



DRAMMEN
KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler	Elise Alfheim	Arkiv:	PLAID 394
Arkivsaksnr.:	16/9106-31	Dato:	1.6.2017

**80/645, 80/1574, 80/1123, 80/1482 m.fl , Områderegulering for Konnerud sentrum
– 2.gangsbehandling, fastsettelse av planprogram**

INNSTILLING TIL:	Formannskapet	13. juni 2017
	Bystyret	20. juni 2017

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til planprogram for områderegulering for Konnerud sentrum med tilhørende konsekvensutredning, datert 28.04.2017, fastsettes i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-9.

Trond Julin
rådmann

Bertil Horvli
byutviklingsdirektør

80/645, 80/1574, 80/1123, 80/1482 m.fl, Områderegulering for Konnerud sentrum – 2.gangsbehandling, fastsettelse av planprogram

Hensikt

Hensikten med planen er å gi tydelige føringer for en utvikling av Konnerud sentrum med tilliggende områder i tråd med rammene og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Konnerud sentrum er angitt som transformasjonsområde for byutvikling (O-området).

Hensikten med planprogrammet er å fastsette hvilke utredninger som er nødvendige for å belyse konsekvenser og muligheter knyttet til en fortetting og transformasjon av området samt å beskrive opplegget for medvirkning og definere utredningsalternativer.

Hensikten med saken er å ta stilling til om forslag til planprogram med konsekvensutredning, datert 28.04.2017, kan fastsettes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9.

Saksutredning

Bakgrunn

I kommuneplanens arealdel 2014-2036 er området rundt Konnerud sentrum avsatt som transformasjonsområde (O) for byutvikling. Kommuneplanens bestemmelser (§1.2) stiller krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart før det kan vedtas detaljreguleringsplaner som grunnlag for konkrete utbyggingsprosjekter. Drammen kommune tok sommer/høst 2016 initiativ til igangsetting av planarbeid for Konnerud sentrum.

I henhold til § 2 i Forskrift om konsekvensutredninger og plan- og bygningsloven § 4-1, skal det utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet. Drammen kommune har utarbeidet forslag til planprogram for Konnerud sentrum. Planområdet omfatter transformasjonsområde O, samt tilliggende områder for ny boligbebyggelse, sosial infrastruktur, skole, helse og idrett.

Planprogrammet ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av formannskapet 13.12.2016, med høringsperiode 15.12.2016-13.02.17. Som følge av mottatt innspill i høringsperioden ble det den 05.04.2017 varslet utvidelse av planområdet mot vest med høringsfrist 10.05.2017.

Utvidelsen berører eiendommene med gårds- og bruksnummer 80/16, 79/11, 76/2, 79/22, 79/268, 79/51, 79/879/10, 79/14, 79/6, 79/8, 79/191, 79/54, 79/150. Intensjonen med utvidelsen er å sikre dagens bruk av området som i dag benyttes til friluft- og idrettsaktiviteter innenfor gjeldende LNF-formål.

Planprogrammet

Målet med planarbeidet er å fastsette et helhetlig, strategisk byplangrep som skal danne grunnlaget for en fortetting av Konnerud sentrum som er med på å oppfylle Bystrategiens overordnede mål om byvekst med kvalitet, samt målet om å styrke hver enkelt bydels særpreg og kvaliteter. Rammene for arealbruk og planlagt bebyggelse skal legge til rette for utviklingen av et attraktivt og bærekraftig bydelssenter, som kan:

- bidra til å styrke boligmangfoldet i bydelen gjennom å utvikle et alternativt botilbud til den tradisjonelle småhus boligen i bydelssenteret, nær et kollektivknutepunkt.

- bidra til en mindre bilavhengig hverdag for innbyggerne ved blant annet å utvikle handelstilbudet samt
 - styrke koblingen mellom idrettsområdet / omkringliggende boligområder og sentrumsområdet.
- Planprosessen skal også benyttes til å finne en god balanse mellom behov for forutsigbarhet og grunnlag for investeringsplaner og utvikling av idrett, friluftsliv og offentlig tjenesteyting, samtidig som planens lange tidsperspektiv skal håndteres gjennom robuste og fleksible rammer som tåler endringer og uforutsigbare utviklingstrender.

Planprogrammet skal redegjøre for forhold som er beslutningsrelevante og som skal utredes nærmere i planarbeidet. Utredningene skal belyse konsekvenser av planforslaget og hva som bør gjøres for å hindre eller avbøte skader og ulemper.

I forslag til planprogram legges det opp til at følgende forhold skal konsekvensutredes:

- Transport
- Handel
- Boligtilbud og bokvalitet
- Klimatilpasning
- Natur og friluftsliv, inkludert barn og unge
- Kulturmiljø, naturmangfold og vannmiljø
- Byform, bebyggelse og landskap
 - Byutvikling
 - Byform og landskap
 - Byrom og sammenhenger

I henhold til § 4-3 i Plan- og bygningsloven skal det også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering som tar sikte på å avdekke mulige uønskede hendelser, vurderer sannsynlighet og konsekvens av hendelsen med forslag om tiltak for å forebygge hendelse og redusere konsekvensene.

Konsekvensutredningen skal utrede konsekvensene av fortettingsalternativet sammenliknet med 0-alternativet som er dagens situasjon.

Innkommne uttalelser ved offentlig ettersyn

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.12.2016, og lå ute til høring i perioden 15.12.2016-13.02.17. Utvidelsen av planområdet lå ute til høring i perioden 05.04.2017-10.05.2017. Det kom inn 25 uttalelser til planprogrammet, og 2 uttalelser til utvidelsen av planområdet. Det ble ikke fremmet varsel om innsigelse. Følgende punkter var sentrale i uttalelsene:

- Regionale myndigheter stiller seg i hovedsak positive til planprogrammet og planarbeidet. De kom med presiseringer om vektlegging av følgende punkter:
 - Boligmangfold
 - Kulturminner
 - Naturmiljø
 - Klima/miljø
 - Trafikk
- I sin uttalelse til utvidelse av planområdet viser Fylkesmannen i Buskerud til sin tidligere uttalelse i forbindelse med høring av planprogrammet. De andre myndighetene har ikke kommet med uttalelser til utvidelsen.

- Glitre energi påpekte deres behov for og krav til utvikling av transformatorstasjonen innenfor planområdet.
- Konnerud idrettslag ønsker å sikre utviklingsmuligheter for idretten og ønsker derfor en utvidelse av planområdet.
- Ticon er opptatt av forhold knyttet til handel samt forutsigbarhet og tempo knyttet til realisering av utbyggingsprosjekt for Konnerud senter
- Nabomerknader / innbyggermerknader uttrykte i hovedsak bekymring for:
 - En reduksjon i bokvalitet for eksisterende boliger som en konsekvens av mulig ny kollektivtrase og høye hus (over 3-4 etasjer).
 - Trafikkavvikling
 - Sikring av Gåserudjordet
 - Ønske om tidligere involvering i prosessen
- I tilknytning til utvidelse av planområdet kom en av de berørte grunneierne med en uttalelse som gjør rede for den pågående konflikten knyttet til bruken av eiendom til snøproduksjonsanlegg og mulig rettslig prosess som en oppfølging av dette.

Uttalelsene er gjennomgått og kommentert av rådmannen (se vedlegg 2), og forslag til planprogram er revidert for å imøtekomme merknader som er vurdert å ha betydning for planprogrammet.

Endringer i planprogrammet

Med bakgrunn i innkomne høringsuttalelser er følgende endringer gjort i planprogrammet:

- Som oppfølging av høringsuttalelse fra Buskerud fylkeskommune er det lagt inn et nytt avsnitt under kapittel 3.3. *Regionale planer*, hvor planer knyttet til næring, handel og areal og transport er omtalt spesielt.
- Under punkt 6.3. Handelsutvikling er det lagt inn en presisering som sikrer at utredningene gir grunnlag for anbefalinger knyttet til en etappevis utvikling av handelstilbudet i planområdet.
- Illustrasjoner er oppdatert til å inkludere det utvidede planområdet.
- Ønsket om utvidelse av planområdet fra Konnerud Idrettslag er delvis etterkommet. Utvidelsen er begrenset til det som er ansett som hensiktsmessig for å sikre dagens bruk av området, henholdsvis som skiløyper og tilhørende snøproduksjonsanlegg.

Rådmannens vurdering

Planprogrammet gir en beskrivelse av formålet med planarbeidet og prinsipper for den planlagte utviklingen. Rådmannen mener at planprogrammet svarer ut fokusområdene i tråd med presiseringene gjort i de regionale myndighetenes uttalelser.

Rådmannen vil spesielt påpeke følgende forhold som skal utredes:

- Trafikale konsekvenser og forbedrede forbindelser
- Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår
- Tettsteds kvalitet - utvikling og styrking av bydelens kvalitet og særpreg

Rådmannen vurderer utvidelsen av planområdet til å ta svare opp uttalelsen fra Konnerud idrettslag.

Forhold til handel, utbygging og naboforhold, inkludert trafikkavvikling er beskrevet i planprogrammet som utredningstemaer. Det er lagt opp til medvirkning underveis i planprosessen slik at berørte vil få anledning til å uttale seg til forslaget etter hvert som det konkretiseres.

Planprogrammet er utarbeidet for å kunne ivareta et utredningskrav som er detaljert nok til at det etter at planen er vedtatt, er mulig å gå direkte på søknad om tiltak (byggesøknad) for de deler av planområdet der det viser seg å være aktuelt. Parallelt med planarbeidet må det også utarbeides utbyggingsavtaler for å sikre forhold knyttet til gjennomføringen av disse utbyggingene.

Når det gjelder pågående uoverensstemmelse med grunneier knyttet til bruk av eiendom til snøproduksjonsanlegg, vil dette blant annet følges opp som en del av planarbeidet.

Rådmannens vurdering er at forslag til planprogram svarer på oppgaven og det anbefales derfor at det fastsettes med de endringer som er gjort.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forslag til planprogram for områderegulering for Konnerud sentrum med tilhørende konsekvensutredning, datert 28.04.2017, fastsettes i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-9.

Vedlegg:

1. Forslag til planprogram for Områderegulering med konsekvensutredning for Konnerud sentrum, Drammen kommune, revidert 28.04.2017.
2. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
3. Alle høringsuttalelser samlet