



DRAMMEN
KOMMUNE

Spørsmål nr. 41 (2016)

Til : Masud Gharahkhani

Fra : Rådmannen

Kopi :

Vår referanse
16/8 - 42

Arkivkode

Sted
DRAMMEN

Dato
01.07.2016

Masud Gharahkhani (AP) har stilt følgende spørsmål til rådmannen:

Jeg viser til denne saken: <http://touch.dt.no/nyhet/drammen/byutvikling/vil-se-pa-saken-pa-nytt/s/5-57-386284>

*Poenget med krav om utearealer fra kommunen til utbyggerne er å sikre god bokvalitet for beboerne. Ofte er utbyggere opptatt av maks utnyttelse, men som kommune skal vi være opptatt av at innbyggerne for gode bomiljøer. **Og det bør også være mulig å tilpasse utearealkrav til hva slags befolkningsgrupper som faktisk bor der i boligene først og fremst. Det jo nettopp for de vi skal øke bokvaliteten.***

Spørsmål til rådmann:

1. Er det sett på ulike alternative løsninger for utearealer som ivaretar alle parter? Ber om at rådmannen løfter dette opp til politisk nivå som en orientering/drøfting i formannskapet i september.

2. Samtidig vet jeg at mange mener retningslinjer og detaljer om utearealer ikke er gode nok fra kommunen sin side. Dette kom opp under dialogmøte med byggesak. For å sikre forutsigbarhet bør dette opp til politisk behandling, vil rådmannen ta initiativ til en politisk sak om dette?

Svar:

Svar på spørsmål 1:

Det vises til ovennevnte artikkel, samt rammetillatelse for etablering av nye lekeplasser, datert 28.06.16.

Bakgrunn for rammetillatelse av 28.06.16 er oppfølging av Formannskapetets vedtak 11.06.13, jfr. sak 43/13 ved behandling av overordnet utomhusplan for Bragernes Strand, som bla. omfatter dispensasjon fra sentrumsplanens § 3.3, Areal for lek og krav om at sandlekeplass opparbeides for hver boliggruppe på maksimum 50 boliger med maksimum avstand fra bolig med 50 m og min. areal 50 m².

Bragernes Strand består av totalt 332 leiligheter, og utløser et krav på ca. 330 m² lekeareal iht. dagens bestemmelser i sentrumsplanen. Ved etablering av 2 nye lekeplasser vil lekearealet utgjøre totalt 270 m² i tillegg til barnehagens areal (475 m²).

I behandling av overordnet utomhusplan i 2013 ble det gjort en grundig vurdering av krav til plassering og areal for lekeplasser som gjelder for Bragernes Strand, der barnehagens uteareal (475 m²) var medregnet i kravet til lekeareal i tillegg til lekeplass mellom hus 2, 3 og 4 (150 m²).

Aktuell dispensasjon for avstand til lekeplasser og lekeareal ble sendt på høring til Buskerud Fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud, samt at det ble innhentet uttalelse fra Barnerepresentanten i plansaker i Drammen kommune. Både uttalelsen fra Fylkesmannen og barnerepresentanten var negativ til utomhusplanen og tydelige på at den ikke ivaretok barn og unges interesser og at det måtte etableres ytterligere nærlekeplasser.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud datert 22.05.13, fremgår bla:

«I forbindelse med behandlingen av et forslag til utomhusplan for Bragernes Strand har Drammen kommune oversendt søknad om dispensasjon fra bestemmelser om støy på uteoppholdsarealer og avstand til lekeplasser. Fylkesmannen kan ikke se at omsøkte løsning ivaretar barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte. Vi anser at det burde vært innarbeidet flere sandlekeplasser, og vi vil sterkt fraråde etablering av lekeplass i rød støysone. Vi vil benytte vår klageadgang dersom kommunen vedtar en løsning som vi mener er i strid med nasjonale føringer for barn og unges interesser.

Til søknaden om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om avstand til sandlekeplasser, anser vi at avstanden på 60m fra en av blokkene (hus 6) kun innebærer en mindre overskridelse av kravet om maksimal 50m avstand. Forutsatt en trafikk sikker atkomst, har vi ingen vesentlige merknader til et slikt avvik.

Vi vil likevel bemerke at det ikke er satt av tilstrekkelig antall sandlekeplasser i området ut i fra antall leiligheter, jfr. sentrumsplanens bestemmelser. Vi anbefaler derfor at kommunen vurderer å innarbeide flere sandlekeplasser i dette området fremfor å dispensere fra planbestemmelsene. Den andre lekeplassen som skal regnes med som lekeareal inngår i en barnehage. I barnehagens åpningstider vil derfor avstanden til lekeplass bli lengre enn 50m også i denne delen av området, og nærmeste lekeplass vil da være den sterkt støybelastede lekeplassen ved rundkjøringen i sørøst. Vi vil derfor gjenta at denne lekeplassen må støyskjermes. Etablering av lekeplass i rød støysone vil være i strid med nasjonale føringer for barn og unges interesser. Vi etterlyser informasjon om hvorvidt kommunens representant for ivaretagelse av barn og unges interesser i plansaker har vurdert saken og hva vedkommende eventuelt har uttalt.

Kommunen må for øvrig se til at plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon blir oppfylt og unngå vedtak som kan skape en uheldig presedens. Fylkesmannen vil i denne saken legge spesiell vekt på oppfølgingen av rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser.»

Uttalelse fra Barnerepresentanten i Drammen Kommune, datert 06.06.13 fremgår bla:

«Avstanden på 60m fra hus 6 innebærer kun en minimal overskridelse av kravet om maksimalt 50m avstand. Undertegnede har derfor ingen motforestillinger mot dette avviket.

Vedr. barnehagens lekearealer:

At barnehagens lekearealer er regnet med i regnskapet for lekearealer er problematisk til tross for at arealene er åpne for allmenheten ut over barnehagens åpningstid. Åpningstiden er 07.30 – 17.00 og dette betyr at det kun er noen få timer i døgnet det er aktuelt for foreldre med små barn som ikke selv går i barnehage å bruke arealene. Kommunen har god barnehagedekning og det vil være relativt få barn dette vil være aktuelt for, men kommunen skal likevel legge til rette for lek for foreldre som velger andre løsninger enn barnehage for egne barn. Undertegnede støtter derfor fylkesmannens uttalelse og videre rådmannens forslag om å kreve opparbeidelse av mindre sandlekeplasser utenfor hus 8 og 9. Samlet sett vil disse, sammen med lekearealene i barnehagen i helgene utgjøre et godt totaltilbud for barn i dette området.»

På bakgrunn av uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud og Barnerepresentanten i Drammen kommune ble det anbefalt å innvilge dispensasjon for minste avstand til lekeplass (60 m), men at det måtte opparbeides 2 nye lekeplasser nær utgangen av hus 8 og 9 for å sikre tilstrekkelig lekeareal for boligområdet.

I Kommuneplanens arealdel sin temaveileder vedr. Strategi for utvikling av grønne forbindelser, uterom og fellesarenaer er egne retningslinjer for Barn i by. Barn i en tett by med økt trafikk er en utfordring, som over tid har medført en kraftig innskrenking av barns lekeområder. For at barnefamilier synes det skal være attraktivt å bo i sentrum, må det tilrettelegges for bruk som er tilpasset barns aksjonsradius (0-6 år: 50 m) og at det stilles krav til opparbeidelse av de private- og felles utearealene.

Kravene til utearealer må ses i et langsiktig perspektiv der ikke bare dagens beboere skal ivaretas, men utearealene må også være tilpasset fremtidig beboere og besøkende. Bragernes Strand ligger i et sterkt trafikkert strøk og elveparken kan ikke erstatte trygge nærlekeplasser mellom blokkene.

Rådmannen anser at etablering av lekeplass ved Hus 8 og 9 er en nødvendighet for å sikre barn og unges interesser med trygge og sikre nærlekeplasser som er skjermet fra trafikk og støy. For å oppnå intensjonene i kommuneplanens arealdel om mer barn i by vil tilrettelegging av nye lekeplasser gjøre boligene mer attraktive for barnefamilier og området vil over tid kunne få en mer blandet beboersammensetning.

Rådmannen har vurdert at etablering av lekeplassene ikke vil medføre vesentlig ulempe for beboerne enn det som må påregnes i et boligområde. Det må i tillegg bemerkes at lekeplassene kun vil bli benyttet på dagtid og vil ikke være til sjenanse for beboere på kveld- og nattestid.

Det vises videre til Formannskapetets vedtak 11.06.13, jfr. sak 43/13.

Svar på spørsmål 2:

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og krav til uteoppholdsareal ble vedtatt i slutten av oktober i fjor. Bestemmelsene som ble foreslått tok utgangspunkt i de kommunale vedtektene og sammenligningstall fra Oslo.

Basert på administrasjonens erfaringer med bruk av disse i plan- og byggesaksbehandlingen det siste året, ønsker Rådmannen i løpet av høsten å fremme en politisk sak der kravene til uteoppholdsarealer og lekeplasser i kommuneplanens bestemmelse § 7-4 suppleres og tydeliggjøres i forhold til ulike bolig- og områdetyper. Dette for å gjøre dem mer i tråd med de overordnede intensjonene i planen om økt boligmangfold i bydelene, samt å forenkle byggesaksbehandlingen.