



Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035

Planforslag til høring og offentlig ettersyn

4. Januar 2023

Revidert i tråd med vedtak i kommunestyret

12.12.22

Innhold

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

1 Drammen – et godt sted å leve

1.1 Visjon og mål

Drammen kommune er fra 2020 en ny kommune bestående av de tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen. Disse kommunene har hatt ulike mål og arealpolitiske strategier. Denne planen sammenstiller kommuneplanene fra de tidligere kommunene og innarbeider felles mål og en felles arealstrategi for hele den nye kommunen.

Kommuneplanen består av to hoveddeler:

- Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt av kommunestyret 13.12.2021
- Kommuneplanens arealdel, dette dokumentet med vedlegg.

Drammens visjon er «Et godt sted å leve». Visjonen ble vedtatt som en del av arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel.

Samfunnsdelen har innarbeidet FN's bærekraftsmål, og konkretisert disse i seks politiske satsingsområder med tilhørende hovedmål:

- God oppvekst og godt liv.
Mål: – Drammen har gode tjenester og aktiviteter for alle gjennom hele livet.
- Klima- og miljøvennlig utvikling
Mål: Drammen skal bli Norges grønneste kommune – et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig
- Omstillingsdyktig næringsliv
Mål: Drammen er et næringsentrum
- Attraktive byer og tettsteder
Mål: Drammen skal være det foretrukne regionsenteret nasjonalt
- Mangfold og inkludering
Mål: Drammen er et mangfoldig mulighetssamfunn, hvor alle innbyggere deltar i fellesskapet og opplever mestring
- Deltakende innbyggere
Mål: I Drammen skaper vi framtida sammen

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

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

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

I tillegg er andre plantema innarbeidet som eget kapittel i planbeskrivelsen.

1.2 Formålet med arealdelen

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1.

Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for hele den nye storkommunen Drammen, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon. Arealdelen bygger på samfunnsdelens mål og arealpolitiske strategier, og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene i samfunnsdelen.

Arealdelen består av arealplankart, bestemmelser og retningslinjer med definisjoner i tillegg til denne planbeskrivelsen. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er en nærmere forklaring på de juridiske dokumentene og tydeliggjør intensjonen med plankart og tilhørende bestemmelser. Retningslinjene er førende for framtidig planlegging og offentlig forvaltning.

Kommunens planstrategi legger føringer for hvilke planer og strategier som skal utarbeides i kommunestyreperioden. Siden Drammen er en ny kommune er det få av planene i planstrategien som er vedtatt. Kommuneplanens arealdel bygger derfor på mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Der kommuneplanens samfunnsdel ikke gir klare føringer er det tatt utgangspunkt i arealdeler og temaplaner fra de tidligere kommunene i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel der den nye kommuneplanens samfunnsdel ikke gir klare føringer. I planbeskrivelsen vises det til kommende planer som vil bli førende for arealbruken i kommunen når planene er vedtatt som for eksempel klimastrategi 2.0, strategisk næringsplan, temaplan for boliger, temaplan for kulturminner, temaplan for naturmangfold og temaplan for skoler og barnehager.

I tillegg til å innarbeide overordnede føringer i plankart og bestemmelser er det gjennomført et stort arbeid med et nytt felles arealplankart for hele kommunen, gjennom harmonisering av arealformål, hensynssoner og tegnssetting. Også harmonisering av bestemmelser og retningslinjer fra de tre tidligere kommunene har tatt tid, og medfører nye og/eller justerte rammer for arealbruk og tiltak i forhold til hvordan det var i alle de tre tidligere kommunene.

2 Fakta om Drammen kommune

Ny og større kommune fra 2020

Drammen ble ny kommune 1. januar 2020 da de tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen slo seg sammen. Kommunene har alltid vært knyttet tett sammen av Drammenselva og Drammensfjorden, veier, jernbane og grønnstruktur.

Drammen er en mangfoldig kommune. Drammen er urbane bymiljøer, tettsteder, korn- og fruktgårder, marka, elva og fjorden med rekreasjonsområder. Innbyggerne kommer fra alle verdenshjørner.

Regionbyen Drammen, tettstedet Mjøndalen og Svelvik by er kommunens urbane sentra. Gulskogen og Åssiden er viktige møteplasser for kommunens egne innbyggere, og sentrale handelssteder for innbyggere i kommunene rundt Drammen. Drammen har flere nærsentre som

Solbergelva, Åskollen, Fjell og Konnerud, samt steder som blant annet Steinberg, Åsen, Nesbygda, Ebbestad og Berger.

Drammen er et naturlig regionalt senter for tjenester, handel og kultur. Drammen er Norges sjuende største kommune målt i folketall og den nest største i Viken fylke. Drammen by er et knutepunkt for person- og godstrafikk med havnevirksomhet på Holmen og hovedveiene E18, E134 samt jernbane mot Oslo, Sørlandsbanen, Vestfoldbanen og Bergensbanen som sentrale transportårer gjennom byen. Det er kort vei og gode kollektivforbindelser til flyplassene Gardermoen og Torp. I tillegg har kommunen sykehus, statlige virksomheter og universitet.

Kommunen er delt inn i ti kommunedeler der grensene går på tvers av tidligere kommunegrenser.

Økonomi

Drammen kommune har en svært stram økonomi, og dagens driftsnivå er for høyt til at kommunens løpende inntekter også dekker egenfinansiering av planlagte investeringer. Det er fortsatt mye arbeid som gjenstår før kommunens driftsøkonomi er bærekraftig. Gjennom god styring av kommuneøkonomien sikres gode tjenester og lokalsamfunn i hele Drammen, også inn i framtiden.

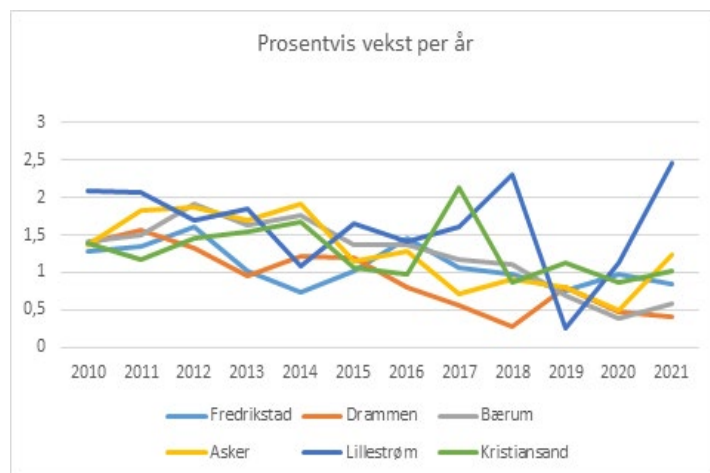
Arealdelen er et viktig virkemiddel for å styre økonomien. Boligområder, samt besøks- og arbeidsintensive næringer, forutsettes å ligge nært sentrumsområder der det er god og tilfredsstillende sosial og teknisk infrastruktur og tilgang til service og kollektivtransport.

Befolknings- og boligutvikling

Drammen kommune har 102.714 innbyggere 01.07.22. Gjennom planperioden forventes det en økning i folketall med en anslått årlig vekst på 0,5 % i tråd med SSBs middelprognose. En slik vekst vil bety om lag 6.500 nye innbyggere, totalt rundt 109.000 innbyggere i 2034.

Befolkningsveksten i Drammen er noe lavere enn i sammenlignbare kommuner. Se illustrasjon.

Det finnes rundt 47.000 boliger i Drammen. Boligsammensetningen i hele kommunen sett under ett er forholdsvis variert: 38 % av alle boliger er eneboliger. Rundt én tredjedel av boligene er andre småhus (herunder tomannsboliger, rekkehus mfl.). Leiligheter utgjør rundt én fjerdedel (27 %) av boligmassen. Det er imidlertid store forskjeller i de ulike delene av kommunen. I mange kommunedeler er boligtilbudet preget av en overvekt av eneboliger, mens særlig sentrumsområdet i Drammen by har en høy andel små leiligheter og få store leiligheter. Temaplan boligutvikling redegjør for i hvilke deler av kommunen det er nødvendig å sikre nytt boligtilbud i årene fremover.



Boligmarkedet

I Drammen ble det i snitt bygget rundt 400 boliger per år i de siste ti årene, mens antall ferdigstilte boliger varierer fra år til år. I 2017 ble rundt 700 boliger ferdigstilt, i årene 2011, 2014 og 2020 kun rundt 200 boliger ferdigstilt årlig.

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom en sykepleier kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Dersom en sykepleier ikke kan kjøpe noen av boligene i en by, er det problematisk dyrt. Indeksen er utarbeidet for noen utvalgte byer i Norge over tid.



Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig. Som det fremkommer av sykepleierindeksen er Drammen en kommune der det er krevende å komme inn på boligmarkedet.

Sysselsetting og næringsliv

Drammen kommune har en bred og robust næringsstruktur, der de fleste registrerte bransjer i Norge er representert. I 2022 var det registrert drøye 10.000 bedrifter i Drammen kommune. Det er relativt høy etableringsfrekvens, men netto tilvekst er likevel lavere enn landsgjennomsnittet på grunn av nedlegging eller utflytting.

I 2021 hadde kommunen totalt i overkant av 46.000 arbeidsplasser. Ca.30.000 av disse arbeidsplassene er i offentlig sektor, mens 16.000 er i privat sektor. Veksten har samlet vært moderat siden 2014, men vekst i antall arbeidsplasser har vært vesentlig større i offentlig sektor enn i privat sektor, sett i forhold til landsgjennomsnittet.

Bygg og anleggsbransjen er største bransje med i underkant av 5000 arbeidsplasser. Denne bransjen har hatt sterk vekst de senere år. IKT bransjen har også hatt prosentvis stor vekst, men har foreløpig et beskjedent antall arbeidsplasser i Drammen.

Drammen kommune er en stor landbrukskommune, med variert produksjon av både korn, grønnsaker, kjøtt, frukt og bær. Dette utgjør store verdier. Kommunen var for eksempel i 2021 den tredje største produsenten av frukt, etter Ullensvang og Midt-Telemark kommuner, målt i volum.

Strategisk næringsplan som er under arbeid, og planlagt vedtatt innen sommeren 2023, skal redegjøre for ulike virkemidler for å sikre en videre robust næringsstruktur i kommunen.

Demografi

Drammen har en mangfoldig befolkning, både i aldersfordeling og utdanningsnivå samt kulturell, religiøs og etnisk opprinnelse.

I planperioden og framover vil andelen eldre over 67 år øke sterkt. Antall 80-åringer vil dobles frem mot 2040. Dette legger press på kommunens tjenestetilbud og økonomi. Et viktig tiltak er å legge til rette for at eldre kan bo hjemme lengre. Et mer variert boligtilbud med fellesskapsløsninger kan gi mindre press på kommunens tjenestetilbud.

Gode levekår og livskvalitet for innbyggerne er avhengig av at alle har muligheter for passende arbeid, boliger tilrettelagt for alle livsfaser, møteplasser og områder som stimulerer til aktivitet og fellesskap. Dette er sentrale premisser for kommuneplanarbeidet.

3 Samfunnsdelens mål og arealpolitiske prinsipper og strategier

3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel

God planlegging av kompakte byer og tettsteder reduserer transportbehov og gjør at innbyggerne kan gå, sykle og bruke kollektivtransport på de fleste av sine reiser.

Kommunen baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging.

De overordnede arealpolitiske prinsippene og strategiene er;

- Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig.
- Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport.
- Hensynta bruk av nødvendige transportformer for å sikre fremkommelighet i sentrumsområdene. Dette inkluderer å sikre god fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse.
- Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene.

Areal og transport

Drammen kommune prioriterer vekst og utvikling i bysentre, tettsteder, nærsentre og langs kollektivakser. Gjennom samarbeidet i Buskerudbyen har kommunen sluttet seg til nullvekstmålet i personbiltransport. Dette vil si at veksten i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport, ikke med privatbil.

Utbygging i og nær Drammen sentrum legger til rette for at mange daglige reiser kan gjøres til fots og med sykkel. Som kartet med kollektivtilbud nedenfor illustrerer, er det flere akser inn mot Drammen sentrum med god kollektivdekning. Særlig gjelder dette mellom sentrum og områdene Åssiden, Brakerøya, Tangen/Merket, Fjell og Konnerud.

Vest i kommunen utmerker Mjøndalen seg som et viktig målpunkt og kollektivknutepunkt. Mjøndalen stasjon har bare ett tog i timen, men bussforbindelsen mot Drammen er god. Det er også god bussforbindelse mellom Mjøndalen og Krokstadelva. Mjøndalens bredde i næringsliv gjør at det også er målpunktet for mange arbeidsreiser.

Svelvik er et viktig målpunkt for den sydlige delen av kommunen. Det går busser til og fra Svelvik og Drammen og Svelvik er også koblet til Asker gjennom elektrisk bilferge.

Bygge i og nær sentrum, nær kollektivknutepunkt og langs kollektivtraseer

Kommunens senterstruktur ble fastsatt i formannskapet 15.mars 2022. Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet om fortetting av eksisterende tettsteder og kollektivakser framfor å bygge ut ubebygde områder. De ulike sentrenes egenart skal tas vare på, og utvikles videre med både boliger, næring og viktige møteplasser, som både tiltrekker seg nye innbyggere og beholder og sikrer et rikt næringsliv. Det er en forutsetning å utnytte eksisterende og planlagt infrastruktur samt tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport.

Kommunedeler og senterstruktur

Kommunen er inndelt i 10 kommunedeler, på tvers av de gamle kommunegrensene.

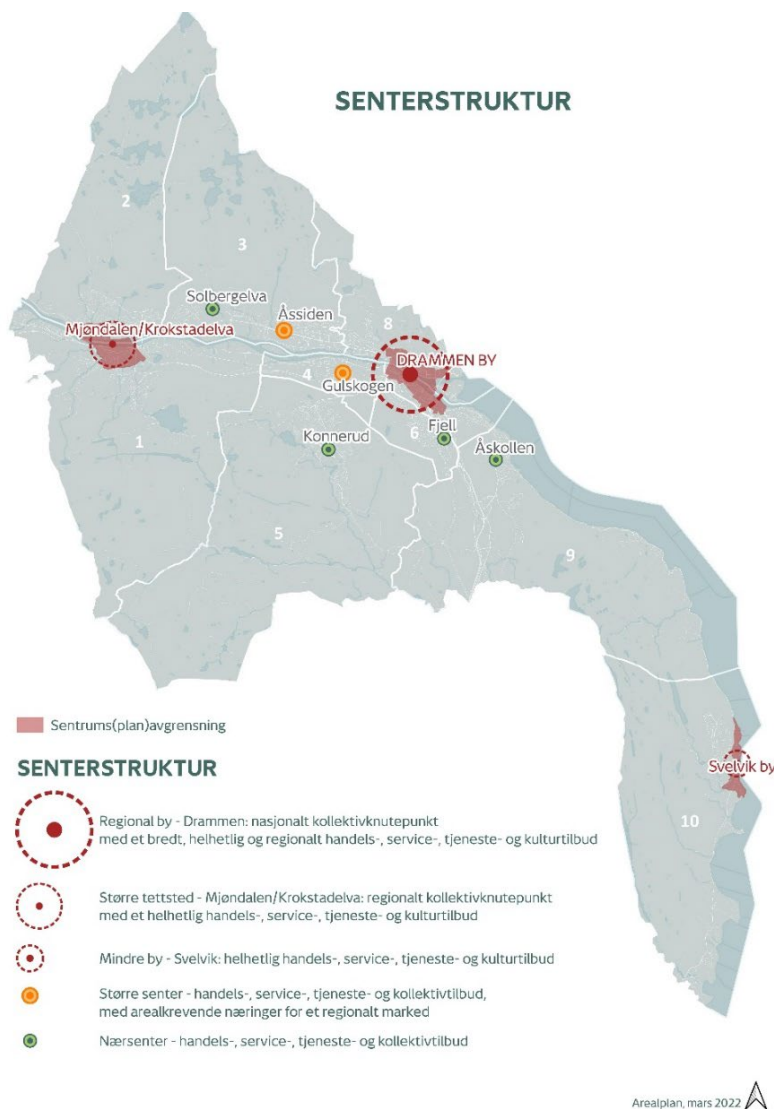
Kommunens byer og tettsteder er ulike med ulik historie, ulik bebyggelse, ulik demografi, ulike kulturlandskap og særpregede landskapsrom.

Drammen er hovedsentrum i kommunen. Mjøndalen/Krokstadelva er et større tettsted. Svelvik har bystatus og Gulskogen/Åssiden er etablerte større handelssentre. Kommunens sentrumsområder avgrenses naturlig av planens arealformål. I tillegg er Solbergelva, Konnerud, Fjell og Åskollen definert som nærsentre.

Drammen by

Drammen by er i regional plan for areal og transport for Buskerud definert som et nasjonalt kollektivknutepunkt med statlige og regionale offentlige funksjoner (bl.a. høyskole, sykehus, rettsvesen, større kulturarenaer), samt handels- og servicefunksjoner for en større region.

Detaljerte føringer for kvalitet i byen ligger i vedtatt sentrumsplan for Drammen.



Mjøndalen/Krokstadelva

Mjøndalen/Krokstadelva er definert som et regionalt kollektivknutepunkt med jernbanestasjon, og har et helhetlig handels-, service- og tjenestetilbud for deler av kommunen samt nabokommuner. Detaljerte føringer for kvalitet i byen ligger i sentrumsplan for Mjøndalen.

Svelvik

Svelvik sentrum har bystatus og er definert som mindre by med et helhetlig handels-, service-, tjeneste- og kulturtilbud for deler av kommunen. Svelvik er småbyen ved fjorden, attraktiv med sin sentrumskerne av tett småhusbebyggelse, et homogent historisk bygningsmiljø og en kulturdestinasjon for andre kommuner. Det er vedtatt en egen sentrumsplan for Svelvik, men denne er noe utdatert i forhold til nye føringer i kommunen. Det er behov for å vurdere utviklingsgrep for Svelvik sentrum og vurdere egnet planverktøy for å sikre kvaliteten bedre.

Gulskogen/Åssiden

Gulskogen og Åssiden er definert som større senter med et servicetilbud rettet mot en mer regional kundegruppe. Sentrene har typisk innslag av arealkrevende varer (møbler, biler, hvitevarer o.l.) og/eller større kjøpesenter med en regional kundekrets. Det regionalt rettede tilbudet og typen varer medfører større biltrafikk enn til et nærsenter, selv om kollektivtilbudet er godt. Langs sidene av elvedalen er det store og veletablerte boligområder med variert bebyggelse, både småhus og blokkbebyggelse. Områdene er veletablerte nabolag og har viktige kvaliteter med nær kontakt til marka, et rikt aktivitets- og foreningsliv, idrettsarenaer og god dekning av hverdagens behov for service og tjenester.

Nærsentre

Solbergelva, Konnerud, Fjell og Åskollen er definert som nærsentra med god kollektivdekning og et servicetilbud hovedsakelig for lokalområdet. Nærsentrene er servicesentre og møteplasser hvor innbyggerne i nærområdet får dekket sine daglige handels- og servicebehov som dagligvareforretning, frisør og legekontor.

Samferdsel

For å unngå kødannelse og store forsinkelser for person- og næringstrafikk, må transportnettet ha tilstrekkelig kapasitet. Drammen har sluttet seg til nullvekstmålet for personbiltransport, og tilrettelegging for miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv er grunnleggende for å oppnå det målet. Utviklingen av transportsystemet må også ses i sammenheng med ivaretagelse av miljøkvaliteter i bolig- og nærmiljøer, for eksempel når det gjelder støy, luftforurensning og trafikkfare. Privatbiltransport krever mye areal, både til selve veinettet og parkering. Redusert personbilbruk, samt smarte og samordnede løsninger for varetransport, kan bidra til utvikling av tryggere sentrums- og boligområder med bedre fremkommelighet.

I arbeidet med arealdelen er det gjennomført en transportanalyse som blant annet viser transportarbeid (kjørte kilometer med bil) per person ved boligbygging i ulike områder. Rapporten viser at transportarbeidet blir størst dersom man bygger boliger i områder som ligger langt fra daglige målpunkt som arbeidsted og servicetilbud. I disse områdene blir bilen det

dominerende transportmiddelet, samtidig som det er relativt langt å kjøre til de ulike målpunktene. Dette gir mange kjørte kilometer per person i dagliglivet.

I bestemmelsene til arealdelen er det stilt krav om utarbeidelse av mobilitetsplan og transportutredning som del av reguleringsplanarbeid eller større byggeprosjekter.

Sykkel og gange

Urbanet Analyse publiserte i 2020 rapporten «Reisevaner i Buskerudbyen i 2018». Den viser at både daværende Nedre Eiker kommune og daværende Drammen kommune hadde en sykkelandel på 5 %. Svelvik kommune var ikke med i undersøkelsen (tilhørte den gangen Vestfold fylke). Undersøkelsen viser store forskjeller i sykkelandelene mellom ulike deler av kommunen. Mens Drammen sentrum hadde en sykkelandel på 7 %, var andelen bare 2 % i Drammen sør/Konnerud.

Reisevaneundersøkelsen viste også at 39 % av reisene i tidligere Drammen kommune og 31 % av reisene i tidligere Nedre Eiker kommune var under 3 km lange. Det er potensial for at en større andel av disse korte reisene kan foretas til fots og med sykkel. Et økende antall elsykler gjør at syklistene får lengre rekkevidde og er mindre følsomme for store stigninger. For at flere skal gå og sykle, er det viktig å satse på videre utvikling av et sammenhengende trafikksikkert og attraktivt tilbud for myke trafikanter.

Sykkelplan 2021-2031 for Drammen kommune ble vedtatt av kommunestyret 28.09.2021 og skal være grunnlag for hele kommunens sykkelsatsing. Planen angir mål og satsingsområder basert på politisk vedtatt mål om at Drammen skal bli Norges beste sykkelkommune med en sykkelandel på 20 % i sentrumsområdene i Drammen og Mjøndalen og minst 8 % i resten av kommunen. Sykkelplanen viser et definert overordnet sykkelveinett, samt forslag til tilrettelegging på lenkene. Defineringsen av sykkelveinettet gir i flere områder krav til bygging av ny eller endret infrastruktur for syklende, og ofte også gående. På denne måten legges det til rette for økt bruk av sykkel (og gange) som miljøvennlig transportform og mer bærekraftig bolig-, nærings-, og transportutvikling som i sin tur vil bidra til å redusere klimagassutslippene. I arealdelen er sykkelveinettet i sykkelplanen innarbeidet i plankartet og det er krav i reguleringsplaner om opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur til gange og sykkel.

Kollektivtransport

Det er to forhold som er viktige for om innbyggerne opplever å ha et attraktivt kollektivtilbud. Kollektivtransporten må være lett tilgjengelig og avgangsfrekvensen må være høy.

Som oppfølging av føringene i samfunnsdelen er det i tillegg til senterstrukturen utarbeidet et eget kart som viser kollektivnettet i kommunen. Kartet tar utgangspunkt i kollektivtilbudet for buss og tog våren 2022, og viser kollektivknutepunkter og kollektivtraseer.

Som et mål på hvor god kollektivdekningen er, viser kartet antall avganger i morgenrushet kl. 07:30 – 08:30 på hverdager¹.

¹ Fra mai 2022 til den nye bybrua åpnes høsten 2025 har Drammen et spesialtilpasset kollektivtilbud uten den viktige kollektivlenken over Bybrua. Figur 2 viser ikke dette spesielle midlertidige tilbudet, men tilbudet i normalsituasjonen med åpen bybru, slik det var i april 2022.

Buss

Store deler av kommunen har et busstilbud, men mange områder har relativt få avganger og tilbudet kan oppleves som mindre attraktivt. I slike områder vil fort bilen fremstå som et mer attraktivt reisemiddel. Områdene som utmerker seg med mange bussavganger, er strekningene Åssiden - Drammen sentrum, Brakerøya - Drammen sentrum, Merket - Drammen sentrum, Fjell - Drammen sentrum og Konnerud senter - Drammen sentrum, samt strekningen fra Stenseth gjennom Krokstadelva til Mjøndalen sentrum.

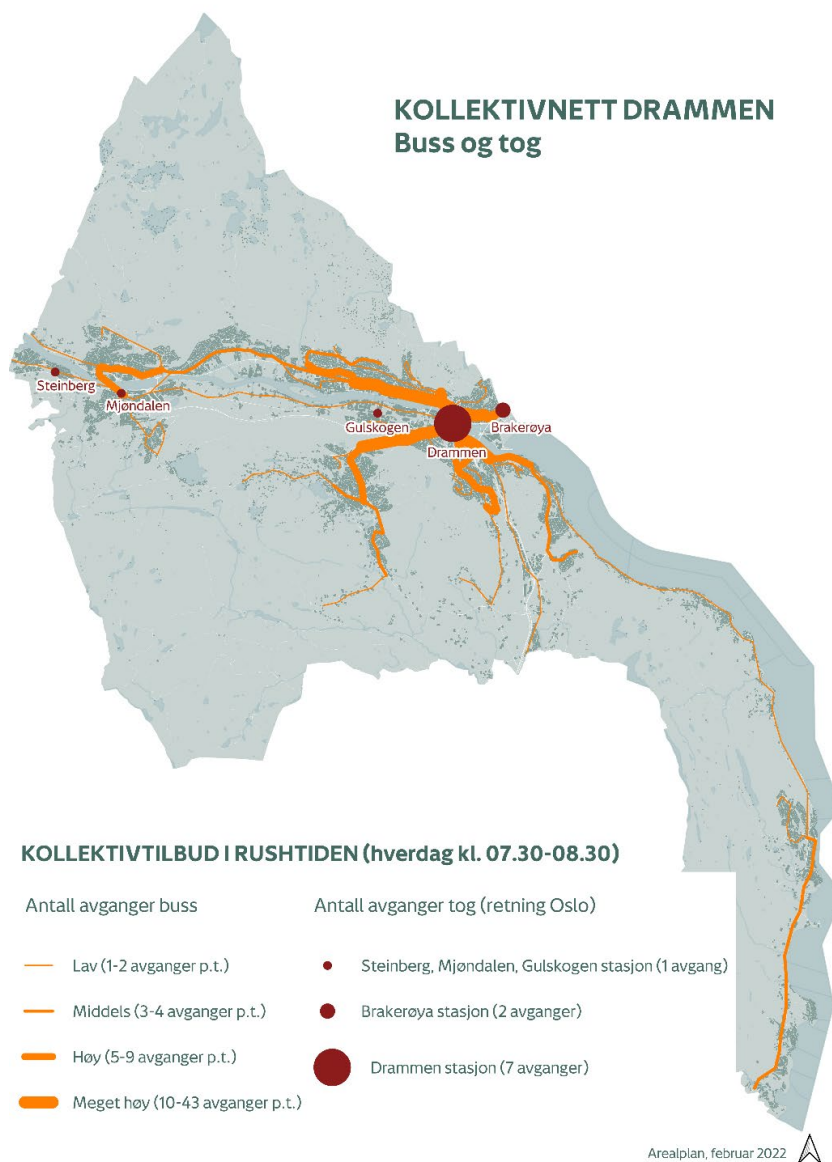
En hovedutfordring for bussens fremkommelighet i Drammen er at bussen ikke har egne felt eller traseer, men deler trasé med biltrafikken og står i samme kø som bilene. Å gi bussen egne traseer vil innebære en kraftig prioritering av busstrafikken, men er svært krevende. Et annet tiltak for bedre fremkommelighet er prioritering av bussen i kryss. Videre utvikling av busstilbudet i Drammen må skje i samarbeid med fylkeskommunen og deres kollektivselskap Brakar, både fordi busstilbudet er et fylkeskommunalt ansvar og fordi mange av de viktigste kollektivtraseene i kommunen er fylkesveier.

Det er i arealdelen innarbeidet bestemmelser om å sikre kollektivfelt i reguleringsplaner.

Jernbane

Kommunen har fem jernbanestasjoner Brakerøya, Drammen, Gulskogen, Mjøndalen og Steinberg, og det er i arealdelen lagt opp til at næringsutvikling og boligbygging skal skje rundt disse kollektivknutepunktene.

Kommunedelplan med konsekvensutredning for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund, delstrekning Gulskogen-Mjøndalen, ble vedtatt av kommunestyret 14.6.2021. Hensikten med kommunedelplanen er å båndlegge korridor for videre planlegging av nytt dobbeltspor på strekningen Gulskogen - Mjøndalen. Denne planen videreføres i arealdelen gjennom fremtidig samferdselslinje jernbane på strekningen.



Drammen havn

Drammen by er kommunens viktigste samferdselsknutepunkt, og i tillegg ett av landets viktigste knutepunkt med kontakt mellom sjøtransport, jernbane og nasjonale vegsystemer.

Områdeplan for Holmen ble vedtatt i 2020 og tilrettelegger for langsiktig utvidelse av eksisterende nærings- og havnevirksomhet samt fremtidig mulighet for godsterminal. Denne planen tilrettelegger for klimavennlig næringsutvikling i et nasjonalt perspektiv. Arealbruken er nå innlemmet i arealdelen.

Veier

De to største planlagte fylkesveiprojektene i Drammen kommune er Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud og fv. 319 Svelvikveien (ny vei Tørkop – Eik og oppgradering av dagens vei Solumstrand – Rundtom). Manglende gjennomføring av disse prosjektene legger begrensninger på mulig utbygging i Drammen kommune.

De største planlagte riksveiprojektene i kommunen er ny Holmenbru og nytt løp i E134 Strømsåstunnelen. Både fylkesvei- og riksveiprojektene har uavklart finansiering, og tidspunkt for realisering er ukjent.

På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter eksisterende veinett mer effektivt, særlig med hensyn til kollektivtrafikkens fremkommelighet, og tiltak som legger til rette for gående og syklende. Teknologi kan være et virkemiddel for å prioritere kollektivtrafikken på det eksisterende veinettet, eksempelvis i lyskryss.

De største samleveiene er inntegnet i kommuneplankartet.

I tillegg er bruer inntegnet i plankartet. Dette gjelder også for fremtidige bruer både i og rundt Drammen sentrum og ved Mjøndalen.

Rekkefølgekrav til ny adkomst til Åsen, nytt kryss til E134, konnerudkvote samt krav om gjennomføring av Hagbart Kyllandsvei videreføres i arealdelen.

Parkering

Parallelt med arbeidet med arealdelen er det utarbeidet en parkeringsstrategi med parkeringsnorm for kommunen som innarbeides i arealdelens bestemmelser. Parkeringsnormen vedtas gjennom egen sak, Normen gir ulike krav til parkering ut fra type arealformål og hvor sentral beliggenhet området der det skal bygges ut har. Det stilles både krav til bilparkerings- og sykkelparkeringsplasser, og både til antall og kvalitet på parkeringsplassene.

3.2 Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler

Drammen kommune skal være attraktiv for nåværende og fremtidige innbyggere, besøkende og næringsdrivende. Rammene for utvikling av kommunens byer og tettsteder ligger i den vedtatte senterstrukturen, og i de arealpolitiske prinsippene om et utbyggingsmønster basert på samordning av arealbruk og transportsystem. I tillegg kommer ambisjonene om å bevare og utvikle de grønne verdiene.

Kommuneplanens samfunnsdel har gitt følgende overordnede arealpolitiske prinsipper for utvikling av kommunens sentra:

- Prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad og sikre utvikling i Mjøndalen / Krokstadelva og Svelvik som mindre by- og sentrumsområder
- 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.

Kommunens naturgitte kvaliteter gir en rekke strukturerende elementer, elva, åsene, dalbunnen og kysten, i tillegg til kommunikasjonslinjene som ligger fast over tid. Områdene i tilknytning til Drammensvassdraget og elvedalen har den høyeste befolkningstettheten og konsentrasjonen av arbeidsplasser. Åssidene er hovedsakelig preget av småhusområder, med innslag av flerfamiliehus og boligblokker. Bebyggelsen langs fjorden har gammel industribebyggelse og historie, og strekker seg fra Tangen til Berger, med Svelvik som sentrum og by med størst tetthet. Rundt tettbebyggelsen har kommunen et omland av skog- og landbruksområder, næringsområder og marka.

Videreutvikling og fortetting av Drammens byer og tettsteder skal bygge på ivaretagelse av byenes og stedenes historie og landskapet som har formet dem, samtidig som det gis rom og plass for fornyelse og endringer. Ulike områder tåler ulik grad av endring, og fortetting og omforming av byområdene må skje ut fra kunnskap om, og anerkjennelse av, stedenes egenart og kvaliteter. Utfordringene ligger i å møte dagens krav om fortetting rundt knutepunkter og i bysentra når dette også er områder med viktig grønnstruktur samt mange og verdifulle historiske spor som gir identitet og forankring. Gode løsninger krever analytisk tilnærming og høye ambisjoner med kvalitet i helhet og detaljer. Det er derfor innarbeidet plankrav og krav til stedsanalyse i arealdelens bestemmelser. I tillegg skal det vurderes oppdatering av gjeldende sentrumsplaner eller utarbeidelse av supplerende, nye planverktøy basert på ny kunnskap.

Urbanitet

Gjennom en strategisk by- og tettstedutvikling kan kommunen skape og videreforedle steder. Målsettingen om å bygge i og ved eksisterende byer og tettsteder vil gi et økt utbyggingspress på disse stedene. Om det skal oppnås urbane – bymessige – kvaliteter som er attraktive for innbyggere og besøkende er tetthet nødvendig, men ikke i seg selv tilstrekkelig. Mangfold av virksomheter, tjenester, mennesker og variasjon i den fysiske utformingen er også nødvendig. Levende bysamfunn hele døgnet og hele uka krever at det er både boliger, offentlige byrom og arbeidsplasser. I arealdelen er sentrumsområder avmerket med sentrumsformål og formål kombinert bebyggelse og anlegg. Det er innarbeidet bestemmelser som legger vekt på funksjonsblanding og tilrettelegging ikke bare for bolig, men også for næring og møteplasser.

Denne planen legger vekt på at stedsutvikling skal bygge på steds karakter, stedenes særpreg og kvaliteter. Hensynet til gaterom og gatebruk, grad av bymessighet, sammenhenger mellom byggehøyder, opplevelsese-, bo- og nærmiljøkvaliteter, samt sammenhenger med transportsystemet er viktige føringer for by- og tettstedsutviklingen. Det er tatt inn krav til utarbeidelse av stedsanalyse i alle reguleringsplaner.

Områdemodning

Det åpnes for å gi tillatelse til midlertidige tiltak eller ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om egen regulering for «den gamle sykehustomta» samt Tangenkaia for områdemodning. Gjennom midlertidige prosjekter vil utbyggere og kommunen få en mulighet til å teste ut ulike program, aktiviteter og utforming i områdene i ulike faser uten å ta de store investeringene tidlig i prosessen. Dette kan skape og styrke byliv som danner grunnlag for en levende og attraktiv bydel, både på kort og lang sikt. Lignende strategier er brukt i større transformasjonsprosjekter og særskilt i havneutvikling i andre kommuner. Erfaringene viser at konkrete målrettede tiltak, fra dag én, etablerer kvaliteter og attraksjoner i et område i påvente av permanente tiltak. Dette bidrar til å heve attraksjon, omdømme, områdeverdi og sette fokus på kvalitet tidlig i transformasjonsprosessen. Videre kan tilrettelegging for ny og annen bruk av eksisterende bebyggelse være positivt både i et klima- og kulturminneperspektiv.

Ny parkeringsnorm

Ny parkeringsnorm med reduserte krav til parkering er hjemlet i arealdelen. Dette er et virkemiddel for å redusere personbiltrafikk og sikre mer areal i byer og tettsteder til opphold og myke trafikanter.

Drammen er regionhovedstad

Drammen by skal bli det foretrukne regionsenteret i Norge. Drammen by er kommunens viktigste samferdselsknutepunkt, og i tillegg ett av landets viktigste knutepunkt med kontakt mellom sjøtransport, jernbane og nasjonale vegsystemer. Dette gir nye muligheter for arbeidsplasser og miljøvennlig verdiskapning.

Byen har markante naturelementer og viktige siktlinjer som elva, fjorden og åsene rundt. Bebyggelsen i dalbunnen og oppover åsene gir både rom for å ta vare på den historiske byen, rom for fornyelse flere steder, og store attraktive boligområder egnet for barnefamilier. For å bygge byen videre og ta vare på identitet og særpreg trengs mer og oppdatert kunnskap om byområdenes historie. Det er i arealdelen derfor innarbeidet hensynssoner til kulturmiljø, plankrav og krav om tilpasning til historisk bebyggelse.

Variert boligtilbud i sentrumskjernen

Det er viktig for byens sentrum å beholde mangfoldet av innbyggere og virksomhet. Variert boligbebyggelse for både familier, små husholdninger, ungdom og nyetablerere vil kunne bidra til sosial bærekraft. Ny bruk av eldre bebyggelse kan bidra til rimeligere boliger og ivareta stedsidentitet og mangfold.

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024) samler og målretter den offentlig innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Målet er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Det vedtas i planperioden en temaplan for bolig som legger rammene for det boligsosiale arbeidet i kommunen.

I arealdelen er det innarbeidet bestemmelser som åpner for nytenking i boligsektoren der det åpnes for nye sosiale boformer og fellesskapsløsninger av både bebyggelse og uterom. Disse spørsmålene belyses også gjennom Temaplan boligutvikling.

Offentlige byrom

I en flerfunksjonell by må det være plass til profesjonelle kulturtilbud, frivillig virksomhet, ulike tros- og livssynssamfunn, kurs og utdanningsvirksomhet. Flerbrukslokaler eller mer tilrettelagte lokaler må finne sin plass og være lett tilgjengelige. I Drammenssamfunnet har befolkningen bred kulturell opprinnelse. Tros- og livssynssamfunn i Drammen representerer arenaer for tilhørighet og sosial deltakelse for befolkningen. De felles ubebygde byrommene er sentrale for opplevelsen av helhet og kvalitet i byområdene. De dekker mange funksjoner i byen, som ferdselsårer for gange og sykling, som steder for opphold, lek og rekreasjon. De er viktige for å gjøre Drammen til et godt sted å leve med trygg ferdsel for voksne og barn, rom for aktivitet som fremmer folkehelse, gir lys og luft til byen, og bidrar til å oppfylle ambisiøse klimamål. Arealdelen har bestemmelser som sikrer uteoppholdsarealer for lek og opphold i tilknytning til boligprosjekter. Som en oppfølging av kommuneplanens arealdel skal det også vurderes utarbeidelse av en egen byromsstrategi som ser ulike typer arealer i en større bymessig sammenheng, og definerer krav til kvalitet. Det arbeides nå med en Områdeutviklingsstrategi for Strømsø som skal synliggjøre viktige offentlige rom og forbindelser mellom disse. Funn her vil innarbeides i fremtidige reguleringsplaner og eventuelt i neste revisjon av arealdelen.

Høyhus

Det ble i 2018 utarbeidet en veileder for tidligere Drammen kommune. Veilederen er videreført gjennom bestemmelsesområder i arealdelen. De fleste områdene er under regulering. For området rundt Strømsø torg er det stilt krav om en mulighetsstudie som skal belyse ulike scenarier for høyder og volum.

Avvikssone støy

Støy er et av miljøproblemene som berører flest mennesker i Norge. Støybelastning er en folkehelseutfordring i byer. Den største støykilden i Drammen er veitrafikken. De fleste støytiltakene i byen retter seg derfor inn mot å redusere eller skjerme beboere mot trafikkstøy. Jernbane, bygg- og anleggsvirksomhet, havneaktivitet med mer kan også være støykilder.

Kommunen kan fastsette avvikssoner der støy kan håndteres mer lempelig av hensyn til viktige føringer i statlig planretningslinje om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Avvikssone støy i denne arealdelen tilsvarer avvikssonene i de tidligere kommunene.

Som del av kunnskapsgrunnlaget til arealdelen er det utarbeidet en støyrapport.

Identitet og særpreg – sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner

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. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

(Kulturminneloven § 1 og 2.)

Drammen har mange verdifulle kulturminner og -miljø i alle deler av kommunen. Samfunnsdelen legger til grunn at: «Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner». Kommunen er skapt av «tømmeret, elva og fjorden».

Handel og industri skapte samspill mellom det lokale og det internasjonale. Drammen har alltid vært preget av kontinentale forbilder omskapt i lokal form. Europeiske byer ser kulturarv som en viktig bærebjelke i utviklingen. Det er viktig for å sikre sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Drammen har jobbet godt med byutviklingen i sentrum. I transformasjonen og fortettingen av Papirbredden lykkes man i å løfte frem kulturminner som et premiss og en ressurs i utviklingen. Andre steder er dette perspektivet utfordret av rive- og utbyggingspress. Nye grep for de historiske bysentraene er derfor etablert i arealdelen. Dette bygger på allerede vedtatte kulturminneplaner i tidligere Drammen og Nedre Eiker, i de faglige kulturmiljøanalysene (DIVE) for Bragernes (2013) og Strømsø (2014) samt nye registreringer i Svelvik.

Som en oppfølging av temaplanene for kulturminner i Nedre Eiker og Drammen er det innarbeidet hensynssoner med retningslinjer for kulturmiljø. For å harmonisere de tre sammenslåtte kommunene er det også lagt inn tilsvarende for Svelvik i samsvar med nye registreringer.

I tråd med føringene fra kulturminneplanen for Drammen er det utført enkelte revideringer av listeførte kulturminner og hensynssoner kulturmiljø. Her følges blant annet riksantikvarens føring om å avsette NB!-områdene til hensynssoner opp. NB!-områdene er kulturmiljø med nasjonale kvaliteter fastsatt av riksantikvaren. Noen av områdene er sårbare og utsatt for sterkt utbyggings- og endringspress. Det er særlig viktig å peke på byområdene Strømsø og Bragernes. Strømsø øst har en «Gamleby» med landets rikeste utvalg av 1600 og 1700-talls trehus og Strømsø vest har rik arkitektur fra 1600-tallet og fram til i dag. Bragernes har en av landets flotteste byplaner utformet etter brannen i 1866 og kanskje landets fineste torg med monumental murbebyggelse og etterkrigsmodernisme omkranset av store trehusområder, med Drammenshus som et varemerke.

I tillegg er det innarbeidet bestemmelsesområder for de deler av Drammen by hvor man kan finne etterreformatoriske kulturminner i grunnen med varslingsplikt til kommune og fylkeskommune dersom man treffer på slike kulturminner. Det er innarbeidet bestemmelser om rivningsforbud for listeførte kulturminner fra tidligere Drammen og Nedre Eiker samt for nye registreringer Svelvik. Det er plankrav for tiltak som berører enkeltobjekter og kulturmiljøer innenfor hensynssone H570. Dette for å sikre at det tas nødvendig hensyn til kulturminnene i området. Det er også utredningskrav for alle bygninger eldre enn 1950 innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum. For å sikre at det tas nødvendig hensyn til kulturminner skal det i alle reguleringsplaner som berører kulturminner utarbeides en DIVE analyse eller en kulturminneutredning. Det er utarbeidet et temakart for kulturminner for hele kommunen hvor listeførte objekter og kulturmiljøer fremkommer.

Folkehelse

Folkehelsearbeid er samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, og arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen.

Tilgjengelig kunnskap om befolkningen skal ligge til grunn ved planlegging av fysiske omgivelser og utforming av tilbud i nye planområder. Valg av boligtyper og -størrelser bør bidra til demografisk og sosioøkonomisk variasjon i kommunedelene. Etablering av byrom/felles

uteoppholdsarealer, bevaring av eksisterende snarveier og sikring av god tilgjengelighet til offentlig og privat service, grøntdrag, turveier og kollektivnett har inkluderende effekt.

Universell utforming

Å legge til rette for universell utforming er å planlegge omgivelser slik at de kan brukes av så mange mennesker som mulig på en likeverdig måte.

I Drammen kommune er det viktig å forebygge utenforskap og legge til rette for at alle kan ta del i fellesskapet. Bestemmelsene til arealdelen stiller krav om at det ved regulering skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Barn og unge

Konsekvenser for barn og unge vil i utgangspunktet være de samme som for voksne, men barn og unge er mer sårbare enn voksne når det gjelder for eksempel luftforurensning, støy og trafikale forhold. Trafikkvekst og økning i støy- og luftforurensningsutsatte områder vil derfor potensielt kunne ha større negativ betydning for barn og unge enn voksne.

Det er tatt inn rekkefølgekrav knyttet til skole- og barnehagekapasitet i tillegg til krav om uteareal og lekeplasser i boområder. Det er tatt inn bestemmelser knyttet til kvalitets- og avstandskrav til lekeplasser. Videre er det krav til trafiksikkerhet med særlig søkelys på trygg skolevei samt bestemmelser knyttet til støy og luftforurensning mm.

Som kunnskapsgrunnlag til arealdelen er det utarbeidet både en rapport om luftforurensning og en rapport om støy. Temakart støy og luftforurensning følger kommuneplanen.

Skole og barnehage

Parallelt med arealdelen utarbeides det en Handlingsplan for utvikling og bruk av barnehage- og skolebygg med formål om bl.a. å kunne utnytte kapasitet i barnehager og skoler mest mulig bærekraftig og effektivt, skape grunnlag for langsiktige og riktige investeringer, og sikre likeverdig tilbud til barn og unge i hele kommunen.

Det er avsatt areal til nye skoler på Åskollen og Gulsbogen med arealformål offentlig og privat tjenesteyting i arealdelen.

Helse, sosial og omsorg

Helhetlig strategi for bygg til helse- og omsorgsformål peker på en forventet sterk økning i antall innbyggere som er 80 år og eldre, som vil medføre økt etterspørsel av kommunale helse- og omsorgstjenester. Det er dokumentert at de fleste ønsker å bli boende i eget hjem, selv om behov for tjenester øker. Det er derfor viktig at helsetjenester ligger nært der folk bor og at steder utvikles slik at alle kan klare seg selv lengre.

I arealdelen er det ikke satt av nye arealer til helse- og omsorgsinstitusjoner, men det er viktig å se strategien for å bli boende i eget hjem så lenge som mulig i sammenheng med arealbruken. Arealdelen legger til rette for variert boligsammensetning og nye sosiale boformer, samt retningslinjer for aldersvennlig utforming av fellesarealer.

- Avsatt areal for planlagt nytt sykehjem på Krokstadelva og etableringer av ca. 150 nye heldøgns omsorgsplasser videreføres i ny arealdel.

- Innenfor området Travbanen-Berskaug er det satt av tomt til offentlig formål uten at det er besluttet konkret hva som skal bygges. Plasseringen gjør formålsbygget til en sentral del av aktiviteten i området og mulighet for å utforme bygget eller byggene som en integrert del av bytorget, idretten og parken.
- Innenfor det gamle sykehusområdet pågår planarbeid som også omfatter kommunalt areal for offentlige funksjoner.

Kultur- og idrettsarenaer

Med befolkningsvekst og utvikling følger behov for nye og utvidede kultur- og idrettsarenaer, sosiale samlingssteder og demokratiske møteplasser. Slike arenaer har stor betydning i stedsutviklingen.

Det er avsatt følgende nye arealer til idrettsformål i arealdelen:

- området ved Marienlyst foreslås endret fra kombinert bebyggelse og anlegg til idrettsformål

3.3 Bolig og boligbygging

Kommunens visjon er at Drammen kommune skal være et godt sted å leve, med et variert og attraktivt boligtilbud. Boligtilbudet i kommunen varierer mye når det gjelder boligtype og boligstørrelser.

De overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier for bolig og boligbygging er vedtatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel:

- 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

Et mangfoldig, attraktivt og tilrettelagt botilbud bidrar både til at kommunen kan tiltrekke seg nye innbyggere, og at flere kan bo i sitt nærområde lenger, i livets ulike faser og situasjoner. Et botilbud av nye og tilrettelagte boliger rettet til eldre kan bidra til et generasjonsskifte i eksisterende boliger ved å frigjøre attraktive eneboliger/småhus til barnefamilier. Andre (nye og innovative) boformer som vektlegger barnefamiliers behov vil kunne tiltrekke barnefamilier og andre målgrupper også i sentrumsområdene. Det samme gjelder for tilrettelegging av boliger og bofellesskap for eldre med varierende behov for tjenester og fellesskap. Å legge til rette for å gjøre boligkarriere lokalt bidrar til å forebygge gjennomtrekk, skape forutsigbarhet og dermed sikre stabile og trygge bomiljøer.

Å sikre sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer handler om å legge til rette for et mangfoldig botilbud og sosialt mangfold i den lokale befolkningssammensetningen, tilføre kvaliteter i form av uten- og innendørs møteplasser, og skape trygge og tilgjengelige nærområder for alle.

Boligbygging

Drammen by har de seneste årene hatt en stor produksjon av sentrumsnær blokkbebyggelse, men øg flere feltutbygginger utenfor sentrumskjernen. Drammen kommune har en romslig arealreserve for boligbygging sett i forhold til Statistisk sentralbyrås prognoser for

befolkningsvekst. Kommunen har derfor nok rom for å vokse, også i et langsiktig perspektiv utover kommuneplanperioden.

Plankrav

Intensjonen bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen et verktøy for å styre arealdisponeringen i Drammen. En planprosess skal sikre en helhetlig vurdering av arealbruken i et område og samtidig gi berørte parter og offentlige myndigheter mulighet til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk behandling. Plankrav til deling av grunneiendommer er i hovedtrekk videreført som i tidligere kommuneplan for Nedre Eiker.

Bestemmelsene gir unntak fra plankravet for enkelte tiltak under gitte forutsetninger, eksempelvis for tiltak i boligformål i tråd med pbl. § 20-1 bokstav a (oppføring, tilbygging, påbygging [...]), som ikke er et ledd i et større utbyggingsprosjekt og hvor:

- det samlede området/eiendommen ikke overstiger 3 boenheter. Bruksendring fra ene- og tomannsbolig til korsdelt firemannsbolig kan tillates. I enkelte områder som i Nybyen, Austadjordet og på Hamborgstrøm tillates oppføring av nye korsdelte firemannsboliger
- samlet BRA ikke overstiger 500 m²
- samlet tomteareal ikke overstiger 1500 m²

Bakgrunnen for at unntaksbestemmelsen ikke åpner for flere enn 3 boenheter er at kommunen ikke ønsker å åpne for ny bebyggelse som utfordrer småhuspreget uten at dette er vurdert i detaljregulering.

Krav til estetikk og bokvalitet

Ved planlegging skal sammenhengende blågrønne strukturer, torg/møteplasser, byrom og offentlig tilgang til marka, fjorden og vassdragene være de overordnede prinsippene for planleggingen. For å sikre høy kvalitet inn i fremtidige prosjekter er det inntatt en generell estetikkbestemmelse som gjelder for byggeformål. Bestemmelsen stiller strenge krav til utforming og tilpasning til omkringliggende områder. Videre er det inntatt konkrete utformingsbestemmelser direkte knyttet til arealformål; sentrum, kombinert bebyggelse og anlegg samt bolig.

Krav til uteoppholdsareal og areal til lek

«Et godt sted å leve» omfatter blant annet ivaretagelse av god bokvalitet. For å sikre god bokvalitet er det avgjørende at det tilrettelegges for egnede områder for lek og rekreasjon. Utearealenes egnethet gjenspeiles i størrelse, terreng, sol/skygge, støyforhold og brukbarhet gjennom årstidene for alle aldersgrupper. Behov for areal til lek og opphold henger sammen med antall nye boliger som produseres, uavhengig av om de kommer som mange enkeltprosjekter eller et stort samlet prosjekt. I arealdelens bestemmelser er det krav til minste uteoppholdsareal «MUA», både offentlig og privat. MUA er definert ut ifra boligtype og ikke arealformål/type boområde. Det er kun krav om felles MUA for blokkbebyggelse.

Videre stiller arealdelen krav om at det ved oppføring av flere enn 3 boenheter skal avsettes areal for lek, minimum 30 m² pr boenhet. Kravet om 30 m² er foreslått per enhet uansett boligtype slik at det ikke stimuleres til bygging av en spesiell boligtype på bekostning av en annen. Dette er også bakgrunnen for ulike MUA kravene.

Gjennom bestemmelsen om areal for lek sikres både kvantitative krav og kvalitative krav til lekeplassene. Til tross for at bestemmelsen har ulike føringer for småbarnslekeplass, kvartalslekeplass og aktivitetsareal, er kravet om å avsette minimum 30m² til lek per hovedboenhet et absolutt krav uavhengig av om antall boenheter løser ut minstekravet til kvartalslekeplass/aktivitetsareal eller ikke. Hensikten med kravet er at nye boligprosjekter tilfører nabolaget et nødvendig minimum av fellesarenaer og møteplasser. Videre er det en intensjon at lekeplassene skal fungere som en sosial møteplass som innbyr til opphold og rekreasjon på tvers av alle aldersgrupper (aldersvennlige nabolag) og at de utformes slik at områdene kan brukes gjennom alle årstider. Områdene for felles uteoppholdsareal og lek bør fortrinnsvis samlokaliseres.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet en ny leke- og uteoppholdsveileder. Veilederen vil sammen med arealdelens bestemmelser og retningslinjer være førende for nye reguleringsplaner.

Innenfor sentrumsplanens avgrensing i Mjøndalen, Drammen og Svelvik, er det inntatt retningslinje om at kvartalslekeplass og aktivitetsareal kan vurderes erstattet av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige og ligger innenfor de angitte gangavstandene. Beliggenhet og adkomst skal også påvises.

Småhusbebyggelse

Småhusområdene i Drammen omfatter store og varierte områder, og ligger spredt over hele kommunen. Med utgangspunkt i at Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer, er det ved utforming av bestemmelser til boligformål sett hen til «Retningslinjer for fortetting i villaområdene». Planen søker å sikre gode bo- og opplevelseskvaliteter i boområdene gjennom kvalitetskrav under generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet direkte til boligformål. Et viktig mål har også vært å styre «eplehagefortettingen» bedre slik at småhusområdenes typiske karakter og historiske kvaliteter sikres ivaretatt. Selv om arealdelen legger til grunn en restriktiv holdning til fortetting i småhusområdene skal det fortsatt være mulig å fortette i disse områdene under visse forutsetninger.

Boligtypologi

Innenfor uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates kun bebyggelse med småhuskarakter. Bestemmelsen er inntatt for å kunne bevare småhuskarakteren og unngå uheldig fortetting. Kommunen ønsker ikke å åpne for boligtyper som utfordrer småhuspreget uten at dette er vurdert i detaljregulering. Fordeling av boligtyper skal avklares gjennom en reguleringsprosess. Lokal variasjon skal vektlegges ved vurdering av boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Tilgjengelig kunnskap om befolkningen skal ligge til grunn for planleggingen.

Det er i bestemmelsene inntatt en definisjon av boenhet. Tilsvarende definisjon er foreslått inntatt i Oslo kommunes småhusplan som nå er under revisjon. Intensjonen er å begrense «hyblifisering» samt tydeliggjøre grensen for når det oppstår en boenhet. Definisjonen er ment å gi forutsigbarhet, samt sikre tilpasning i eksisterende boligområder og bokvalitet for både beboere og naboer. Definisjonen vurderes å ikke ha betydning for når det oppstår søknadsplikt jf. SAK 10 § 2-2 eller for hvilke tekniske krav som stilles til boenhet etter nasjonalt regelverk.

Tillatt grad av utnytting

Grad av utnytting er et mål på hvor mye det kan tillates bygget på et område. Tillatt utnyttelse for småhusbebyggelse i de tre tidligere kommunene har vært noe ulik (mellom 30% og 35% BYA).

I tråd med vedtak i kommunestyret 12.12.22 er det innarbeidet bestemmelser om 35% BYA i hele kommunen.

I enkelte eldre planer er tomteutnyttelse definert gjennom U-grad. U-grad er utgått som reguleringsverktøy. For eiendommer der U-grad er fastsatt gjennom eldre reguleringsplaner, foreslås derfor at 35 % også skal gjelde for disse områdene.

Tomtestørrelse

Tomtestørrelse og tomteplassing må ses i sammenheng med lokale forhold som vernehensyn, terreng og egnethet for at fradeling skal kunne tillates. Nye tomter skal tilpasses områdets typiske tomte- og bebyggelsesstruktur.

Plan og bygningsloven åpner ikke for å innta bestemmelser om tomtestørrelse på kommuneplannivå. Som virkemiddel for å styre fortetting i boligområder, samtidig som småhuskarakteren sikres ivaretatt, er det derfor inntatt en bestemmelse med kriterier for opprettelse av nye grunneiendommer. Bestemmelsen gir hjemmel for avslag dersom vilkårene for fradeling ikke er til stede. Det er også inntatt retningslinje som gir føringer om at det ikke bør opprettes tomter mindre enn 400 m² for eneboliger. Videre må det legges til grunn tomtestørrelse på minimum 300 m² per hovedboenhet. For B2-områder (se planbestemmelser) er det særskilte retningslinjer for tomtestørrelse.

Høyder

I tråd med vedtak i kommunestyret 12.12.22 er det lagt til grunn bestemmelse om høyder lik 8 meter gesims og 9 meter mødehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Etasjebegrepet er utgått som reguleringsverktøy. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde som 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, angir kommuneplanbestemmelsene at gesimshøyde og mønehøyde ikke skal overstige henholdsvis 5 og 7 meter. Bestemmelsen er inntatt for å sikre at bebyggelsen innenfor eldre planer som benytter etasjeantall holdes lav, i tråd med planens intensjon.

Bolig og fritidsbebyggelse i Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Det ligger mange boliger og fritidsboliger innenfor LNF-områder. Arealformålet LNF-spredd gir anledning til å skille bolig- og fritidsbebyggelse fra landbrukseiendommer. Det er noe ulikt hvordan dette er gjort i de tre tidligere kommunene. Arealformål spredd bolig og fritidsbebyggelse er ikke endret i ny arealdel og ligger i hovedsak som det ble vedtatt i tidligere kommuneplaner. Unntak er noen få områder på Konnerud som tilbakeføres fra boligformål til LNF- spredd bolig, samt at det er innarbeidet enkelte innspill fra innbyggere som ønsket arealbruksendring fra LNF til spredd LNF. Dette gjelder eiendommer som i dag brukes som eneboligtomter og ikke landbrukseiendommer.

Mulighet for å bygge nye boliger og fritidsboliger i LNF-områdene er i denne planen innskjerpet i forhold til foregående kommuneplaner. Det skal gjøres et analyse- og harmoniseringsarbeid av spredd bolig, næring og fritidsbebyggelse i LNF områder frem mot neste rullering av

kommuneplanen. Det er derfor ikke ønskelig å åpne for ny bebyggelse i disse områdene før konsekvenser av fremtidig arealbruk er evaluert i analysearbeidet.

Fritidsbolig

Det er fritidsbebyggelse både langs fjorden, i byggesonen og i marka. I tidligere Svelvik kommune er det en del areal avsatt til fritidsbebyggelse, men det meste av fritidsbebyggelsen i kommunen ligger enten i ordinære LNF områder, men også i arealer avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF.

I dette kommuneplanforslaget avsettes det kun et begrenset areal til fritidsbebyggelse på Berger. Det er for øvrig igangsatt et arbeid med områdereguleringsplan for Berger. Det aktuelle arealet for fritidsbebyggelse inngår i denne planen.

For fritidsboliger som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. Oppføring av ny fritidsbolig i uregulerte områder tillates ikke, men arealdelen åpner for at det kan tillates utvidelse av eksisterende fritidsbolig i områder avsatt til formål fritidsbebyggelse (FB) og LNF-areal spredt fritidsbolig (LSF) under gitte forutsetninger. Generelt er det strenge føringer knyttet til både utnyttelse og høyde.

Det er ulike bestemmelser for tiltak på fritidsbolig i formål avsatt til FB og LSF. Bestemmelsen for fritidsbebyggelse (FB) består av tre punkter. Det første punktet er en generell bestemmelse og gjelder for alle tiltak innenfor formålet. Deretter gir bestemmelsen differensierte føringer for tillatt grad av utnyttelse for tiltak i «*Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet*» og «*Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet*».

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I arealdelen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m² dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelsen ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg.

3.4 Næringsutvikling og næringsarealer

Ambisjoner for næringsutvikling i Drammen

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

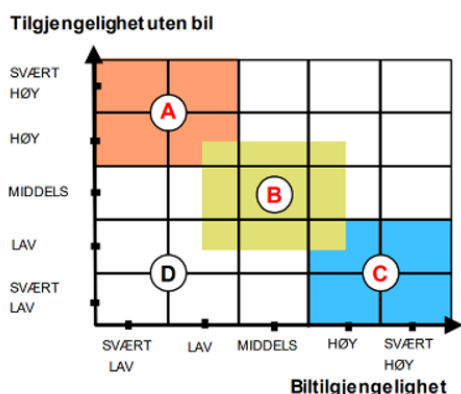
De overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier for næringsutvikling og næringsarealer er vedtatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel:

- 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.

- Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet

Næringsstrukturen i Drammen er bred og robust, og de fleste bransjer i Norge er representert. En miks av ulike bransjer og virksomheter representerer et fortrinn som skal sikres og videreutvikles. Drammens næringsliv har en overvekt av arbeidsintensive virksomheter, som har stor betydning for sysselsetting og samlet verdiskapning. Verdiskapningen per arbeidstaker er imidlertid størst i kunnskapsintensive bransjer. Det skal derfor samtidig legges til rette for en vekst også for disse bransjene.

Rett virksomhet på rett sted – ABC-prinsippet



ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering skal legges til grunn for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. Som en del av arbeidet med arealdelen er det innhentet et kunnskapsgrunnlag som har kartlagt kommunens tilgjengelighetsprofil og fordelingen av ulike kategorier virksomheter etter ABC-prinsippet.

Analysen viser at næringsetableringer i Drammen kommune i stor grad følger ABC-prinsippet, med fortetting rundt sentrumsområdene og hovedtransportårene.

Prinsippet har som formål å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

Det innebærer i grove trekk at virksomheter som er arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive (A-profil), som kontorbedrifter og detaljhandel, bør ligge i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport (C-profil) bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett. Det er også mange bedrifter i mellomstaket som har behov for både god kollektiv- og biltilgjengelighet (B-profil).

Vurdering av eksisterende næringsarealer

I Drammen kommune er det omtrent 7000 dekar som i dag benyttes til ulike typer næringsformål. Dette utgjør omtrent 2 % av kommunens totale areal. Gjennomsnittlig utnyttelse av disse arealene er på ca. 22 %. Her er variasjonene store. Den gjennomsnittlige næringsseiendommen er på ca. 5 dekar. Primærnærings er ikke regnet med.

Eksisterende næringsarealer i Drammen følger hovedsakelig de større transportkorridorene, eller ligger i tilknytning til tettstedene i kommunen. I tillegg ligger det flere samlede næringsarealer langs elva.

Kommunesammenslåingen av Drammen, Nedre Eiker og Svelvik kommune har medført at flere ulike tettsteder med sine næringsstrukturer er slått sammen til ett felles næringsliv. De tidligere kommunesentrene Mjøndalen i Nedre Eiker og Svelvik er bygget opp for å betjene det lokale

næringslivsbehovet, med det handels-, service-, tjeneste- og kulturtilbudet som er tilpasset hvert enkelt sted.

Norconsult har på oppdrag fra Drammen kommune gjennomført en arealanalyse av eksisterende næringsarealer i Drammen kommune. Analysen er basert på en vurdering av 5 ulike næringsområder i Drammen, og gir samlet et overordnet blick på kommunens næringsarealer. Analysen er likevel ikke uttømmende, og det er anbefalt at analysearbeidet videreføres slik at det kan omfatte samtlige næringsområder, og gi en mulighet for et enda grundigere dypdykk i arealenes egnethet for næringsutvikling sett opp mot fremtidig behov for næringsarealer i kommunen. Dette krever en mer omfattende kartlegging av eksisterende næringslivs fremtidige behov for næringsarealer, samt et anslag på arealbehov for helt nye næringer og virksomheter.

Hensikten med analysene er å vise områder/arealer med næringer som representerer typiske problemstillinger knyttet til planlegging og etablering av næringsliv i kommunen. Følgende områder er analysert: Union Brygge Grønland, Åssiden, Kobbervikdalen, Orkidehøgda/Ryggkollen, og Tangen/Nøsted. Det er gjort en analyse av dagens bruk av områdene sett opp mot hvordan området er avsatt i overordnet plan og regulert i gjeldende reguleringsplaner. Utnyttelsesgrad, infrastruktur, tilgjengelighet og balanse mellom bolig og næring i områder med blandet formål, er problemstillinger som er kartlagt og vurdert.

Analysen peker på at sentrale deler av Drammen til sammen har et god miks av næringsområder tilpasset ulike formål. Flere av områdene er under transformering, og skal utvikles med en god balanse mellom bolig og næring. Dette er i tråd med vedtatt senterstruktur og prinsippet om fortetting av bolig- og næring rundt knutepunkter.

Et tydelig funn i analysen er at det i flere av kommunens næringsområder er identifisert et betydelig potensial for fortetting. Kobbervikdalen er spesielt pekt på som et område med lav utnyttelsesgrad og som også er godt egnet for lokalisering av plasskrevende næringer, med nær kobling til hovedveinettet.

Et annet hovedmoment som Norconsult trekker frem er betydningen av god balanse mellom bolig og næring i områder som transformeres fra næringsområder til kombinert formål bolig og næring. Her pekes det også på gode eksempler på hvordan eiendomsutviklere og kommunen jobber sammen for å løse dette slik at det i fremtiden kan utvikles moderne områder med både bolig og næring.

Reisevaneundersøkelser gjennom flere tiår viser at reisende i hverdagen generelt aksepterer lenger avstand fra bolig til kollektivtransportmiddelet, enn fra kollektivtransportmiddelet til arbeidsplassen. Drammen sentrum, særlig området rundt Drammen stasjon, og til dels Mjøndalen sentrum har den beste tilknytningen til arbeidsmarkedet og andre bedrifter i regionen. I tillegg er det hensiktsmessig og attraktivt for kunnskapsbedrifter å ligge i områder med god tilgang på servicefunksjoner, urbane kvaliteter, og i nærheten av andre kunnskapsbedrifter. Områdene i gangavstand til togstasjonene i Drammen er de viktigste arealene for videre vekst innen kunnskapsarbeidsplasser. Med bygging av nytt sykehus og Drammen Helsepark, vil togstasjonen på Brakerøya i løpet av planperioden bli et langt mer sentralt knutepunkt enn det tidligere har vært. Det kan være med å forflytte tyngdepunktet i byen når det gjelder kunnskapsbaserte næringer.

Analyse av eksisterende næringsarealer i Drammen kommune sett opp mot forventet næringsstruktur i planperioden, oppsummeres slik:

- Lokalisering av eksisterende næringsliv i Drammen følger i relativt stor grad A-B-C-prinsippet
- Næringsområdene er gunstig plassert i forhold til vedtatt senterstruktur og prinsippet om fortetting rundt knutepunkter.
- Det er potensiale for en bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer, særlig i B- og C- områder
- Moderne prinsipper for god byutvikling vil gi grunnlag for god balanse mellom bolig og næring

Tilrettelegging for eksisterende og nye næringer

Gjennom vedtatt senterstruktur har kommunen valgt en flerkjernet sentrumsutvikling. Formålet med dette er at innbyggere i størst mulig grad kan bo og jobbe i samme del av kommunen. Drammen by er definert som kommunens hovedsentrum og et regionsenter for Drammensregionen, der det skal ligge til rette for utvikling som øker kommunen attraktivitet gjennom et kompakt og levende sentrum med et variert boligmarked, servicetilbud, kulturtilbud, god infrastruktur og attraktive arbeidsplasser. Mjøndalen og Svelvik er mindre sentrumsområder som også skal utvikles som attraktive bo- og arbeidsområder for kommunens innbyggere. Sentrumsutvikling vil derfor også være et viktig grep for Drammen i arbeidet med å legge til rette for næringsvekst. Utfordringene i planarbeidet innebærer å forstå, og så langt det er mulig forutse, hvilke virksomhetstyper som kan ønske å etablere seg i kommunen, eller hvilke markedskrefter som kan påvirke eksisterende bedrifter i den ene eller andre retning, slik at de arealmessige rammebetingelsene endres.

Drammen er en del av et stort og tett integrert bolig- og arbeidsmarked, og Drammen stasjon er et viktig knutepunkt på teknologiaksen fra Oslo til Kongsberg. Utviklingen av Universitetsområdet og Papirbredden har lagt grunnlaget for videre vekst i kunnskapsarbeidsplasser i Drammen. Kommunen er gradvis i ferd med å utvikle flere slike områder, både langs elven på Strømsøiden med nytt hotell og nye kontorbygg, og nå i kommende periode gjennom utvikling av det nye området på Brakerøya.

Næringsstrukturelle endringer innebærer at mange tradisjonelle produksjonsbedrifter i Drammen i økende grad får et kunnskapselement knyttet til sin produksjon. I tillegg har Drammen fått et betydelig antall gründervirksomheter som har funnet innpass i og utviklet seg i tidligere lager- eller industrilokaler. Dette gjelder både mindre kontorvirksomheter og bedrifter med en kombinasjon av produksjons- og kunnskapsvirksomhet. Gründerbedrifter og andre mindre virksomheter har behov for tilgang til næringslokaler der det er et kostnadsnivå de har mulighet til å betjene, gjerne eldre bygningsmasse.

Konkrete grep i arealdelen for å legge til rette for næringsvekst

De fleste innspill til nye næringsarealer er innarbeidet i planen. Basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er det konkludert med at Drammen kommune kortsiktig ikke har mangel på næringsarealer for inneværende planperiode. Dette forutsetter:

- aktivt arbeid for bedre utnyttelse av eksisterende næringsområder

- høy oppmerksomhet på god balanse mellom bolig og næring i områder med blandet formål
- igangsetting av langsiktig arbeid for å kartlegge fremtidig behov for næringsarealer og utvidede analyser av kommunens eksisterende næringsområder, samt søk etter nye potensielle næringsområder.

Legge til rette for bærekraftig næringsutvikling i det grønne skiftet

LNF-områder skal i størst mulig grad skjermes. Fortetting i eksisterende næringsarealer er en tydelig strategi. Målet om å bli Norges grønneste kommune krever imidlertid også at det legges spesielt til rette for sirkulærøkonomisk virksomheter, som er viktig for å lykkes med det grønne skiftet. For å finne rom for dette, må det foretas avveininger mellom ulike mål. Det er f.eks. innarbeidet ca. 200 daa for annen type bebyggelse og anlegg for gjenbruk og sirkulærøkonomi på Lindum. Dette er en virksomhet som allerede har utviklet seg til en ledende aktør for å sikre økt grad av gjenvinning av masser, samt forsvarlig deponering av masser som ikke kan gjenvinnes. Drammen kommune er avhengig av økte arealer til ulike typer massegjenvinning for å kunne lykkes med å redusere klimagassutslipp. Transport av masser står for en betydelig del av dette utslippet. Dette skyldes i stor grad knapphet på muligheter for kortreist massehåndtering. I tillegg er gjenvinning av masser nødvendig for å unngå for hard av utnyttelse av ikkefornybare naturressurser.

Tydelig bruk av formål

For å legge til rette for mer fleksibel utvikling i og rundt sentrum er det i kommuneplanen foreslått nye bestemmelser for arealformålene sentrum og kombinert bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene tydeliggjør at det skal være en funksjonsblanding i og nær sentrum hvor det skal være særlig fokus på næring, bolig og gode møteplasser. Både Tangenkaia og områdene rundt sykehusomtata er innarbeidet som områder for kombinert bebyggelse og anlegg og vil åpne for mulighet for nye næringer.

Nordbykollen i Kobbervikdalen avsettes til angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål for å åpne både for næring og mulighet for nytt rensanlegg.

Sammen med de nye næringsarealene på Eikhaugen representerer området på Nordbykollen utvidelser av eksisterende regionale næringsområder som har svært god tilknytning til E18.

I tillegg foreslås det å legge til rette for næringsutvikling på Juve i tidligere Svelvik kommune som kan legge til rette nye arbeidsplasser nær Svelvik sentrum når råstoffproduksjonen er avsluttet.

De tre tidligere kommunene har brukt kommuneplanens arealdel og bestemmelser på ulike måter i sin kommuneutvikling. Kombinert formål er blant annet brukt på ulike måte. For å harmonisere dette i ny kommuneplan er noen områder med tidligere kombinerte formål endret til rene næringsområder i kommuneplanen. Dette gjelder områder der det ikke er tenkt boligutvikling, f.eks. Orkidehøgda og Kobbervikdalen. Formålet er å gi tydelige og forutsigbare rammer for de som ønsker å videreutvikle de aktuelle arealene.

Langsiktig arbeid frem mot neste rullering av arealplanen

Globale og nasjonale utviklingstrekk, sammen med ambisiøse målsettinger for ny kommune, gjør det åpenbart at det må legges spesielt til rette for bærekraftig næringsvekst.

Tilrettelegging for flere «grønne» arbeidsplasser skal prioriteres. For å redusere mobiliteten skal

det i så stor grad som mulig legges til rette for en fortetting rundt knutepunkt, der nye kombinasjoner av bolig og næring vurderes i lys av samfunnsutviklingen og moderne byutviklingsprinsipper.

Dette og flere andre forhold medfører stor usikkerhet knyttet til fremtidig behov for næringsarealer. Det er derfor behov for å igangsette en systematisk og mer omfattende kartlegging og analyse av eksisterende næringsarealer sett opp mot langsiktig behov for næringsarealer. Målet med dette arbeidet er at et nytt kunnskapsgrunnlag foreligger før neste rullering av arealdelen.

3.5 Grøntarealer og natur

Drammen kommune strekker seg fra skog til elv til fjord, og representerer et mangfold av naturkvaliteter, friluftsområder og landbruks- og kulturlandskap. Vern av matjord, naturmangfold og grønnstruktur er avgjørende for å opprettholde livsgrunnlaget for både mennesker, dyr og insekter. Tilgang til grønntarealer skaper attraktive og opplevelsesrike nærmiljøer, og stimulerer til økt aktivitet og bedre folkehelse. Bevaring av natur gjør oss bedre rustet til å møte klimaendringene.

De arealpolitiske prinsippene og strategiene gir rammene for forvaltning av grønntarealer og natur i kommuneplanens arealdel:

- Sikre sammenhengende grønntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land, i vassdrag og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap.
- Sikre bærekraftig utvikling av kystsonen og vannområdene.
- Sikre tilgang til friluftsområder og nærliggende grønntarealer.
- Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging.

Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

LNF omfatter arealer for jordbruk, skogbruk, naturområder og friluftsområder. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk, ivaretagelse av natur og for bruk av området til friluftsliv. Arealdelen har egne bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt i LNF-områder.

I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Veilederen «Garden som ressurs» legges til grunn som retningslinje og veileder ved saksbehandling.

Matjord

Kommunens sentrale plassering på Østlandet fører til press på jordressursene i form av behov for arealer til utbygging og samferdselsformål. I nasjonal jordvernstrategi har Stortinget fastsatt et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord i Norge må være under 4000 dekar. Jordvern innebærer å sikre at den beste jorda fortsatt brukes til å dyrke mat, og ikke blir omdisponert til andre formål.

Det er rundt 24 500 daa (3400 fotballbaner) dyrka mark i kommunen. Dette utgjør 8 prosent av kommunens areal. Både de klimatiske forholdene og den rike matjorda gjør kommunens landbruksarealer særlig egnet for matproduksjon. Et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og for å opprettholde dagens selvforsyningsgrad.

I arealdelen er det ikke lagt inn nye byggeområder på matjord med unntak av utvidelse av næringsområdene på Lindum og Eik. Det er innarbeidet bestemmelser om at dersom man bygger på områder med matjord skal matjorden utnyttes til matproduksjon andre steder.

Grønnstruktur

Det er i arealdelen avsatt arealer med sammenhengende blågrønnstruktur i byggesonen. Innenfor områder avsatt til blågrønnstruktur skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier, naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Detaljering av bruk utover dette, som for eksempel parkområder, må innarbeides i reguleringsplan. Til neste rullering av kommuneplanens arealdel skal det vurderes å utarbeide en grønnstrukturplan, samt en plan for uterom som kan bidra til å detaljere bruk av grønnstruktur også i arealdelen.

Arealformål i arealdelen skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplaner. Bestemmelsene i arealdelen gjelder da for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i arealdelen. Dette for å sikre at grønnstruktur ivaretas der dette er detaljert i kommunedelplanen.

Friområder

Kommunen eier flere friområder som er tilgjengelige for allmennheten og som bidrar til å fremme fysisk aktivitet og god folkehelse. Innenfor areal avsatt til friområder tillates tiltak som øker allmennhetens bruk av område for natur- og friluftsopplevelser, for eksempel badeflater, badeplasser, benker, sanitæranlegg og kyststien.

Strandsonen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Arealdelen følger opp de statlige planretningslinjene.

Kommunen viderefører detaljert byggeforbudsgrense fra tidligere Svelvik kommune. Tidligere Drammen kommunes bestemmelse om en generell 50 meters forbudsgrense mot sjø er innarbeidet i plankartet. Det vil frem mot neste rullering av arealdelen innarbeides en felles byggeforbudsgrense mot sjø langs hele strandsonen i arealdelen.

Arealdelens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskap, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt med ny hyttebygging eller andre tiltak som reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen.

Kyststien

Kyststien er markert i plankartet, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse og må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon. Kyststien er koblet sammen med elvesti/turvei langs Drammenselva.

Det er innarbeidet retningslinjer om at der det ikke er tilrettelagt for kyst- eller elvesti/turvei i dag kan det ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av kyststi/elvesti/turvei.

Sjøområder

Farleder i Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg for navigasjon til sjøs er unntatt byggeforbud.

I kommuneplanens retningslinjer anbefales det å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering.

Naturmangfold

Den norske rødlista viser at arealendringer er den største trusselen mot biologisk mangfold.

For å unngå tap av biologisk mangfold og sikre at naturtyper blir kjent er det i arealdelens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner. Det er et krav til naturtypekartlegging i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering som ble vedtatt med hjemmel i tidligere plan- og bygningslover enn pbl vedtatt i 2008.

Kommunen har flere elver, bekker og tørrbekker som er viktige natur- og rekreasjonsområder. For å ivareta naturmangfoldet og leve- og ferdselsårer for dyr og fugler skal 6 meters vegetasjonsbelte langs vassdrag bevares. Her tillates det heller ikke pløying.

Vann og vassdrag

Vassdrag inkluderer alle elver, bekker, tørre bekker og dammer. I Drammen kommune er det totalt 118 vannforekomster med miljømål, hvorav 65 % har god økologisk tilstand.

Vannforekomstene skal beskyttes fra forringelse og tilstanden skal bedres der kvaliteten er dårligere enn god. Kunnskapsgrunnlaget i kommunen er mangelfullt og har lav presisjon, og skal oppdateres i den kommende planperioden. Det gjøres blant annet gjennom interkommunale samarbeid som Vannområde Drammenselva, Ren Drammensfjord, Godt Vann Drammensregionen og Tilsynet for små avløp, i tillegg til kommunens egen vassdragsovervåkning.

Kommunen utarbeider en overordnet strategi for vann på tvers av kommunens virksomheter, der overordnede føringer og felles prinsipper om ivaretagelse av vann forankres. Temaet vann skal behandles gjennom flere temaplaner som er forutsatt utarbeidet i kommunens planstrategi. Dessuten vil skjerpede krav til overvannshåndtering og utredning av nye planer og tiltaks effekt på vannforekomstenes måloppnåelse bidra med oppdatert kunnskapsgrunnlag og legge grunnlag for gode avbøtende tiltak.

I arealdelen er det innarbeidet bestemmelse om byggegrense langs vassdrag for å sikre kantvegetasjon. Byggegrensen er 50 meter i byggesonen og 100 meter i LNF-områder. Kantvegetasjonen skal bevares i en sone på minimum 6 meter til vannkanten.

Blågrønnfaktor er innført som begrep i arealdelen. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i utbyggingsprosjekter. Beregningsmetoden brukes i tidlig detaljplanlegging av et byggeprosjekt.

3.6 Andre plantema

Klima - og miljøvennlig

Kommuneplanens samfunnsdel har som mål at Drammen skal bli Norges grønneste kommune - et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig;

- Drammen skal redusere klimagassutslippene
- Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringene
- Drammen skal være en foregangskommune på sirkulær økonomi
- Drammen skal ivareta og legge til rette for naturmangfold, ren luft, ren fjord og rene vassdrag

Drammen skal bli en foregangskommune på sirkulær økonomi innen 2030. 13. desember 2021 vedtok kommunestyret klimastrategi 1.0 for kommunens egen virksomhet. Direkte klimagassutslipp skal reduseres med 50 – 55 % innen 2030, sammenlignet med 2009.

Klimastrategi 2.0 for Drammen er under utarbeidelse. Strategien vil gå enda tettere på det som Drammen kommune kan tilrettelegge for, samt samarbeide med andre om for å oppnå resultater i Drammenssamfunnet. Klimastrategi 1.0 innlemmes i klimastrategi 2.0 slik at det blir en gjeldende klimastrategi for Drammens-samfunnet som helhet når denne er vedtatt.

Konsekvenser av klimaendringene

Klimaendringer vil medføre mer ekstremvær med nedbør og vind, og dermed ras, skred, oversvømmelser og skader på bygninger og natur. Utvasking av næring fra matjord og forurensning av drikkevann er andre kritiske konsekvenser av klimaendringene.

Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringer. Det kreves tiltak både for å forebygge og tilpasse seg til klimaendringene, og for å redusere konsekvensene av de endringene. Sentrale oppgaver som er prioritert innenfor rammen av kommuneplanens arealdel er sikring mot flom og ras i utsatte områder, åpning av bekkeløp og økt beplantning i de bynære grøntområdene, bevaring av myr og andre områder som tåler å ta imot vann og fukt, sikre rent vann, nok vann og tilstrekkelig kapasitet til håndtering av overvann og rensing av avløpsvann.

Klimagassregnskap

Klimagassregnskap er beregninger av et tiltaks klimagassfotavtrykk. Utslippsberegningene inkluderer materialbruk, energibruk og transport i driftsfasen, samt energibruk og transport i byggefasen i et livsløpsperspektiv. Arealdelen stiller krav til klimagassregnskap. I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer. Tilpasset tiltakets omfang skal det også redegjøres for hvordan energibruk og klimagassutslipp skal minimeres.

Utnytte kollektivknutepunkt og bygge sentrumsnært

Utslippstall fra Miljødirektoratet for 2020 viser at sektoren med det største direkte klimagassutslippet i Drammen er veitrafikk, som utgjør 49 % av kommunens totale direkte klimagassutslipp.

Kommunens satsing på lokalisering rund vedtatt senterstruktur er en viktig forutsetning for reduksjon av klimagassutslipp i Drammen. I arealdelen er det forutsatt fortetting av arealene i sentrumsområdene, langs kollektivårer og ved knutepunkter. Dette bidrar til å gjøre grønn

mobilitet til et foretrukket transportalternativ, men også til å redusere det daglige behovet for transport - som er det mest effektive tiltaket for å redusere klimagassutslipp.

Arealplanen sikrer at utbygging fortrinnsvis skjer i nærheten av sentrumsfunksjoner og eksisterende kollektivknutepunkt med kortest mulig avstand til skole, fritidsaktiviteter, arbeidsplasser, detaljhandel og service.

Arealdelen stiller krav til utarbeidelse av transportutredning og mobilitetsplan ved planlegging og utbygging av boligfelt med mer enn 15 boliger og næringsområder med mer enn 1000 m² BRA.

Mer bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet.

I Norge står bygge- og eiendomsbransjen for en del av klimagassutslippene. Byggenæringens utslipp kommer fra uttak av råstoff og naturressurser, produksjon av byggematerialer, lang transport av varene verden over, maskindrift og transport på byggeplass, og til sist riving og destruksjon etter endt bruk. I Norge er det i en lav andel av avfall fra byggenæringen som blir resirkulert.

Det viktigste tiltaket for å redusere klimagassutslipp fra byggevirksomhet er å unngå nedbygging av nye arealer, redusere uttak av nye naturressurser og produksjon av nye byggematerialer samt redusere rivning av eksisterende bygninger. I arealdelen er det lagt inn krav til utarbeidelse av klimaregnskap for rivesøknader for eksisterende bygg større enn 300 m² BRA, i planer med vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og bygging av teknisk infrastruktur. I tillegg skal det redegjøres for hvilke tiltak som minimerer energibruk og klimagassutslipp.

Med byggeaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av masser. Arealdelen har bestemmelser som skal sikre at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Dette er ivarettatt i arealdelen ved å avsette arealer for utvikling av «grønne» næringer på blant annet Lindum, Juve og Ryghkollen, i tillegg er det utarbeidet retningslinjer for slik virksomhet.

Det er ikke avsatt nye arealer til ren råstoffutvinning. Kommunen har kjente mineralråstoffforekomster og det legges i kommuneplanen til grunn at det tidligere er gjort tilfredsstillende kartlegging av råstoff. Konsekvensutredningen har vurdert arealbruk opp mot kjente råstoffforekomster og det er innarbeidet bestemmelser i arealdelen for å sikre forekomster av mineralråstoff.

Sikre drikkevannskilder

Drammen kommune mottar og distribuerer offentlig vann fra tre ulike kilder hhv. Glitre, Røysjø og Blindevann. Rent vann og nok vann er livsnødvendig. Arealdelen har definert nedslagsfeltet med sikringszone nedslagsfelt for drikkevann (H110). Drikkevannskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet.

I henhold til drikkevannsforskriften har kommunen et stort ansvar for å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når det gis tillatelser etter relevant regelverk. Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre

nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er lagt inn bestemmelser til arealdelen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal også uttale seg til slike tiltak. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

Kapasitet i vannforsyning og avløpshåndtering

Avløpsvannet i Drammen kommune behandles ved fire renseanlegg; Mjøndalen, Muusøya, Solumstrand og Bokerøya. Mjøndalen og Muusøya renseanlegg er overbelastet og nye tilknytninger til anleggene er brudd på kommunens utslippstillatelse for avløpshåndtering, inntil renskapasiteten er økt. Bokerøya renseanlegg har i dag mindre omfattende kravregime enn de øvrige anleggene. Økt tilknytning til dette anlegget vil endre kravene til rensing ved dette anlegget. Kommunens renskapasitet må følgelig økes. Det er i arealdelen gitt rekkefølgebestemmelser for å sikre at nye tilknytninger ikke igangsettes før behandlingsskapasitet på renseanlegget er sikret etablert.

Drikkevannsforskriften krever at kommunen kan levere tilstrekkelig drikkevann til enhver tid. Delene av kommunen som får sitt drikkevann fra Blindevann har i dag ingen reservevannforsyning. I tillegg har Åskollen i dag en ensidig vannforsyning som fører til at alle innbyggerne i kommunedelen vil være uten vann om tilførselen brytes. Økt tilknytning i disse områdene vil øke presset på vannforsyningen og skape en uakseptabel risiko for et stort antall innbyggere. Det er i arealdelen gitt rekkefølgebestemmelser for å sikre at nye tilknytninger ikke tillates igangsatt før vannforsyningen er tilfredsstillende.

Ras og skred

Med skred menes forflytning av tørre eller våte masser av fragmentert berggrunn, tidligere avsatte løsmasser, snø, eller kombinasjoner av disse. Ras- og skredområder finnes i bratt terreng i kommunen.

Skred i kvikkleire og andre jordarter med fare for områdeskred/sprøbruddegenskaper har ofte store konsekvenser. Slike skred kan ha stort omfang, medføre skader på bebyggelse og infrastruktur og være til fare for liv og helse. Jordarter med sprøbruddegenskaper finner vi spesielt i områder under marin grense. Her er det ofte mye eksisterende bebyggelse, og dette er også attraktive områder for videre utvikling og utbygging

I arealdelen er det innarbeidet bestemmelser om at bebyggelse og anlegg skal sikres mot naturskade. Sikkerhet skal dokumenteres av fagkyndig.

Flom, erosjon og overvann

Overvann og urban flom skyldes i hovedsak intense nedbørsepisoder. I byområder med stor andel tette flater vil avrenningen i all hovedsak foregå på overflaten og gjennom drensledningsnett. Dersom nedbørmengden overstiger kapasiteten i drensledningsnett eller tilgangen til dette er begrenset, for eksempel på grunn av tette sluk, vil det kunne bli oversvømmelser.

Faresone for flomveier og erosjon ligger i kommuneplankartet med bestemmelser. Faresonene følger dreneringslinjer. Dreneringslinjer er en matematisk beregning av hvordan vannet vil dreneres ut fra terrengform og helning. Det er ikke tatt hensyn til vannmengder, tette overflater, vegetasjon, kummer, rør og andre viktige faktorer. Erfaring fra episoder med kraftig nedbør viser

at vannet i all hovedsak søker mot, og følger, dreneringslinjene. Dreneringslinjer er veldig følsomme for små forskjeller mellom terrengmodeller, og resultatet kan derfor variere noe på enkelte strekninger. Faresonene utelukker ikke flomfare i andre områder og kan derfor kun brukes som et utgangspunkt for videre undersøkelser. Det fritar ikke tiltakshavere for plikten til å gi all nødvendig dokumentasjon i henhold til gjeldende krav også utenfor faresonen.

Aktsomhetssoner for flom fremgår av DOK-data som er knyttet til arealdelens bestemmelser. Bestemmelser er utarbeidet for å sikre at naturlige flomveier bevares og tørrbekker holdes åpne.

Overvann er vann som renner av på overflaten som følge av regn og smeltevann. Kombinasjonen av kraftig regn og fortetting er en utfordring, fordi stor og hurtig avrenning kan skade bygninger, infrastruktur, helse og miljø. Overvann kan også medføre forurensning i lokale bekker og innsjøer. Økte nedbørsmengder og regn med høy intensitet forventes å skje oftere som følge av klimaendringer.

Å planlegge med åpen og lokal overvannshåndtering er nødvendig for å redusere skader og ulemper som følge av endret nedbørsmønster og fortetting, og for å skape en klimarobust kommune. Bestemmelser om blågrønn faktor og dokumentasjonskrav skal sikre at det settes av nok arealer til overvannshåndteringen. Åpen og lokal overvannshåndtering innebærer å disponere overvann lokalt på egen eiendom, legge til rette for trygg bortledning og eventuelt behandle forurenset overvann. I arealdelen er det gitt bestemmelse om at reguleringsplaner og byggesaker skal legge 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering til grunn for all planlegging og utforming av arealer.

4 Plankartet og temakart

4.1 Forstå kommuneplankartet

Kommuneplankartet er satt sammen av kommuneplankartene til de tre tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen. Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan og ikke en detaljplan. Ved uttegning og presentasjon av planen må målestokken være liten nok til at det gir en god og helhetlig oversikt over arealbruken, men samtidig stor nok til at den dekker behovet for presis stedfesting av plantema. I Drammen kommune er det valgt en presentasjonsmålestokk på 1:5000 i tråd med nasjonale føringer, det vil si at det er så langt en kan zoome inn i kartet. Av samme årsak kan det forekomme avvik mellom bruk av eiendomsgrenser og reguleringsplaner som avgrensning av alle arealformål.

4.2 Hensynssoner

Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når områder skal reguleres eller tiltak skal gjennomføres. Hensynssoner vises på plankartet kan gå over flere arealformål. Kommunen står fritt til å legge inn hensynssoner i plankartet.

I kommuneplankartet for Drammen kommune angis følgende hensynssoner;

- Sikringszone, nedslagsfelt drikkevann
- Faresone flom og overvann
- Faresone høyspent

- Hensynssone kulturmiljø

Kommunen har søkt å ha så få hensynssoner som mulig i kommuneplankartet. I en arealdel er det mange hensyn å ta, samtidig som er det viktig å sikre at enhver tid kjent informasjon legges til grunn for forvaltningen. Hensynssoner som ligger i arealelen er statiske og gjelder frem til ny revidert arealdel vedtas. Det vil være både flomutsatte områder og områder med kulturminner også utenfor hensynssonene som må hensyntas i plan- og byggesaker. De fleste hensyn er dynamiske og ny kunnskap må ligge til grunn for de vurderinger som gjøres og de vedtak som fattes. Kommunen implementerer *Det offentlige kartgrunnlaget* (DOK). DOK er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid, og er tilgjengelig via GeoNorge.no. Dette kunnskapsgrunnlaget er tilgjengelig for alle og belyser tema som; naturmangfold, marin leire, fulldyrket mark osv.

4.3 Bestemmelsesområder

Kommuneplankartet kan angi bestemmelsesområder for å sikre at viktige hensyn og planforutsetninger ivaretas gjennom juridisk bindende bestemmelser.

I kommuneplankartet for Drammen angis følgende bestemmelsesområder:

- Kulturmiljø under bakken
- høyhus
- rekkefølgekrav Strømsø
- Konnerudkvote
- Hagbart Kyllandsvei
- massedeponi Årbogen

4.4 Temadata – det offentlige kartgrunnlaget og lokale temadata

I tillegg til de fastsatte hensynssonene, fareområdene og bestemmelsesområdene i arealdelen er det utarbeidet flere temakart som viser farer / hensyn som må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker (kvikkleire, elveflom, luftsoner, støy, kulturminner, detaljerte dreneringslinjer).

Aktsomhetskart (via kommunens kartportal) inneholder alle DOK-datasett som er bekreftet av Drammen kommune. Aktsomhetskartene angir vide soner for ras- og skred, grunnforhold, flom og erosjonsrisiko for å sikre at hensynet til de ulike farene utredes tilstrekkelig. Kommunens kartportal inneholder i tillegg aktsomhetssoner for klima, naturmiljø og friluftsliv som må hensyntas. Ved regulering av områder som berører aktsomhetssoner er det krav om nødvendige utredninger for å sikre at tilpasninger og avbøtende tiltak ivaretas. Det samme kravet stilles ved søknad om tiltak innenfor aktsomhetssonene, hvis det ikke kan dokumenteres at nødvendige utredninger er gjennomført tidligere.

Kommunen samarbeider også med Tønsberg kommune om nye kart som ser klimakrisen og naturkrisen i sammenheng. Disse kartene gjøres tilgjengelig i Webkart og skal brukes i analysene av arealbruk i kommunen.

5 ROS analyse og konsekvensutredning

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Forebygging av naturskade skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser.

Til kommuneplanarbeidet er det gjennomført fortløpende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og konsekvensutredning (KU) av alle arealbruksendringer der dette kreves. Videre er det inntatt strenge bestemmelser for å ivareta hensyn til risiko, miljø og samfunn i arealdelen.

5.1 Ros-analyse og konsekvensutredning

39 arealinnspill er vurdert opp mot risiko og sårbarhet og 32 areallinnspill er vurdert der arealbruken fører til vesentlige virkninger på miljø og samfunn er vurdert i konsekvensutredning.

Reguleringsplaner vedtatt etter 2015 er innarbeidet i kommuneplankartet. Disse er ikke konsekvensutredet eller innarbeidet i ROS til arealdelen. Dette er nye planer vedtatt i tråd med ny plan- og bygningslov og forskrift om konsekvensutredninger. Det forutsettes at planene er tilstrekkelig utredet for risiko og sårbarhet og vesentlige virkninger for miljø og samfunn i tråd med lov og forskrift.

ROS-analyse

Plan- og bygningsloven § 4-3 fastsetter krav om risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanleggingen:

Drammen kommune utarbeidet i 2020 en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for hele Drammen kommune i tråd med kravet i Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret § 14. Analysen omhandler en rekke ulike scenarioer for risikohendelser som er lagt til grunn ved vurdering av hendelser knyttet til flom, regn-/overvannsflom, kvikkleireskred, elektromagnetisk stråling og hendelse ved storulykkevirksomhet,

I tillegg til en helhetlig ROS- og sårbarhetsanalyse er det til arealdelen utarbeidet en ROS-analyse for innspill til arealdelen.

Utfordringene i Drammen er i hovedsak knyttet til mulige flom- og skredhendelser i områder nær Drammenselva og områder under marin grense. Dette gjelder i første rekke allerede utbygde arealer, men også der omdisponering kan føre til endret bruk og belastning på en måte som gjør forholdene relevante å vurdere nærmere. ROS-analysen er vedlagt planbeskrivelsen.

ROS-analyser for reguleringsplaner skal følge opp ROS-analysen fra arealdelen ved at eventuelle forhold som er avdekket i ROS-analysen utredes videre. På den måten vil ROS-analysen bli mer konkretisert etter hvert som mer detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet kommer frem.

Konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd fastsetter krav om konsekvensutredning for regionale planer og kommuneplaner som setter rammer for fremtidig utbygging:

Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel omfatter bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer av den gjeldende planen, jf. forskrift om konsekvensutredning § 18.

Konsekvensutredningen beskriver de virkninger som oppstå for miljø og samfunn. Dette skal gjøres ut ifra kjent kunnskap og eventuelt oppdatering av denne. Det er i hovedsak innkommende arealinnspill til oppstart av planarbeidet som er konsekvensutredet. I tillegg er omdisponering av det gamle sykehusområdet fra offentlig tjenesteyting til kombinert bebyggelse konsekvensutredet.