



# Kommende plansaker

Hovedutvalget 2. mai 2023



# Detaljregulering for Landfalløya 31, 37, 41 og 43 – sluttbehandling

## Hensikt og hovedelementer

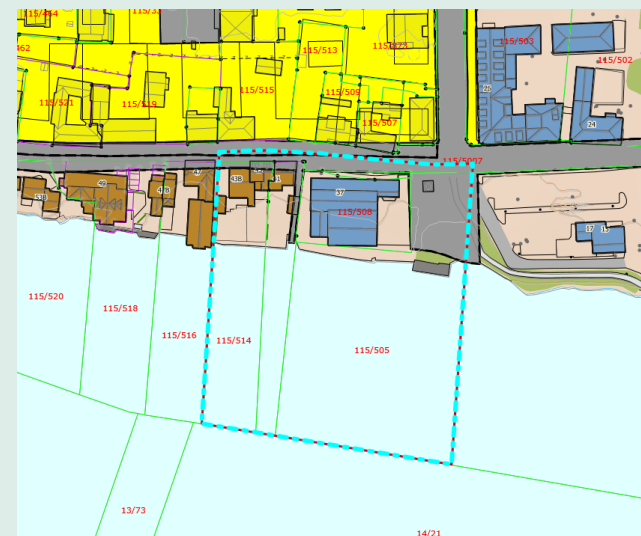
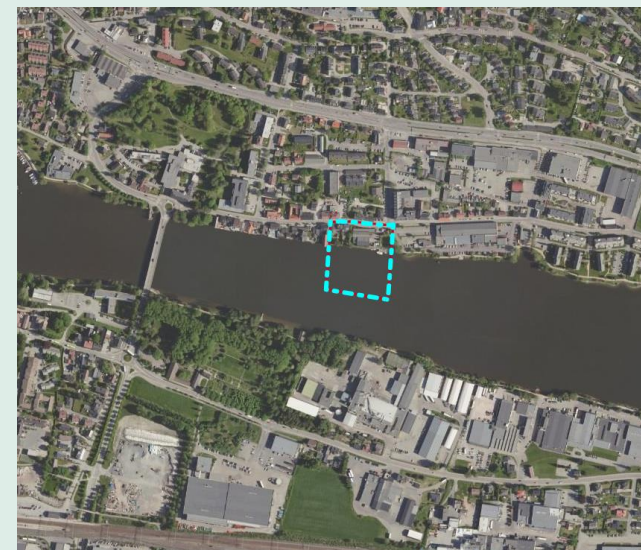
Forslagsstiller: Landfalløya Holding AS

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen og Reine AS

*Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Landfalløya 31, 37, 41 og 43.*

## Hovedelementer i planforslaget

- 28 boenheter i 3-4 etasjer
- Utvidelse av friområde langs elven og opparbeidelse av turvei langs elven
- Planforslaget legger opp til riving av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, hvorav ett bygg er markert som «må undersøkes» i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer fra 2018.



# Detaljregulering for Landfalløya 31, 37, 41 og 43 – sluttbehandling



## Uttalelser ved offentlig ettersyn:

Det er kommet inn 8 merknader og 1 teknisk innsigelse til planforslaget bla:

- Teknisk innsigelse fra Viken for tilpasning til sykkelveiprojekt
- Fortidsminneforeningen mener planforslaget bryter med verneverdiene i området.

## Endringer i plankart og bestemmelser fra 1.gangsbehandling

Mindre endring på plassering av varelevering

## Rådmannens vurderinger

- *Byantikvaren mener forhold til kulturminner og kulturmiljø er mangelfullt utredet og at planforslaget bryter med verneverdiene i området.*
- *Rådmannen mener planforslaget styrker Drammenselva som byens sentrale parkdrag og fremhever Haugfossgården / sjøboden som historiefortellende element og at det sikres en tilstrekkelig tilpasning til omkringliggende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljøer i området.*

## Rådmannens forslag til vedtak

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.





# Planinitiativ for Ilebergveien 3

## Hensikt og hovedelementer

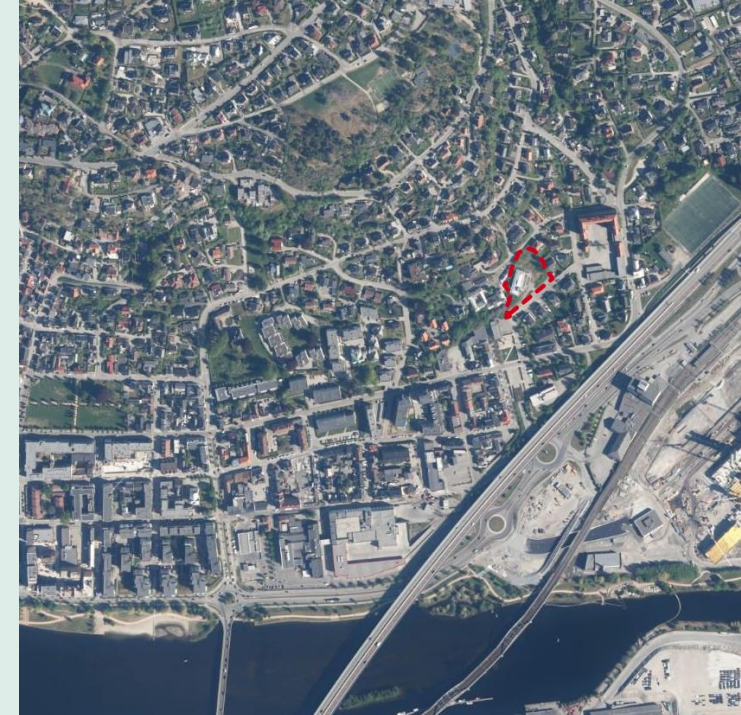
Forslagsstiller: Stor-Oslo Eiendom AS

Plankonsulent/fagkyndig: Hille Melbye Arkitekter AS

*Hensikten med planinitiativet er å regulere Ilebergveien 3 til boligbebyggelse med etablering av ca. 42 nye leiligheter, i tillegg til uteoppholdsarealer og ny gangforbindelse gjennom eiendommen.*

## Hovedelementer i planinitiativet

- Planinitiativet legger til rette for 42 leiligheter fordelt på fire frittstående bygg fordelt på to ulike høyder.
- Blokkene er foreslått i 4 etasjer, hvor de øverste etasjene er trukket tilbake fra gate.
- Mellom blokkene opparbeides uteoppholdsareal med ny gjennomgang fra Fagerlia til Ilebergveien.





# Planinitiativ for Ilebergveien 3

## Tidligere prinsippavklaring for eiendommen:

Den 08.10.2020 sendte Arkitema Architects inn planinitiativ for Ilebergveien 3 på vegne av Glitre Bolig AS. Planadministrasjonen vurderte at daværende planinitiativ brøt med rammene for området i kommuneplanens arealdel og retningslinjer for fortetting i villaområdene og valgte å avvise planinitiativet. Hovedutvalget for tekniske tjenester avviste daværende planinitiativ i møte den 01.12.2020.

## Hovedproblemstilling:

Det nye planinitiativet strider i mot rammene i kommuneplanens arealdel og retningslinjene for fortetting i villaområdene. Planinitiativet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel på følgende punkter:

- Volumoppbygning, utnyttelse og antall etasjer er for høyt i forhold til kommunens rammer for området.
- Planforslaget er for lite tilpasset når det gjelder omgivelser, bolig/bebyggelsestype og områdekarakter/kvartalsstruktur.

Samlet sett vurderer rådmannen at planinitiativet ikke er i tråd med hoveddrammene i kommuneplanens arealdel, eller gir ønskede rammer for utvikling i området.

## Rådmannens forslag til vedtak

Rådmannen anbefaler at planinitiativet avvises i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8.







# Endring av detaljregulering for InterCity-strekningen i Skoger

## Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Bane NOR, Utbygging Drammen - Kobbervikdalen

Plankonsulent/fagkyndig: Norconsult AS v/Espen Utne

Hensikten med planendringen er å utvide jernbaneareal for plassering av transformatorer langs Vestfoldbanen på gbnr. 39/1 på Gulliksrud i Skoger.

## Hovedelementer i planendringen

- Planendringen omfatter kun 0.9 dekar av gjeldende plan og ligger like vest for planlagt nytt dobbeltspor.
- Endringen innebærer omregulering av «midlertidig bygg- og anleggsområde» med arealformål «kjøreveg» og «Annen veggrunn – tekniske anlegg». Arealet foreslås regulert til arealformål «Annen banegrund – tekniske anlegg». Midlertidig bygg- og anleggsområdet innenfor dette området oppheves som følge av endringen.





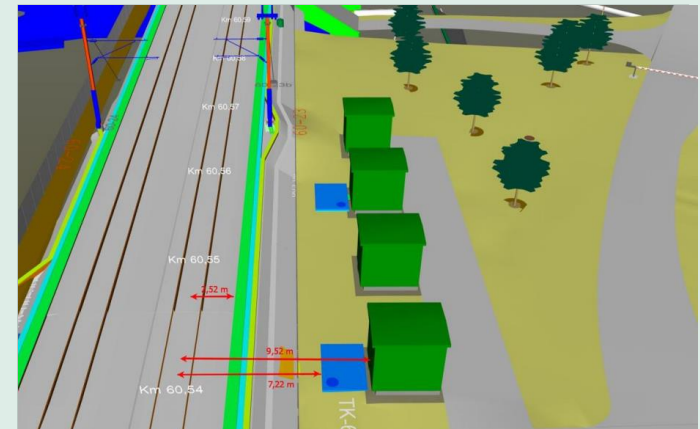
# Endring av detaljregulering for InterCity-strekningen i Skoger

## Hovedproblemstilling:

- Planområdet er innenfor gbnr. 39/1. Området brukes i dag som anlegg- og riggområde i forbindelse med arbeidet med jernbanetunnelen mellom Drammen og Skoger.
- Rådmannen vurderer at foreslåtte endringer i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

## Rådmannens forslag til vedtak

- Endringen av planen behandles etter en enklere prosess jf. pbl. § 12-14.
- Rådmannen anbefaler at endring av detaljregulering for InterCity-strekningen i Skoger vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.





# Detaljregulering for Granlia terrasse- 1.gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: SRA Prosjekt AS

Plankonsulent/fagkyndig: DRMA AS

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for småhusbebyggelse i Åsen.

## Hovedelementer i planforslaget

- Legge til rette for rekkehus/kjedehus og eneboliger på inntil 3 etasjer. BYA: 35%
- Avhenger av utbygging av hovedadkomst Åsen







# Detaljregulering for Granlia terrasse– 1. gangsbehandling

## Hovedproblemstilling:

- Terrenget innenfor planområdet er bratt, og skråner nordover mot Mjøndalen sentrum.
- Hensyn til terrengetilpasning, utsikt for bakenforliggende boligområder og stigningsforhold på interne forbindelser og utearealer er forsøkt ivarettatt med forslag til plassering og maks byggehøyde på boliger.
- Koordinering av denne planprosessen og utbyggingavtale for «Hovedadkomst Åsen» (Hagatjernveien). Etappe 1 av Hagatjernveien må være opparbeidet før bygging tillates innenfor planområdet.



## Rådmannens forslag til vedtak

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



# Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark - 1. gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer

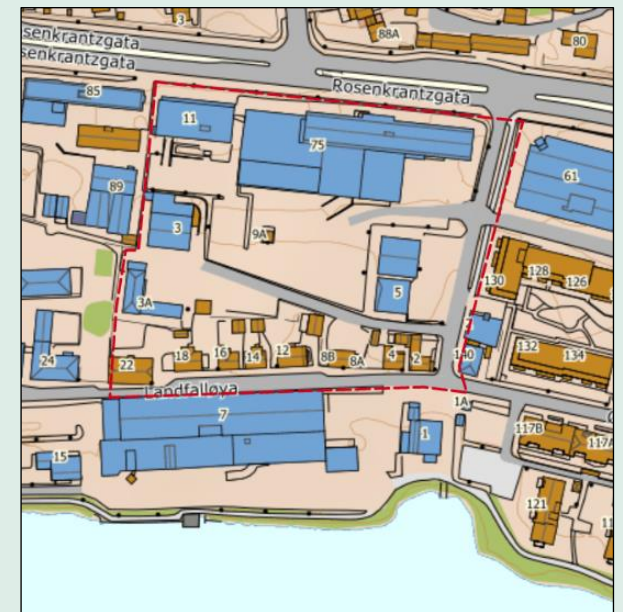
Forslagsstiller: NORDR

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen & Reine

*Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for boliger i blokkbebyggelse og rekkehus, med tilhørende uteoppholdsareal og naturlige forbindelser.*

## Hovedelementer i planforslaget

- *Tilrettelegger for opp mot 116 boenheter i 3-5 etasjer, med felles utearealer i internt gårdsrom og 10 boenheter i rekkehus på 3 etasjer.*
- Tilrettelegging for en ny, felles forbindelse for myke trafikanter for gjennom planområdet mot vest. Forbindelsen vil bli en forlengelse av deler av Hotvetalleen og avsluttes i Nedre Ørengate.





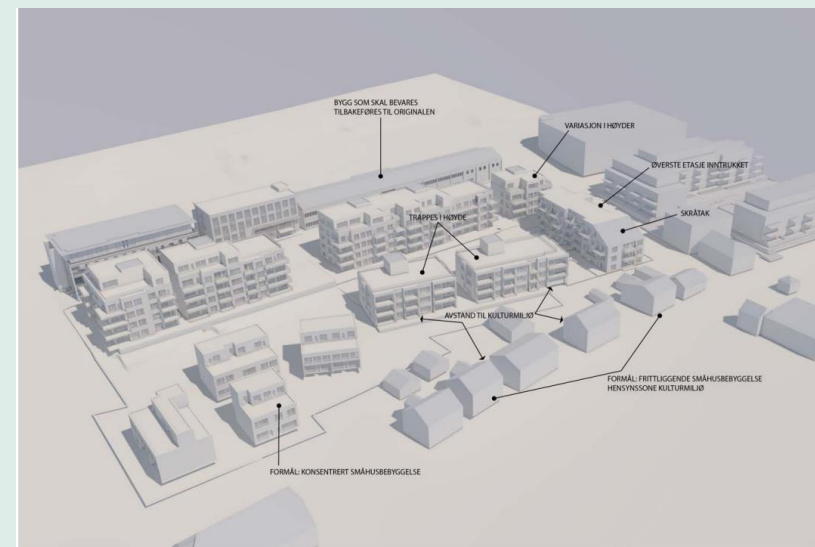
# Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark – 1. gangsbehandling

## Hovedproblemstilling:

- *Innfrir ikke støykravet for 6 boenheter (uten stille side), og det foreslås særegne bestemmelser, med tiltak utover avviksbestemmelsene for disse boenhetene spesifikt.*
- *Innfrir ikke felles MUA-krav – planforslaget legger opp til å dekke 27% på takterrasse.*
- *Byggehøyder på 4-5 etasjer*

## Rådmannens forslag til vedtak

Det skal tas stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.







# Ressurssituasjonen på Arealplan



## **Begrenset kapasitet**

Mistet 5 erfarne rådgivere

Alle nyansettelser er nå på plass

### **Prioritering:**

- Politiske saker til behandling i juni/august møtene
- Arealdelen

### **Konsekvenser:**

- kan bety at vi ikke klarer å overholde saksbehandlingsfristen på 12 uker ved mottak av planforslag fremover
- kan bety at vår kapasitet for gjennomføring av dialogmøter er begrenset





# Nytt klimakartverktøy



# Statlige planretningslinjer (SPR) for klima

«Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.».

«Kartlegge økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning».

Tiltak:	Arealbruksendringer
Utslippskilde:	Skog og annen arealbruk
Sist oppdatert:	21.03.2022

**Tiltaksbeskrivelse**

I alle arealbrukskategorier, og ved alle arealbruksendringer, skjer det prosesser som tar opp eller slipper ut karbon fra atmosfæren. I arealplanleggingen kan man redusere utslipp og øke opptak av klimagasser fra kommunens areal.

I dette regnearket kan du beregne klimaeffekten av spesifikke arealbruksendringer. Et eksempel på slike arealbruksendringer er bygging av infrastruktur, eller drenering av en myr for å skape gode dyrkingsforhold til jordbruket.

Malen lar deg beregne klimaeffekten av overgangen fra opptil fire arealbrukskategorier, til én annen arealbrukskategori. Malen er beregnet for skog, dyrket mark, beite, vann og myr, utbygd areal og annen utmark. I arkfane 'Metode og bakgrunnsdata' får du mer informasjon og veiledning for hvordan du bør klassifisere areal i en arealbrukskategori.

Dersom du ikke har all informasjonen som trengs for å fylle ut malen kan du finne dette på kilden.nibio.no. I arkfane 'Veiledning' henter ut informasjonen.

Effekten av arealbruksendringen(e) på utslipp/opptak av klimagasser fra arealene beregnes for en 20-årig periode. Dette

## Bakgrunn

- Hvordan følge opp klimaforventninger i nasjonale føringer og planretningslinjer?
  - Se klimautslipp og tilpasning i sammenheng
  - Håndtere både natur- og klimakrise
  - Kartlegge økosystemer i kommunen
- Hvordan følge opp kommuneplanens samfunnsdel:
  - Mål om å bli Norges grønneste kommune
  - Redusere klimagassutslipp
  - Bli klimarobust
  - Ivareta og tilrettelegge for naturmangfold



# PROSJEKTET

- Prosjekt finansiert av Klimasatsmidler fra Miljødirektoratet
- Samarbeid mellom NIBIO, Tønsberg og Drammen
- Leveranse: Rapport og temakart
  - Verktøy for å synliggjøre eksisterende verdier og potensialet for forbedring



## Rapport

 **NIBIO**  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOLOGI OG MILJØ

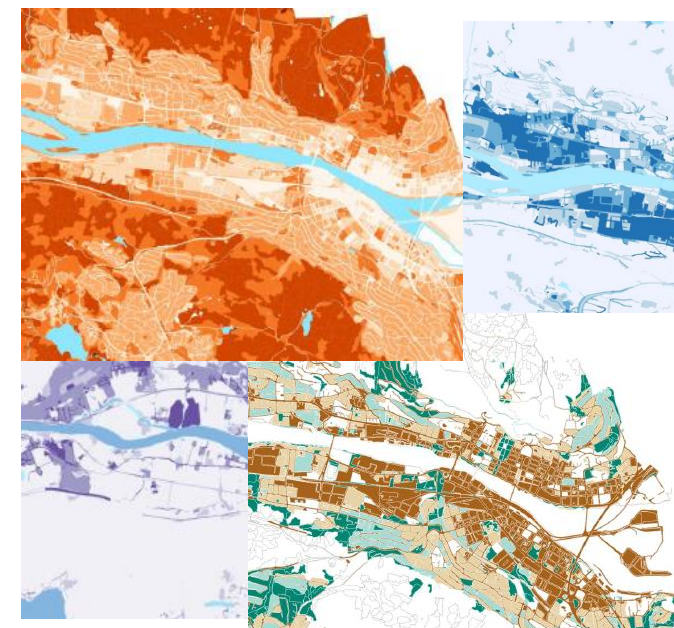
Kartlegging og formidling av blå og grønne verdier  
Temakart for klimagassutslipp og klimatilpasning i Tønsberg og Drammen kommune

NIBIO RAPPORT | VOL. 8 | NR. 70 | 2022



Mathiesen, H.F., Bjørkelo, K., Aune-Lundberg, L., Borch, H., Borchsenius, B., Dramstad, W., Fydenlund, J., Hanslin, H.M., Hobæk, K., Mohr, C.W., Møhlum, T., Pedersen, C., Sægaard, G.  
Divisjon kart og statistikk, Divisjon skog og utmark, Divisjon miljø og naturressurser

## Temakart





# Verdien av det grønne

- Klimakrise og naturkrise
- Nedbygging av natur i rasende fart
- *Hvilke verdier mister vi ved å bygge ned?*
- *Taper vi viktige funksjoner for å forebygge klima- og naturutfordringene?*
- *Kan et grøntareal ha liten betydning for enkelttemaer, men stor verdi hvis man ser egenskapene samlet?*



# GRØNNE FLEKKER

En informasjonsfilm om økosystemer  
utarbeidet av Tønsberg og Drammen kommune







## Klimakart

- Synliggjøre hvilke egenskaper og verdier som ligger i de blå og grønne arealene våre.
- Se flere egenskaper i sammenheng: karbonlagring, opptak/utslipp, klimatilpasning, naturmangfold, friluftsliv
- Formål å styrke grøntområders verdi i arealplanlegging
- Gi beslutningstakere et enklere og mer helhetlig beslutningsgrunnlag
- Hindre nedbygging av verdifulle arealer

 Samferdsel

 Administrative områder

 Landbruk

 Klima

 Andel nedbygd areal

 Vegetasjonsfaktor

 Skogtyper

 Utslipp og opptak av klimagasser

 Utslipp og opptak av klimagasser fra nåværende arealbruk

 Utslipp og opptak av klimagasser ved nedbygging

 0%  100%

 0: Ingen utslipp

 1: Små utslipp

 2: Små til middels store utslipp

 3: Middels store utslipp

 4: Store utslipp

 5: Svært store utslipp

 Overvann

 Evne til å dempe temperatur

 Naturmangfold

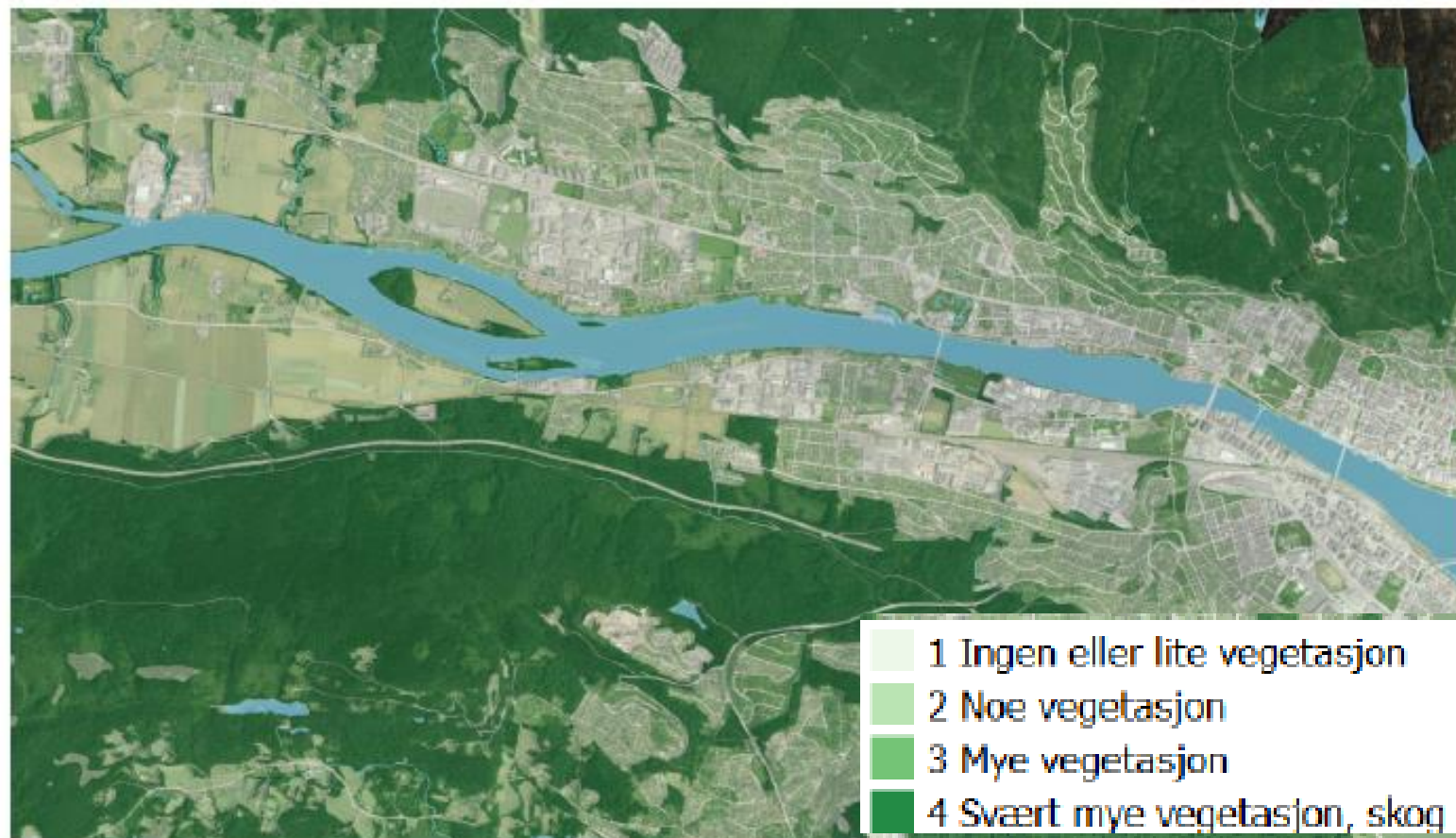
 Friluftsliv

 Barrierer for naturmangfold og friluftsliv



# Vegetasjonsfaktor – trær, busker og bunnvegetasjon

*Temakartet vegetasjonsfaktor beskriver vegetasjon innenfor arealet, trær, busker (busksjikt), og bunnvegetasjon.*

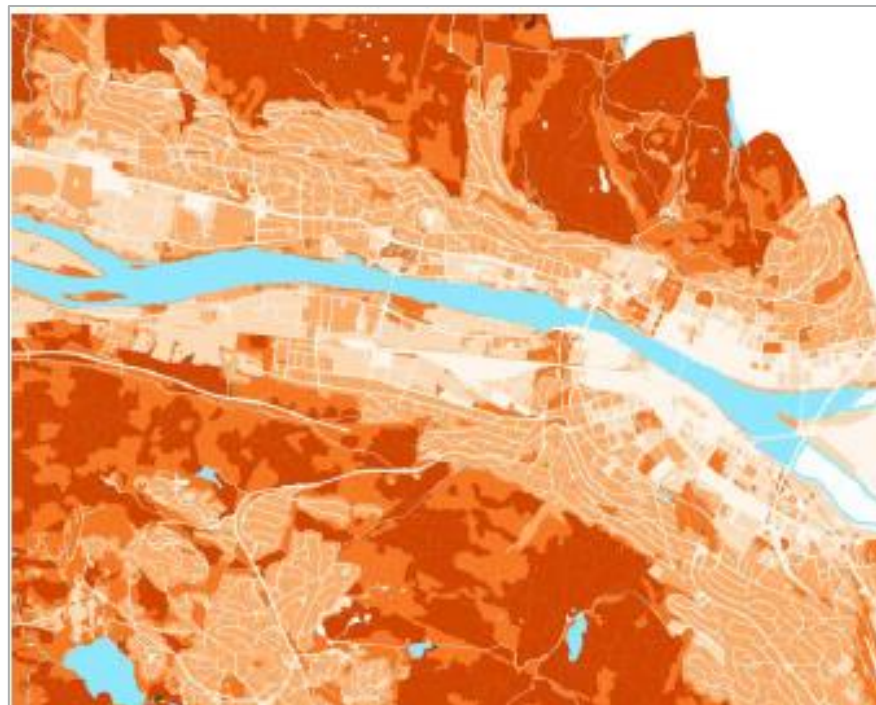
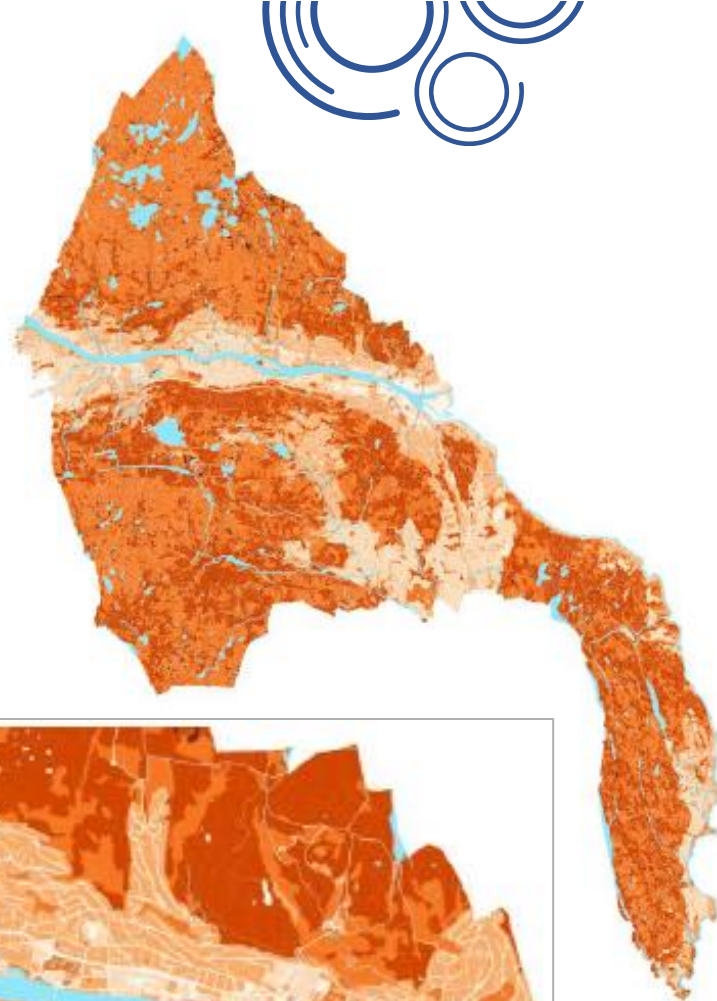






## Utslipp av klimagasser ved nedbygging

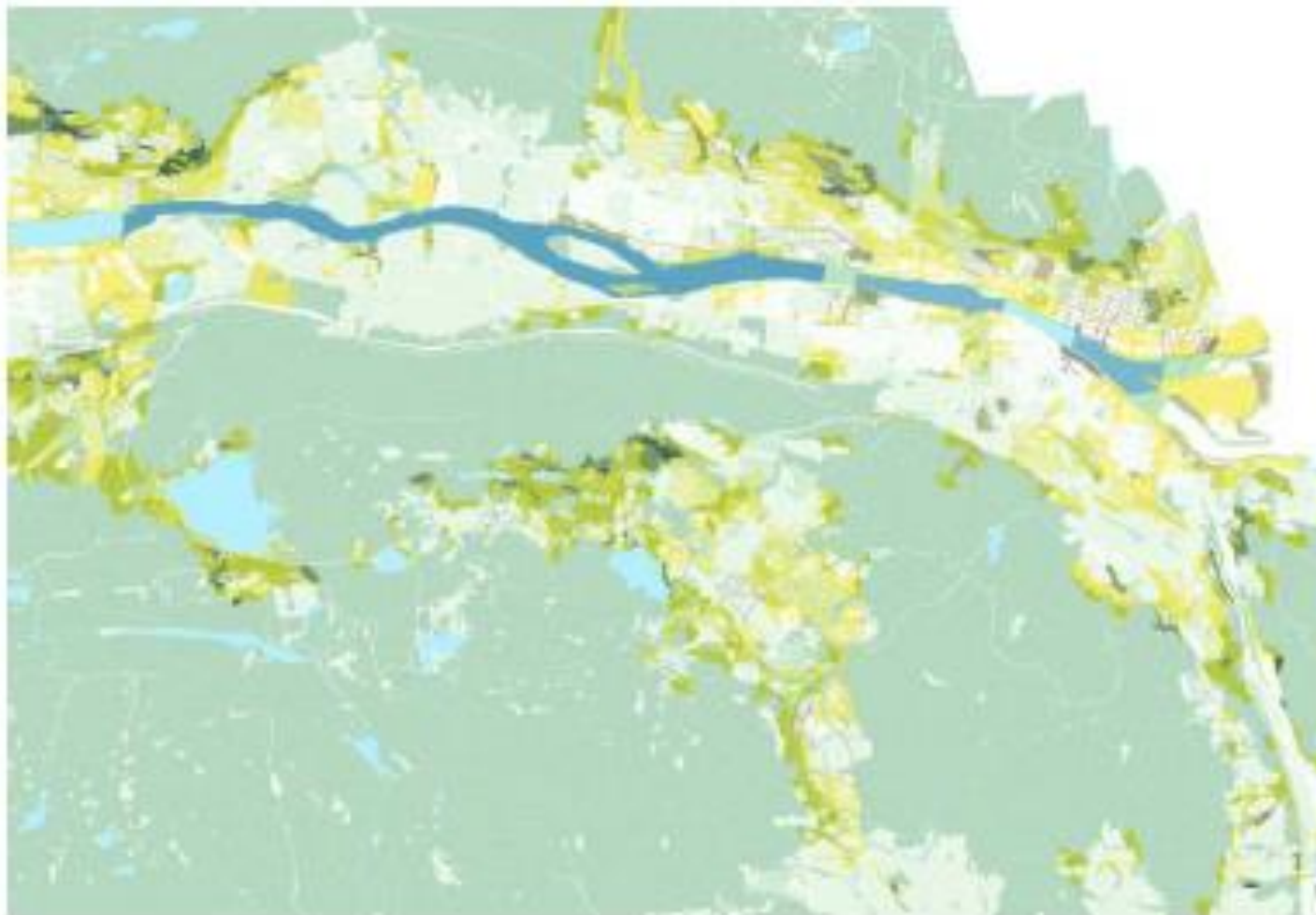
*Kartlaget viser karbontap dersom områdene blir helt bygget ned og står uten gjenværende jord- eller vegetasjonsdekke*







# Kartlagt naturmangfold

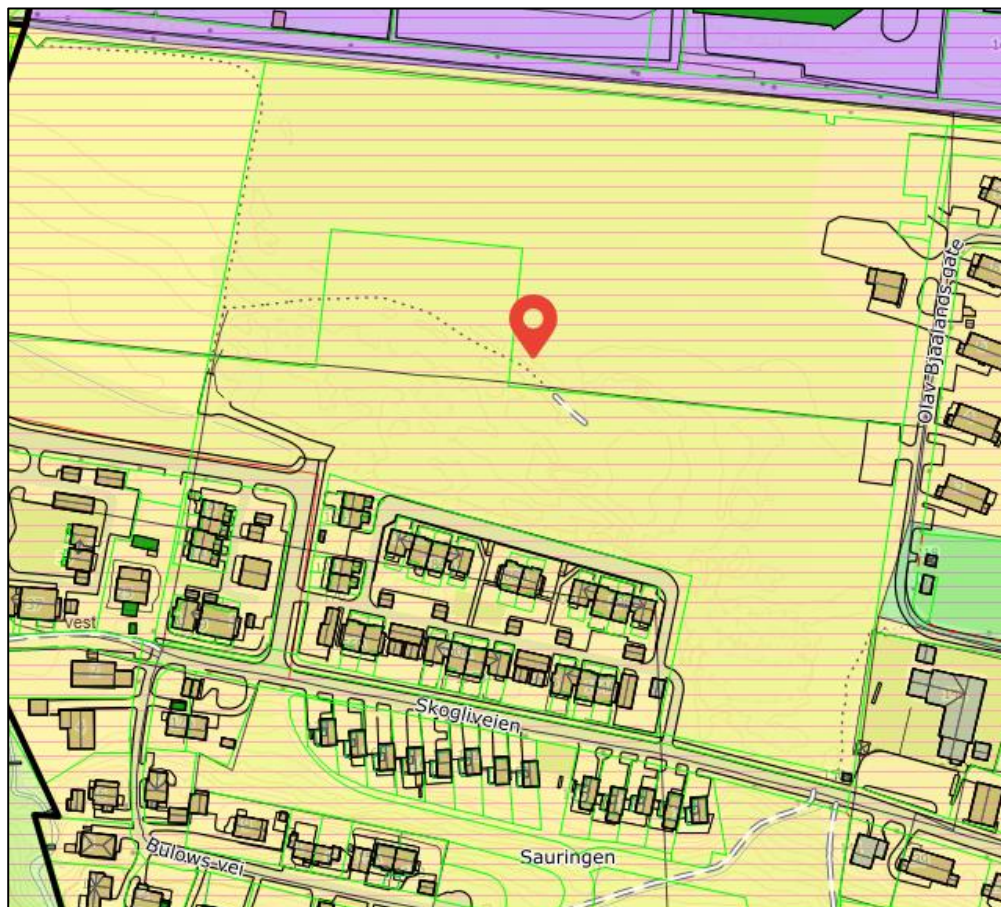


*Kartlaget viser antall registrerte unike naturtyper og artsobservasjoner innenfor arealet*

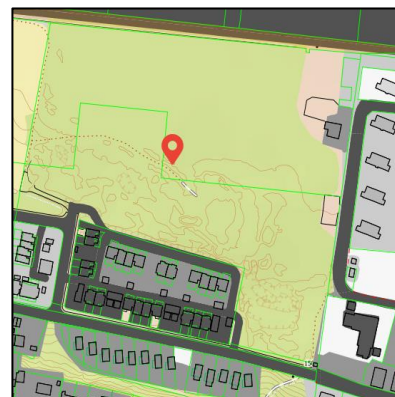
## **Kartlagt naturmangfold**

- 1 Mellom 1 og 2 observasjoner
- 2 Mellom 2 og 5 observasjoner
- 3 Mellom 5 og 10 observasjoner
- 4 Mer enn 10 observasjoner

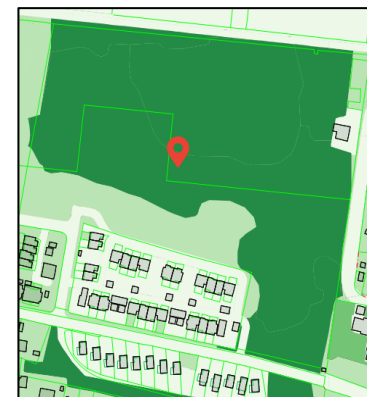
# Bruk av klimakartene i planprosessen



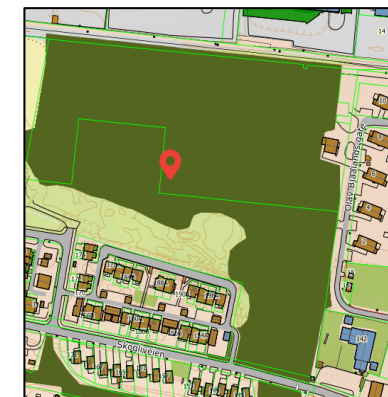
Dagens situasjon



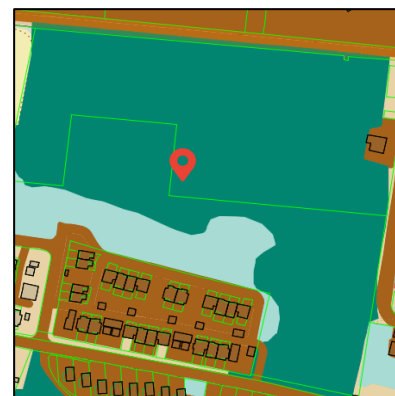
Nedbygget areal



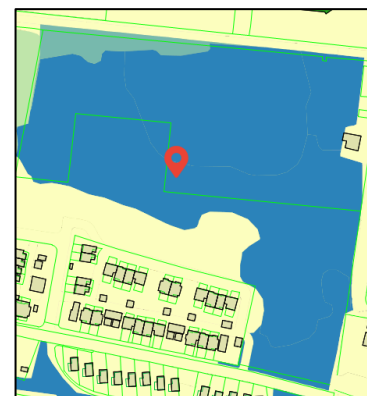
Vegetasjonsfaktor



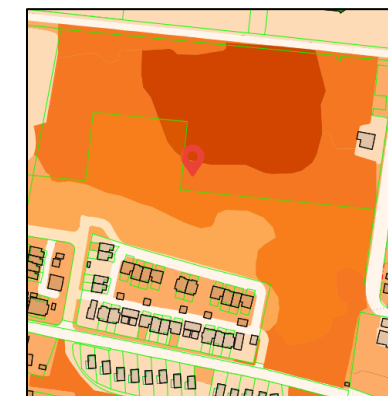
Tresatte områder



Evne til å regulere  
temperatur



Opptak/utslipp  
dagens situasjon



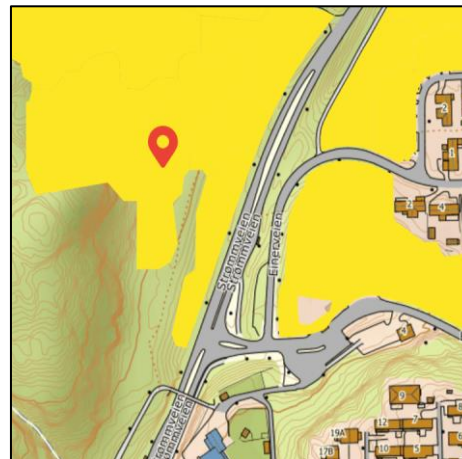
Utslipp ved  
nedbygging



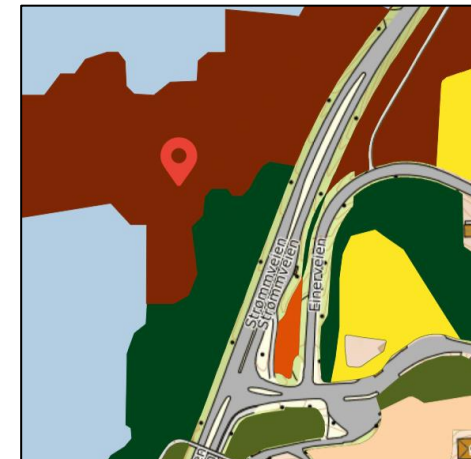
# Case: Nydyrking



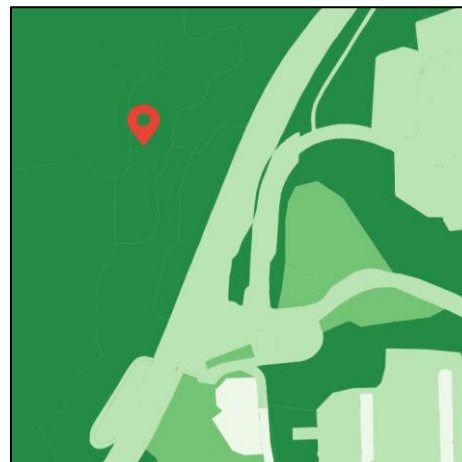
Foreslått nydyrket område



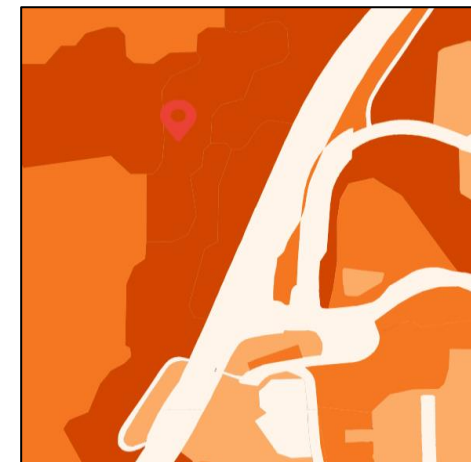
Kartlagt naturmangfold



Skogtyper



Vegetasjonsfaktor



Utslipp ved nedbygging





**DRAMMEN**  
**KOMMUNE**  
- et godt sted å leve