

# Planinitiativ for Kobbervikdalen 119

Gnr/bnr: 28/202

Fagkyndig: Arkitektgruppen Drammen AS

Forslagsstiller: Vestaksen Kobbervikdalen 119 AS

Utarbeidet: 01.02.01.2023

# Innhold

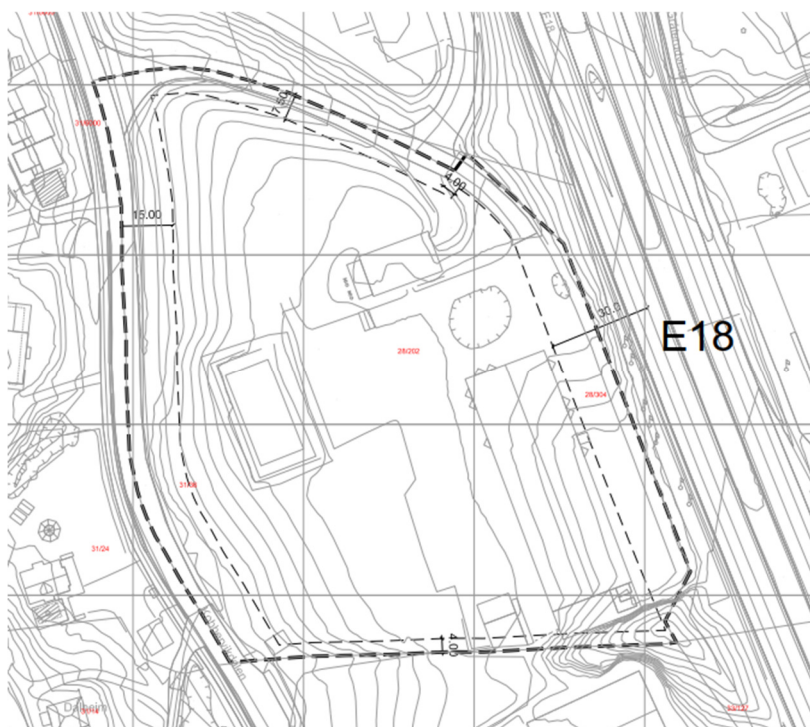
A. Formål med planen.....	3
B. Planområdet .....	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	3
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	4
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter .....	4
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser .....	5
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	5
H. Berørte interesser av planinitiativet.....	6
I. Samfunnsikkerhet .....	6
J. Samarbeid og medvirkning.....	6
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger .....	6

## A. Formål med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rett for utvikling av eksisterende og ny næringsbebyggelse på eiendommen.

## B. Planområdet

Planavgrensning for Kobbervikdalen 119, gnr/bnr 28/202, foreslås i senter vei Kobbervikdalen og i senter adkomstvei, videre i eiendomsgrense mot nabo i sør og mot E18. Utgangspunkt for fremtidig plankart følger vedlagt.



## C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges å regulere for arealkrevende næringsbebyggelse.

Eiendommen er på 21 daa.

Formål: Næringsbebyggelse/kontor/forretning.

Eksisterende avkjørsel, som deles med nabo Kobbervikdalen 117, beholdes som adkomst til eiendommen.

Bebyggelsen er på illustrert plan vist fordelt på 4 bygningskropper. Ett eksisterende bygg, E1, og tre nybygg. Det er lagt opp til at eksisterende bygg kan påbygges med to etasjer.

To av nybyggene, C2 og C3, er plassert for å ta opp ønsket terrengsprang på eiendommen.

Adkomst fra terreng på begge sider av byggene vi gi fleksibilitet med tanke på antall leietakere, separering av varelevering osv. Ett tredje mulig bygg, C1, er plassert i hjørne mot Kobbervikdalen og adkomstveien. Her er terrenget lagt på samme nivå rundt hele bygget.

Bygningene utstrekning og plassering er et eksempel på en høy utnyttelse av tomten. Planinitiativet foreslår nybygg og påbygg på totalt 11.700 m<sup>2</sup> BRA. Det foreligger pr. dags dato ikke illustrasjoner for et konkret prosjekt på eiendommen.



### Utviklingsfaser

Reguleringen vil legge til rette for at eiendommen kan utvikles i faser, med mulighet for at eksisterende bygg har normal drift i byggeperioden.

### D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er illustrert fire bygningsvolumer på eiendommen. Dette gir flere mulige innganger, separering av personbiler og tyngre trafikk, samt at det kan gi et mer variert uttrykk på bebyggelsen.

Byggehøyde på illustrert prosjekt varierer fra 13 til 15-16 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Størst høyde er plassert mot E18. Maksimal kotehøyde er 66,5- 67.

Bebyggelsen mot Kobbervikdalen og boligbebyggelsen på motsatt side av veien er lagt på 13m fra gjennomsnittlig terreng.

### E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Utvikling og fortetting av et eksisterende næringsområde tilfører kommunen økt kapasitet på næringsarealer samtidig som det ikke båndlegger nye områder. Den ønskede utviklingen vil ikke føre til behov for sosial og teknisk infrastruktur, men vil være med på å skape flere attraktive arbeidsplasser i tilknytning til Drammen.

Næringsområdet og eiendommen ligger videre med god tilgjengelighet til E18.

Forslaget fremmer også en videreutvikling av eksisterende bebyggelse – i stedet for å rive og bygge nytt. Noe som vil kunne gi en miljøgevinst.

#### **F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser**

Tiltaket vil i liten grad endre strøkskarakteren i området da Kobbervikdalen allerede er et etablert næringsområde.

Høyde på bygg opp mot E18 vil kunne gi en noe mer synlig bebyggelse fra denne. Det ansees som uproblematisk da det ikke vil endre landskapsopplevelsen av Kobbervikdalen som område (dalen, ikke veien) eller etter vår vurdering påvirke trafiksikkerheten på E18 i nevneverdig grad.

#### **G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planområdet ligger innenfor formål 1300 Næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan. I forslag til ny arealdel, som nå er ute på høring, er planområdet beholdt som næringsområde og er etter den nye modellen for lokalisering av arbeids og næringsområder i Drammen, ABC-modellen, plassert i kategori C. Planlagt reguleringsformål er i samsvar med kategori C da det legges opp til arealkrevende næring.

Veiplasseringer og formål bygger videre på gjeldende reguleringsplan og nyere plan, Kobbervikdalen 149, i samme område.

Byggegrenser er foreslått i tråd med nyere regulering for Kobbervikdalen 149.

15m fra senter vei Kobbervikdalen.

30m fra senter nærmeste kjørebane E18.

4m fra eiendomsgrense i sør.

4 m fra veiformål i adkomstvei.

#### **Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)**

Ikke relevant da planinitiativ kun omhandler næringsarealer

#### **Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)**

Iht. til ny parkeringsstrategi vil kravet til parkering innenfor eiendommen være gjenstand for skjønn da formålene ikke er spesifikt nevnt i parkeringsnormens tabeller, med unntak av kontor. Kontorformål angis med max. 1 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup>.

Antall parkeringsplasser bør på dette grunnlaget dimensjoneres iht. retningslinjene for næringsvirksomhet i kategori C. Dvs. at det skal være nok parkering til å dekke de ansatte, men i utgangspunktet ikke legges opp til gjesteparkering.

Fastlegging av parkeringskrav i reguleringsbestemmelsene må vurderes i den videre prosessen med planen.

## **H. Berørte interesser av planinitiativet**

Den foreslåtte næringsbebyggelsen på eiendommen ligger i tilknytning til E18. En viktig del av planarbeidet vil derfor være å opprettholde en tett dialog med Statens vegvesen og Drammen kommune for dialog om byggegrense fra E18, samt mulig høyde på bygg mot E18. Ut over dette er det planområdets naboer som må varsles og holdes informert om planarbeidet. Vi er ikke kjent med at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

## **I. Samfunnsikkerhet**

Geoteknikk og grunnforhold: Fare for kvikkleireskred vil være vesentlig da eiendommen ligger i et område hvor det er kjent av det er dårlige grunnforhold og mye leire. Området er markert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Trafikk: Trafikksikkerhet vi også naturlig berøres da eiendommen ligger i et område som både har næring, med tungtrafikk, og boligbebyggelse.

Støy: Identifisering av evt. støyproblematikk på eiendommen.

Flom: Veien Kobbervikdalen, samt tilstøtende boligområder på motsatt side av veien, er registrert som aktsomhetsområdet for flom.

ROS: Som en del av planarbeidet vil det gjøres en ROS-analyse som gjør rede for alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingen og omgivelsene, og gir forslag til hvordan eventuelle negative endringer kan håndteres i plan- og byggesak.

## **J. Samarbeid og medvirkning**

Varsling av oppstart planarbeidet til alle berørte parter, i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte tilliggende eiendommer, vel, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter.

Svar på og evt. dialog med innsendere av innspill.

Avklaringsmøte med Statens Vegvesen før innsendelse av planforslag.

Forslagstiller vil legge opp til dialogmøter med kommunen for avklaring av planmaterialet før innsendelse.

Et evt. informasjonsmøte for naboer vurderes i videre prosess.

## **K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Planen er vurdert til ikke å utløse behov for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning. § 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12.

a) Planen vil legge til rette for videreføring av gjeldende regulering og i tråd med overordnet plan. Planen skal ikke tillate formål som krever konsekvensutredning etter vedlegg I i forskriften. Planforslaget legger til rette for ny næringsbebyggelse på ca. 11.700 m<sup>2</sup>, og ligger derfor under grensen på 15.000 m<sup>2</sup>.

Størrelsen på eiendommen som reguleringen omfatter utgjør et tomteareal på 21 051 m<sup>2</sup>. Altså et begrenset område med begrenset påvirkning på sine omgivelser.

b) Planen berører ikke miljøverdier som krever særskilte hensyn.

Området er allerede avsatt til næring og er bebygd i dag. Det er i kartdatabasene ikke funnet arter eller naturtyper som er truet, vernet eller av særlig interesse innenfor, eller i nærheten av, området.

c) Planen forventes ikke å ha vesentlig virkning som følge av reststoffer, utslipp eller produksjon av avfall.

d) Planen forventes ikke å utløse bruk av naturressurser innenfor området og følgelig forventes heller ikke vesentlig virkninger med bakgrunn i dette.