boligprosjekt, får nødvendige tillatelser, se særlig utbyggingen i Konnerud Sentrum, samtidig som private aktører som har lagt ned flere millioner av egne midler for å få til en fremtidsrettet og positiv utvikling på egen eiendom, nå synes å bli avskrevet uten en

tilfredsstillende begrunnelse. Denne fremgangsmåten kan rukke ved tilliten til Drammen kommune som fremtidig samarbeidspartner for viktige utviklingsprosjekt i kommunen.

Vi ber derfor om at:

1. Stubberudveien 124, gbnr 84/1, 84/22, 84/23, 84/30, 84/44, 84/45 og 84/106 beholdes som boligareal.
2. Hvis regulerte arealer skal tas ut av boligreserven, burde tidspunktet for videreføring av planer settes slik at bare planer som er utdaterte settes ut av spill. For eksempel planer vedtatt før 01.01.2000.

En gjennomføring av foreslåtte boligreserve, hvor relativt nye reguleringsplaner oppheves med et pennestrøk, vil oppleves svært urettferdig og uforutsigbart. Spesielt når kommunen foreslår å beholde eiendommer de selv eier i boligreserven. Vi kan her vise til Utbyggingen på Skalstadskogen (gbnr. 64/63) og Konnerud senter Panorama (gbnr 80/1660 mfl.)

Med vennlig hilsen

Advokatfirma Lønnum DA


Ola Asbjørnsen
Advokatfullmektig

Drammen kommune
Arealplan
Postboks 7500
3008 Drammen

12.08.2022

"PLAN-20/03047"

Boligarealreserven i arealdelen av kommuneplanen - Skalstadskogen

Vi viser til brev fra Drammen kommune, 10.06.2022, til grunneiere med areal som er blitt vurdert tatt ut av kommunens boligarealreserve i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034.

Skalstadskogen (felt nr. 35 og 36) på Konnerud består av en rekke matrikelnummer og eies i hovedsak av Selvaag Bolig asa, Drammen kommune eiendomsutvikling AS (DKEU) og Drammen kommune. Området er på ca. 900 dekar og har vært avsatt til boligformål og offentlige formål i kommuneplanens arealdel i flere tiår. Dette ble senest bekreftet av kommunestyret i 2015, og i dette vedtaket ble også den nordre delen (N-området) unntatt fra Konnerudkvoten. Dette skulle tilsi et ønske fra kommunen om en raskere oppstart av utviklingen.

I 2017 kom det en ny bekreftelse fra administrasjon og kommunestyret ved at 205 dekar av Skalstadskogen ble overført til DKEU med en verdi på 147 mill. kr. for at utviklingen skulle komme i gang. Det ble ganske umiddelbart satt i gang et omfattende planarbeid som et samarbeid mellom DKEU og Selvaag Bolig, den største grunneieren innenfor planområdet.

Planarbeidet, som er godt kjent for Drammen kommune, viser en fremtidsrettet utvikling hvor grønn mobilitet og bomiljø er satt i første rekke. De planlagte grepene utfordrer nye generasjoner til å endre adferd i miljøriktig retning, og legger stor vekt på kollektivtrafikk, gange og sykkel. Drammen kommune trenger et mangfoldig utvalg av boligtyper og boformer for å opprettholde attraktiviteten for nye innbyggere, og vi mener det er helt ufarlig å ha en slik boligreserve selv om det i dag er utfordrende å finansiere en bedre løsning for trafikken mellom Konnerud og Drammen sentrum. I en lengre horisont vil en betydelig boligreserve på Konnerud kunne styrke argumentene om å prioritere en utbedret Konnerudnedføring. I planarbeidet som er utført peker vi på at dette er en utbygging med et 50 års perspektiv.

Drammen kommune har alle muligheter til å stille rekkefølgekrav til gjennomføring, og på denne måten regulere tidspunkt for fysisk utbygging.

Høsten 2020 la rådmannen fram en sak til formannskapet om «Vurdering av videre planarbeid» for Skalstadskogen basert på det nedlagte arbeidet fra DKEU, Selvaag Bolig og Arealplan i Drammen kommune. I saksfremleggets konklusjon skriver administrasjonen:

Området Skallstadskogen er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Foreslått utvikling er i tråd med dette. I kommuneplanen er det gitt konkrete føringer for stedsutvikling og planarbeid på Konnerud og Skallstadskogen, som planinitiativet tar stilling til og besvarer på en tilfredsstillende måte. Masterplanen vil gi et helhetlig konsept for utvikling av området over flere tiår. Gjennom planprogrammet vil det stilles krav til nivå og omfang av utredninger for de ulike fagtemaene, for detaljreguleringene som senere skal utarbeides. Planprogram med masterplan vil legges fram til førstegangsbehandling og senere fastsettelse i planutvalget. En hovedutfordring med utbygging på Konnerud, er at veikapasiteten til Konnerud er overbelastet. Allerede i masterplanen må det fastlegges et overordnet konsept for infrastruktur som kan svare på denne utfordringen. Rådmannen tar av hensyn til de trafikkale forholdene, bør det være en forutsetning at første byggetrinn kun omfatter N-området. Det må stilles rekkefølgekrav om utbygging av infrastruktur tilsvarende som i kommuneplanen, før utbygging av de delene av planområdene som ikke er unntatt konnerudkvoten. Rådmannen anbefaler derfor at planarbeidet for Skallstadskogen kan fortsette i medhold av plan- og bygningsloven §12-3 andre og tredje ledd og §12-8 andre ledd.

Et drøyt år senere gjør Arealplan en ny vurdering i forbindelse med siling av eksisterende boligreserve når ny arealdel skal utarbeides, og kommer til stikk motsatt konklusjon. Hva er det som er endret så drastisk i kommuneplanens samfunnsdel som kan føre til denne dramatiske endringen? Den vedtatte samfunnsdelen sier bl.a.:

- Det er ønskelig med et mangfold av boliger i hele kommunen
- Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen
- Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer
- Legge til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport og ikke økt privatbiltransport

I forbindelse med Arealplan sin evaluering av eksisterende boligreserver får vi inntrykk av at man har plukket ut et lite utvalg kriterier fra samfunnsdelen som alle favoriserer sentrumsutbygging, mens det er utelatt kriterier som vi eksempelvis har nevnt over. Vi vil også påpeke våre kommentarer til evalueringsmatrisen:

Område 35: Vi er ikke kjent med at det er matjord i dette feltet

Område 35 og 36: Biologisk mangfold er grundig registrert, utredet og ivaretatt

Det er ivaretatt store grønnsstrukturer, og områdene er ikke avsatt til LNF

Vi oppfatter det som svært lite forutsigbart dersom et slikt område tas ut av arealdelen når kommunen selv ved flere anledninger har gjort grep for at området skal utvikles. Dersom Drammen kommune skal oppnå ønsket boligvekst kan ikke grunneiere og investorer bli møtt med slik risiko og manglende forutsigbarhet.

DKEU og Selvaag Bolig henstiller med dette Arealplan til å anbefale at Skallstadskogen (felt nr. 35 og 36) opprettholdes som en langsiktig reserve for bolig og offentlige formål.

Med vennlig hilsen

Bjørn Holm

Administrerende direktør

Drammen kommune eiendomsutvikling AS

Rune Thommassen

Regionsjef

Selvaag Bolig asa

20/47156-259

From: "Frode Scheie" <fscheie1@gmail.com>
Sent: Wed, 20 Jul 2022 17:24:55 +0200
To: "Kommunepost Drammen" <kommunepost@drammen.kommune.no>
Subject: PLAN-20/03047

Hei,

På vegne av Gulskogen Bolig og Næringsutvikling AS og eiere av Kleggen Gård (0103/0008) ønsker vi å knytte noen kommentarer til forslagene fra administrasjonen i Drammen Kommune og signalene fra formannskapet til Boligarealreserven for kommunen.

Det er med dyp skuffelse og stor forundring at vi leser forslaget om at område 23 (Kleggen) vurderes fjernet fra Boligarealreserven.

Kommunen har i flere år vært en pådriver og initiativtager til å utvikle Gulskogen vest (les fra Gulskogen senter til Pukerud.)

De har initiert og ledet mange møter med de forskjellige grunneierne og diskutert løsninger for ny overgang, veitilslutning, arealutnyttelse, arealtetthet og ønsket bolig type.

Drammen kommune, som mange andre kommuner hvor det er bygd en overflod av leilighete, har et brennende behov for å bygge mindre bolighus.

Noe kommunen tydelig har uttrykt i samtaler med oss. Kleggen er forøvrig særs godt egnet for nettopp dette.

Et felles arkitekt kontor for alle grunneierne har også tegnet en grovskisse for hele det området jeg nevnte i innledningen.

Sentrumsnære boliger med god infrastruktur til en fornuftig og godt tilpasset markedspris er ideelt i dette området.

Slik vi ser det er Kleggen (0103/0008) et nedslitt småbruk hvor jordsmonnet ikke er egnet for landbruk. Ei heller har det vært dyrket på flere ti år.

Vi vurderer det som merkelig og på grensen til komisk at et område som kommunen uten betenkeligheter vedr. grønt struktur eller jordsmonn for den sakens skyld har vurdert vår tomt som lokasjon for både nytt sykehus, nytt tunnel løp og hensettingsanlegg for tog.

Ikke minst båndlagt for ny toglinje trasé.

Da faller det på egen urimelighet å dra opp et slikt argument som rådmannen skriver her: «områdene er i strid med målsetningene i samfunnsdelen om å ikke bygge ned grønnstruktur og matjord»

Kommunene har både uttalt og beviselig ment det motsatte i en årrekke.

Vi har forståelse for at standpunkt kan endres og politisk motvind med lett Senterparti bris kan komme farende.

For utbyggere blir det problematisk og lite forutsigbart at båndlagte områder som endelig åpnes opp etter at alle nevnte forhold over er avklart (hensettingsanlegg , togspor etc) plutselig får endret regulering.

Minner også om at område 23 er tegnet inn som eksisterende boligformål .
Det betyr at dersom boligreserven fjernes helt , som i administrasjonens innstilling, vil vi (og kanskje aktører med grunneierinteresser) vurdere et søksmål og kreve erstatning for endrede vilkår.

Med hilsen

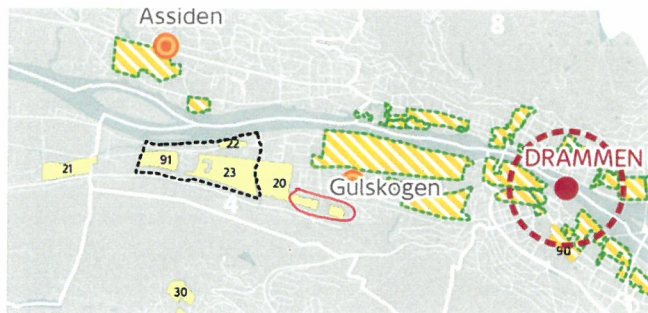
Frode Scheie
Styreleder, Gulskogen Bolig og Næringsutvikling AS

20/47156-254

Klage på vedtak i formannskapet om å vurdere Rød Øst og Rød Vest fjernet fra arealdelen.

Vi har nettopp fått bekreftet at område 20 i boligreservene vurderes fjernet. Området Rød Øst og Vest har ligget lenge som boligformål i arealdelen, og vi derfor mildest talt overrasket over at dette området vurderes fjernet. I tillegg synes vi at tidshorizonten nå for eventuelt å klage på et vedtak er knapp.

I orienteringen fra rådmannen tilfredsstillende Rød Øst og Vest sannsynligvis alle kriteriene som stilles i samfunnsdelen. Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) og Drammen kommune eiendomsutvikling AS (DKEU) har i samarbeid sendt et planinitiativ på en bærekraftig utvikling av området som vil kunne tilføre et større mangfold i boligtilbudet for Drammen.



Rød Øst og Vest innenfor rød markering

Utdrag fra rådmannens oppstilling og vurdering av boligreserven som ligger inne i dagens arealdel.

Samlet vurdering

Rådmannens foreløpige vurdering er at områdene er i strid med målsetningene i samfunnsdelen om å ikke bygge ned grønnstruktur og matjord. Området nr. 20 (Gulskøgen vest, Rød vest og øst) kan ses å være i tråd med målsetning om å bygge sentrumsnære boliger. Øvrige arealer anses å ligge i for stor avstand til Gulskøgen sentrum til at det kan anses å være i tråd med målsetningen om å utvikle innenfra og ut.

Målsetninger i samfunnsdelen / målkonflikter

Område (nr.):	20	22	23	91
Mål i samfunnsdelen				
Utvikle kommunen innenfra sentrum og ut og langs kollektivtraseer	Green	Yellow	Yellow	Orange
Tilfredsstillende teknisk infrastruktur	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Vei/adkomst	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Vann/avløp	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Grønnstruktur/LNF	Green	Orange	Orange	Orange
Matjord	Green	Orange	Orange	Orange
Biologisk mangfold	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Sikker byggegrunn*	Green	Yellow	Yellow	Yellow

*Angående sikker byggegrunn må det gjøres grunnundersøkelser i forbindelse med evt reguleringsprosess.

Vi har følgende kommentarer for å understreke vårt syn:

- I utgangspunktet mener vi det er vanskelig å forholde seg til at områder som har ligget inne i arealdelen som boligområder over så mange år blir trukket. Slik uforutsigbarhet gjør det risikabelt å investere i Drammen.
- Vi mener også at samlet foreløpig vurdering ikke er gjeldene for Rød Øst og Rød Vest da det her ikke bygges ned matjord.



Det må være mulig å se på deler av et område i arealdelen. Rød Øst og Rød vest (område 1 og 2 på bildet over) tilfredsstillers sannsynligvis alle kriterier i forhold til samfunnsdelen angitt i kommunens sammenstilling:

- Det er ikke matjord som bygges ned
 - Grøntstruktur i forhold til tilgjengelighet i varetas
 - Biologisk mangfold bør neppe vær av stor betydning her. Arealet som ligger inne i reserven er lite i forhold til omland
 - Området er ikke egnet til jordbruk og lite egnet til skogsdrift
 - Det er sikker byggegrunn med fjell ikke dypt under jordskorpen
- Beliggenheten tett på bysenteret Gulskogen, skoler og stasjonen tilsier at dette er et ypperlig område for boliger som kan utvikles bærekraftig.
 - Transformasjonsområder har store kostnader ved allerede bokførte eiendomsverdier og rivningskostnader. Det siste er ikke spesielt gunstig for miljøet. Rød øst og vest har ingen av disse delene og muliggjør derfor andre priser.
 - Transportutfordringer på Gulskogen kan løses ved at det ikke legges til rette for privatbilisme som vanlig i boligområdene, men bil deling. Vi har en rapport som viser minimal ekstra trafikkbelastning ved riktige grep. Dette er hensyntatt i planinitiativet.

På vegne av NBBO og DKEU ber vi om at Rød Øst og Rød Vest opprettholdes som boligområde i ny arealdel.

Drammen 21 juni 2022

Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO)

Jan Morten Røkaas
Ass. Direktør

Tor Engebakken
Utbyggingssjef

Drammen kommune

Arealplan

Vår ref: *Cecilie Rosland Bakke*Deres ref: *PLAN-
20/03047*Dato: *6.juli 2022*

Tilsvar til orientering om vedtak- Boligarealreserven for område 23 Stormoen

Vi viser til grunneiers mottatte brev om at område 23 Stormoen vurderes tatt ut av kommunens boligarealreserve i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034.

Arealet ble spilt inn som fremtidig boligformål i forbindelse med forrige rullering av kommuneplanens arealdel i 2013 og tatt inn som fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplan fra 2014.

På bakgrunn av dette ble det inngått en opsjonsavtale for eiendommen mellom grunneier og Gulskogen Utviklingsselskap as, bestående av 50 % OBOS Block Watne as og 50% Nedre Buskerud Boligbyggelag, NBBO.

Det har ikke vært mulig å iverksette reguleringsarbeid på eiendommen mens behandling av Bane Nors planer om toghensetting i Drammensområdet og konsekvensutredning for dobbeltspor Gulskogen- Hokksund har pågått. Konsekvensene av at begge disse planene var under behandling var også at store arealer på eiendommen ble båndlagt over mange år. Når begge disse sakene var ferdig behandlet innen utgangen av 2021, ble deler av eiendommen spilt inn som areal for fremtidig fengsel av Drammen kommune.

Vi har underveis og i påvente av endelig vedtak i nevnte saker og avklaring om redusert båndleggingssone hatt jevnlige møter og god dialog med Drammen kommune om å igangsette regulering – hvor det ble uttalt at en områdeplan kunne være en riktig plattform, alternativt en masterplan for hele område 23 Stormoen og Kleggen.

Det ble før frist i september 2021 sendt inn innspill til kommuneplanens arealdel for Kleggen, Stormoen. B9, Rød øst og Vest.

At det nå orienteres om, når nevnte forhold endelig er avklart, at området vurderes å tas ut som boligformål i rullering av ny kommuneplan gir ingen forutsigbarhet for hverken grunneier eller utbygger. Det er nedlagt store ressurser i arbeidet i påvente av avklaring i toghensetting og dobbeltspor-sakene, spesielt, over mange år.

Det er gitt overordnede arealpolitiske prinsipper i både samfunns- og arealdelen om å tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gåing og kollektivtransport og fortette arealer i sentrumsområdene, langs kollektivåre og bydelsknutepunkter ved å bygge utover fra sentrum.

I Samfunnsdelen gis det prinsipper om å sikre lokal variert boligsammensetning og legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft samt å sikre Drammen kommunens attraktivitet og

grunnlag for befolkningsvekst. I den forbindelse er omfang, sammensetning og prioritering av boligområder og -typer svært viktig.

Det er på Stormoen tenkt et bærekraftig boligprosjekt med søkelys på tomannsboliger, kjedede boliger, rekkehus som fortrinnsvis henvender seg til nyetablerere og barnefamilier med rause uteoppholdsarealer og mulighet for dyrking i båndleggingsone.

Det er foreslått en bevaring av den mest dyrkbare jorda på den flate delen med ca. 60 daa.

Vi vil med dette påpeke at Stormoen som utbyggingsområde passer godt inn i kommunens planer om å utvikle området rundt Gulskogen Stasjon som et bydelssenter. Beboerne kan allerede i dag få dekket de fleste behov innfor handel på Gulskogen senter. Med planlagt utvikling vil det lokale tjenestetilbudet øke, noe som vil gjøre det enklere å utføre enda flere gjøremål uten bil. Gulskogen Vest blir med dette et boligområde hvor barnehage, skole, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg, handel og andre tjenester enkelt kan nås til fots eller med sykkel.

Dersom man sier ja til utvikling av alle områdene; Stormoen, Kleggen, Pukerud, B9, Rød Øst og Vest, til sammen ca. 1000 boenheter, sannsynliggjør dette en etablering av undergang/tverrforbindelsen som er klargjort for påkobling fra rundkjøring øst for Stormoen Gård i Øvre Eiker vei. Denne vil være med å kunne bedre trafikksituasjonen på Gulskogen.

Johanne M. Bjerknes

Med vennlig hilsen
for Johanne Margrete Bjerknes

Cecilie Rosland Bakke

Cecilie Rosland Bakke
Daglig leder
Gulskogen Utviklingsselskap as

Telefon: +47 47477197
E-post: Cecilie.Bakke@obos.no