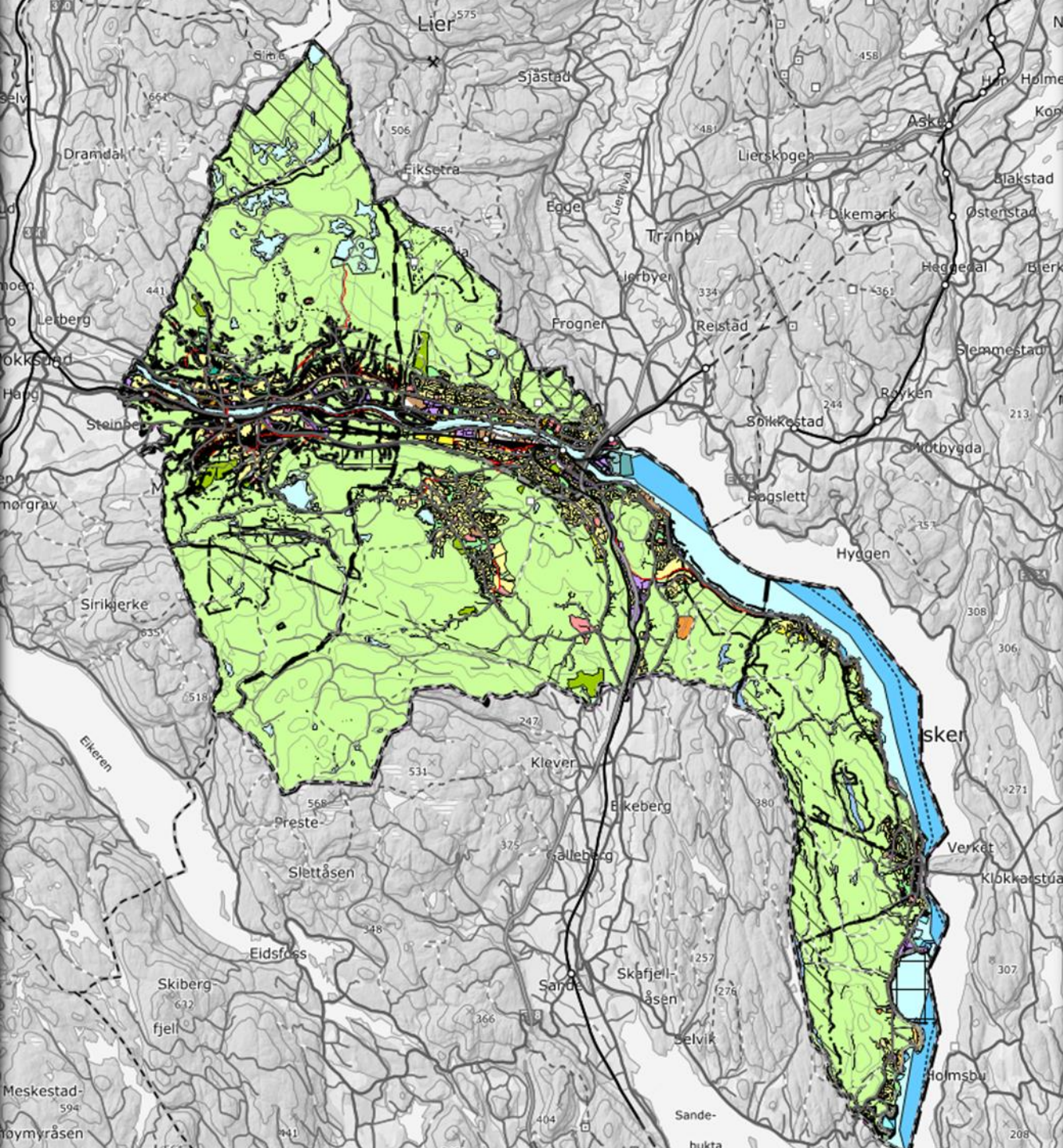




Kommuneplanens arealdel for Drammen 2023-2035 på høring

HUT 13.03.2023

Elisabet Finne Virksomhetsleder Arealplan

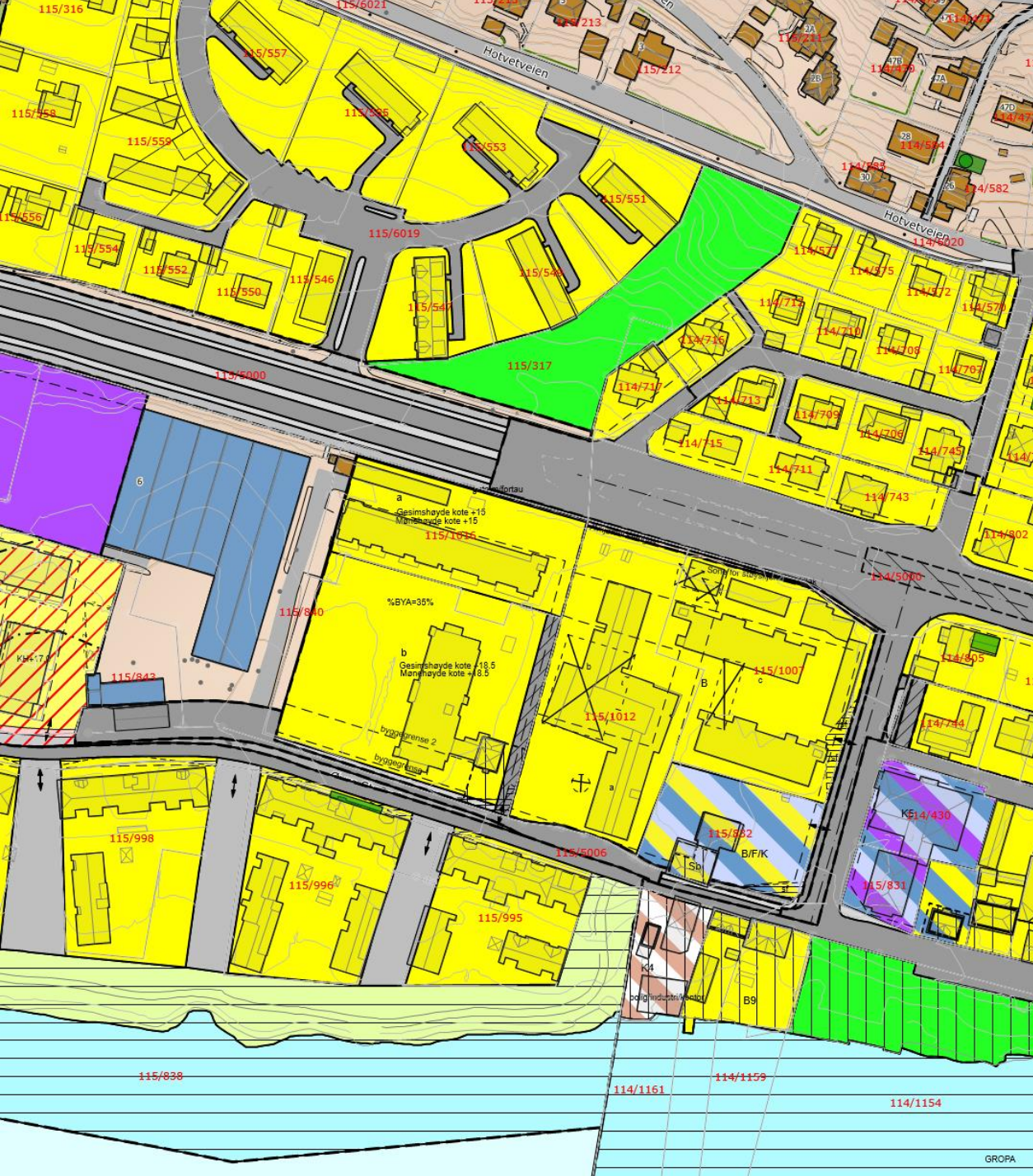


Tema

- Plankrav
- Attraktive byer og steder
- Småhusområder BYA
- LEK/MUA
- Blågrønn faktor
- Kulturminner
- Klima
- Næring i kommuneplanen
- Boliger/fritid i LNF
- Parkering



Plankrav



Plankrav

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

- I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone
- Tiltak som berører alle kulturminner og kulturmiljøer innenfor hensynssone H570 samt alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 19.4



Unntak fra plankrav

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1):

- a) Tiltaket er omfattet av pbl § 20-4 (mindre tiltak, driftsbygninger i landbruket samt midlertidige anlegg) og 20-5 (unntatt søknadsplikt), med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m (opprettelse av ny grunneiendom til fritidsbebyggelse m.m)
- b) Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a (oppføring, påbygg o.lign) og d (bruksendring), forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
 - det samlede området/eiendommen ikke overstiger 3 boenheter.
 - samlet BRA ikke overstiger 500 m²
 - samlet tomteareal ikke overstiger 1500 m²
- c) Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 2 boenheter forutsatt at:
 - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
 - avgivereiendommen ikke overstiger 1500 m²
- d) Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
- e) Arealoverføring innenfor samme arealformål
- f) Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.
- g) Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 600 m²



Attraktive byer- og steder

Stedsutvikling og attraktivitet



- Krav til stedsanalyse
- Gode boområder med fokus på arkitektur, kvalitet, estetikk og gode ute- og lekeområder
- Høy kvalitet på felles uteområder (egen veileder)
- Arealkrav og avstandskrav til uteoppholdsareal og LEK
- Sikre viktige kulturminner og kulturmiljøer



Minste uteoppholdsareal - MUA

- Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs
- en variert utforming og beplantning og være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon for ulike aldersgrupper.
- Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
- Felles MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata.
- Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

Felles Uteoppholdsareal	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg	30	15

Privat Uteoppholdsareal	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper, som tre- og firemannsboliger	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15



Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Senterområde	10	5
Bebyggelse (blandingsområde)	15	7,5
Boligområde	20	10

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	MUA m²/bolig (boenhet)	Minste stille areal m²/bolig (boenhet) <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Senterområde	5	3
Bebyggelse (blandingsområde)	5	3
Boligområde	5	3

Sentrumspan for Drammen

- Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige



Leke- og aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer i Drammen kommune Veileder

- et godt sted å leve

LEK

Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet.

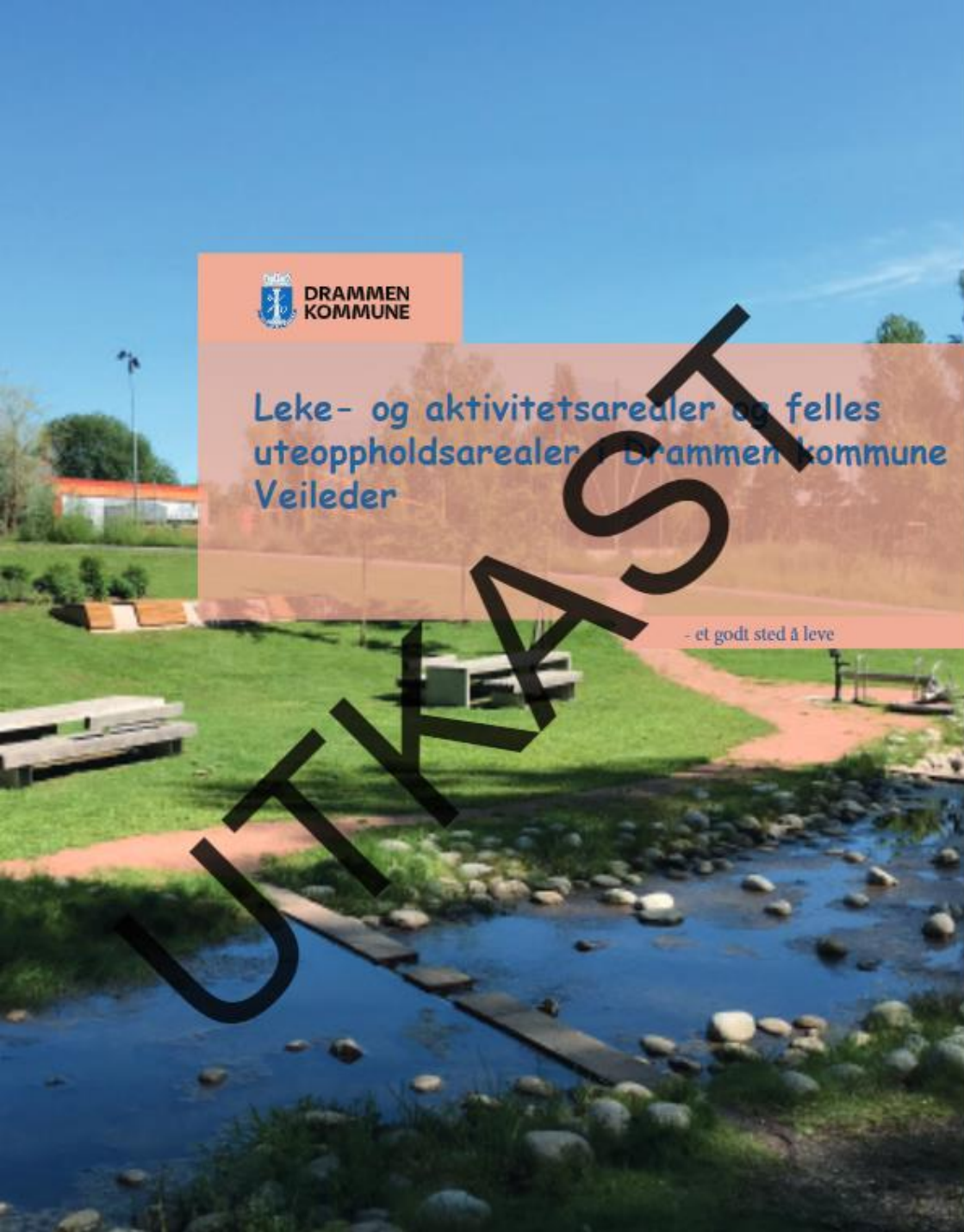
- Alle lekearealer skal innby til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år).
- Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
- Lekeareal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal
- Lekeareal skal ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg.



Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Minimum størrelse	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Min. størrelse uansett antall boenheter: 150 m ²	<p>Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere</p> <p>Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.</p> <p>Minimum bredde er 7 meter.</p>
Kvartalslekeplass	200 m fra hver bolig	Min. Størrelse 2000 m ²	<p>Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud. De enkelte sonene innenfor området skal dekke funksjoner som ballspill, klatrelek, hinderløype, aking, balanselek, -sykling huske og terrengformer</p> <p>Det skal også etableres sitteplass med bord og benker</p>
Aktivitetsareal	400 meter fra hver bolig	Min. Størrelse 5000 m ²	<p>Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Området skal dekke funksjoner som ballspill, skøytebane, hinderløype, sykkelløype, skilek, klatrelek, skatelandskap og treningsapparater.</p> <p>Det skal også etableres sitteplass med bord og benker.</p>

Kvalitets - og funksjonskrav til LEK

- Sikrer minste størrelse på småbarnslek
- Når arealet samlet sett overstiger 2000m² utløses krav til Kvartalslekeplass
- Når arealkravet overstiger 5000m² utløses krav til Aktivitetsareal

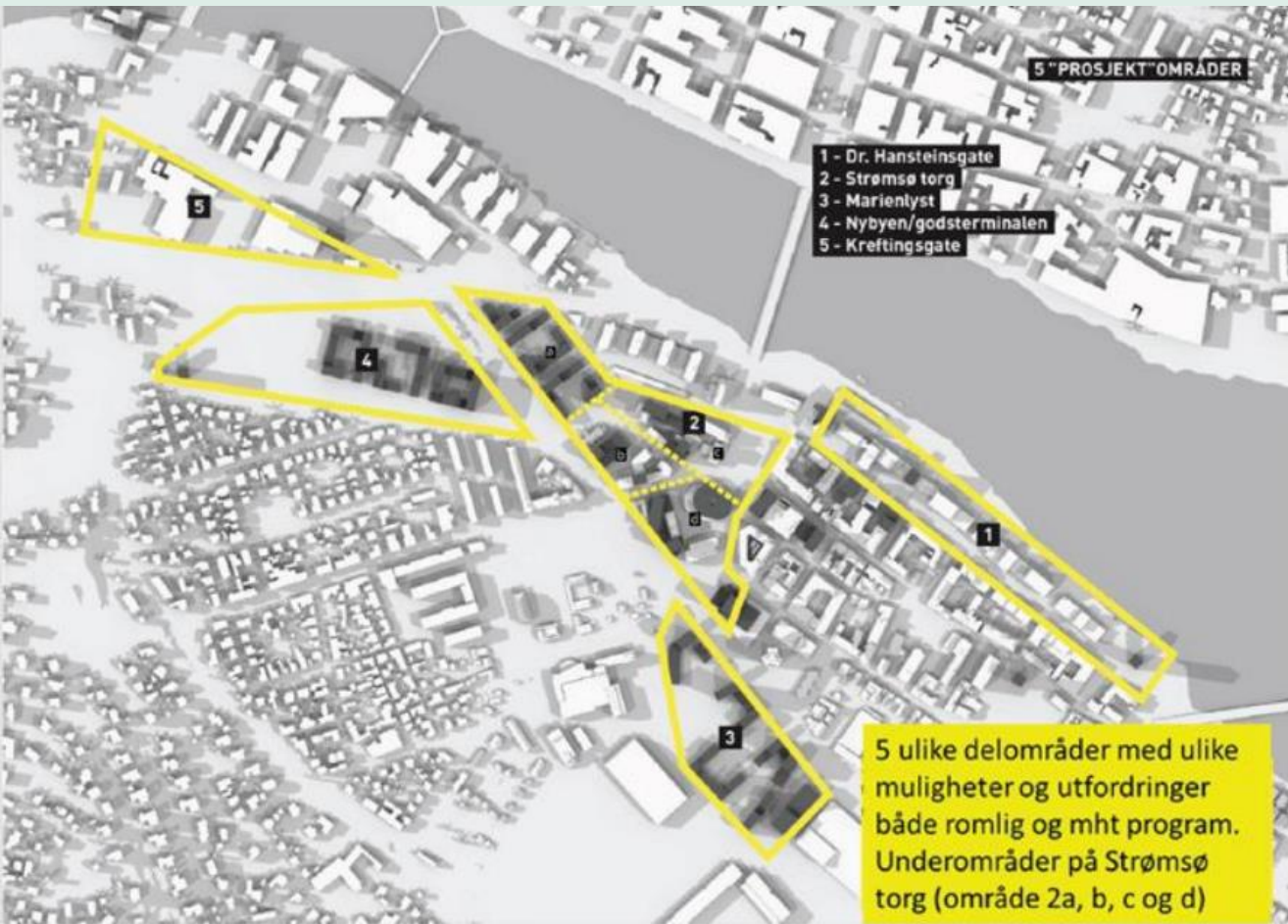


Privat og felles MUA

Hvordan beregnes MUA etter disse bestemmelsene. Det kan se ut til at felles MUA dobles i nye bestemmelser ut fra gjeldene beregninger. Kan dere vise et eksempel på beregning for et større nyboligprosjekt.

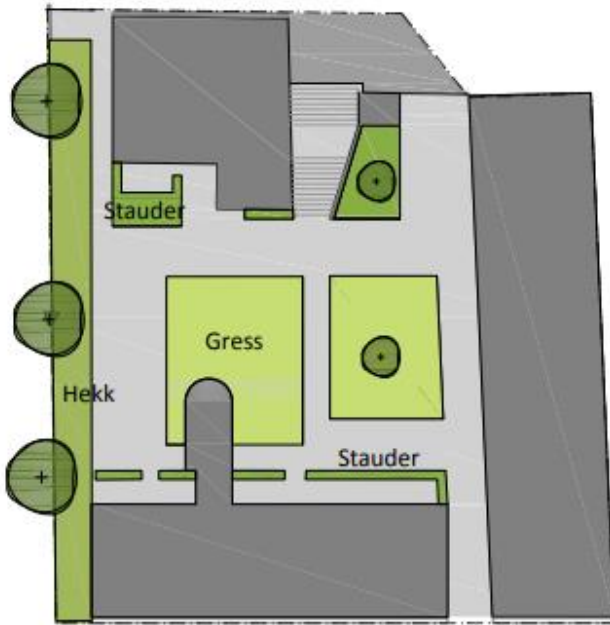
Det er ikke gjort store endringer i MUAKrav Transformasjonsområder utenfor sentrum (eksempelvis Gulskogen Nord) får ikke dekket 50% av privat MUA på takterrasser.

Vi ønsker at MUA skal dekkes på bakken. Lage rom mellom bebyggelsen for å sikre nok lys, luft og grønne elementer



Høyder

- Bestemmelser om høyder er ikke endret i ny kommuneplan
- De tidligere sentrumsplanene gjelder.
- KPA er ikke rett verktøy for å sikre utnyttelse/høyder.
- Det er gjennom reguleringsplaner vi gjør konkrete avveininger av hensyn til naturlige og bygde omgivelser.
- For Strømsø er det krav til et mulighetsstudie før regulering.



ALTERNATIV 1

Totalt areal: 1080 m²

Gress: 120 m²

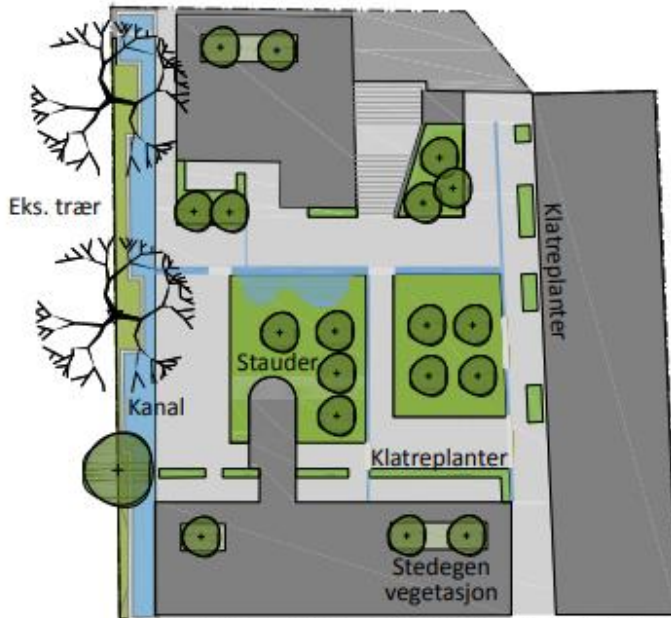
Stauder: 35

Hekk: 75 m²

Nye trær som blir store: 3

Nye trær som blir små: 2

BGF: 0,3



ALTERNATIV 2

Totalt areal: 1080 m²

Stauder: 195 m²

Åpen permanent kanal: 46 m²

Grønne vegger: 420 m²

Eksisterende store trær: 2

Nye trær som blir store: 1

Nye trær som blir små: 18

Vegetasjon på lokk (tak): 22 m²

Stedegen vegetasjon: 22 m²

Hardt dekke med avrenning til åpent for-
drøyningsbasseng: 817 m²

BGF: 0,8

Blågrønn faktor

Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3840.

Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

- For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
- For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.



Småhusområdene



Fellesbestemmelser til boligformål

- Harmonisering av 3 arealplaner
- Differensierte bestemmelser for områder avsatt til bolig i kommuneplanen
 - I allerede etablerte småhusområder kan det som hovedregel kun fortettes med småhus
 - I områder for feltutbygging åpnes det for mer variasjon i bebyggelsen- avklares i reguleringsplan

- Max BYA 35 % i etablerte småhusområder
- Møne 9 og gesims 8 meter

Retningslinje

- *minimum nettoareal 400 m² tomt for enebolig.*
- *Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr boenhet.*





Kulturminner

Kulturmiljøer og kulturminner

Fra kommuneplanens samfunnsdel

Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner

Hensynssoner

- Hensynssoner i Drammen kommune videreføres i tråd med vedtatt temaplan med noen utvidelser
- Hensynssonene i Nedre Eiker videreføres i tråd med vedtatt temaplan
- Hensynssoner i tråd med vurderingene fra rapport om kulturminner i Svelvik



asplan
viak

Kommuneplanens arealdel 2022-2040

Delrapport kulturmiljø

Kartlegging av kulturminner og kulturmiljøer i tidligere Svelvik kommune

Dato: 18.03.2022

Versjon: 02

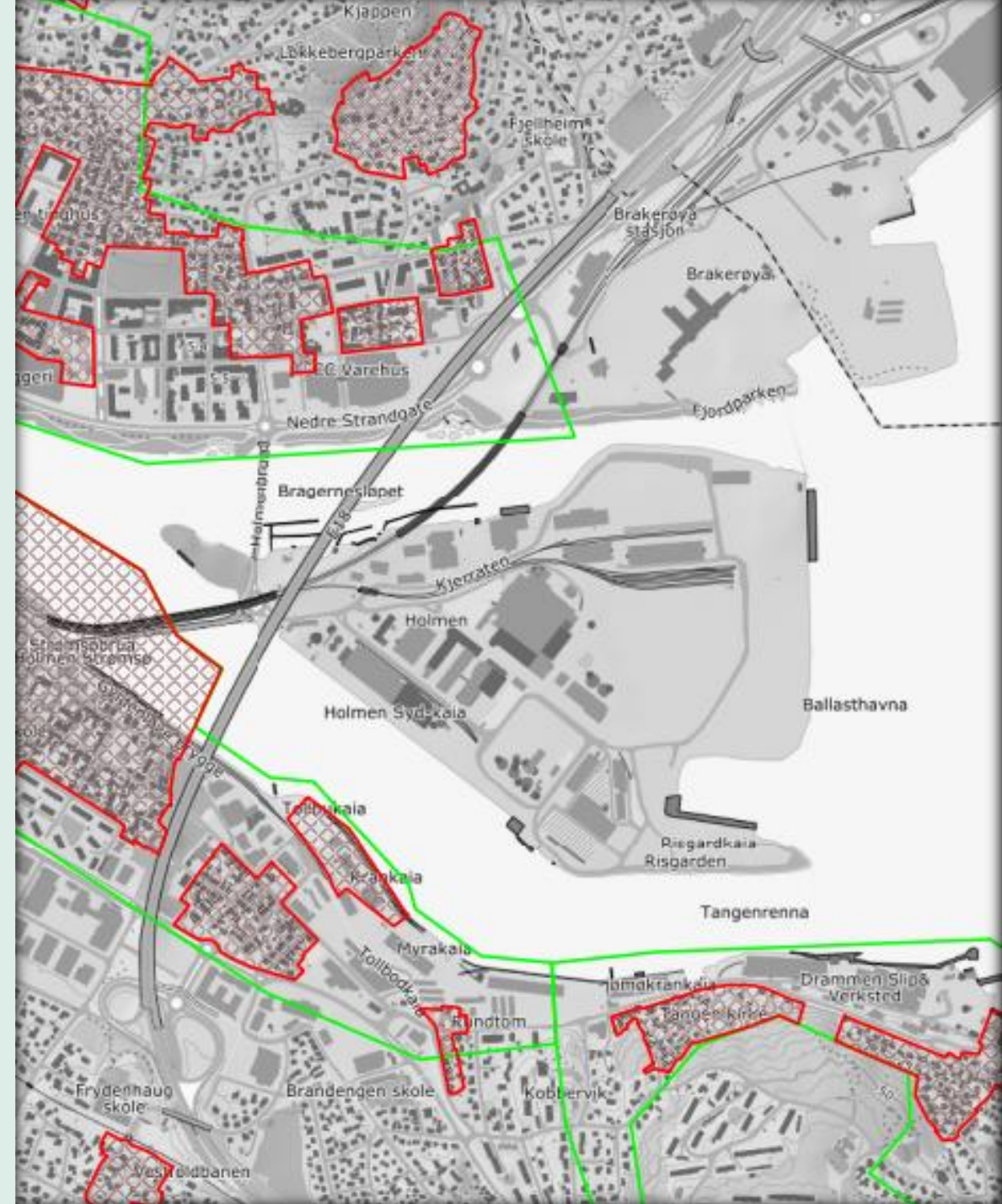
asplanviak.no

Kulturmiljøer og kulturminner

- Krav til DIVE-analyse for reguleringsplaner der man berører listeførte kulturminner.
- Riveforbud er utgangspunktet for listeførte kulturminner

Drammen by

- Utvidelse av og tilføyelse av nye kulturmiljøer og enkeltobjekter (som vedtatt oppfølging av temaplan for kulturminner)
- Krav om en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå for bebyggelse eldre enn hhv 1950 for sentrumsplan for Drammen





Dokumentasjonskrav for kulturminner



DRAMMEN KOMMUNE

Sist revidert 28.11.2018

Saksnr: 18/10450

RETNINGSLINJER

DOKUMENTASJONSKRAV FOR PLAN- OG BYGGESAKER SOM BERØRER KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Kravspek ligger på kommunens nettsider:

For objekter **innenfor avsatte hensynssoner** skal det dokumenteres iht **nivå 3**

For objekter **utenfor hensynssonene** er tilstrekkelig med **nivå 2**.

Har kommunen vurdert hvilke kostnader utredningskrav for kulturminner vil medføre (vi har beregnet minimum 500.000,- per bygg som står listeført i dag og trolig mer, dersom man følger kravene til punkt og prikke)

Bør kommunen i større grad nivådele utredningene til faser i prosjektering/utvikling, slik at man kan forenkle tilnærmingen noe, spesielt i tidligfase?



Samferdsel



Retningslinjer

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet. For bedrifter skal både arbeidsreiser og tjenestereiser inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklisters beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Transportutredning og mobilitetsplan

- Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan.
- Fremkommelighet for buss skal vurderes, og ev. behov for kollektivtraseer innarbeides.
- Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles.



Parkering

- Det er sikret i bestemmelsene at krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm.





Klimabestemmelser

Hvorfor klimabestemmelser?



Bidra til at utbygging blir mer klimavennlig

Gjøre klimavurdering i tidlig fase

Bygge oppunder Klimastrategi 2.0

- Bestemmelser om klimagassregnskap
- Bestemmelser om klimatilpasning
- Kvalitetsprogram skal vise hvordan krav og mål kan nås

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Drammen kommunes klimastrategi samt strategier grunn for all planlegging. Det skal til alle regulerings og energi.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal de

- a. Tiltak for å minimere energibruk
- b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassregnskap¹ skal utarbeides:

- a. For rivesøknader for eksisterende bygg større enn 1000 m² BRA av eksisterende bygg samt riving og oppføring av bygg
- b. I reguleringsplaner ved:
 - Vesentlige naturinngrep

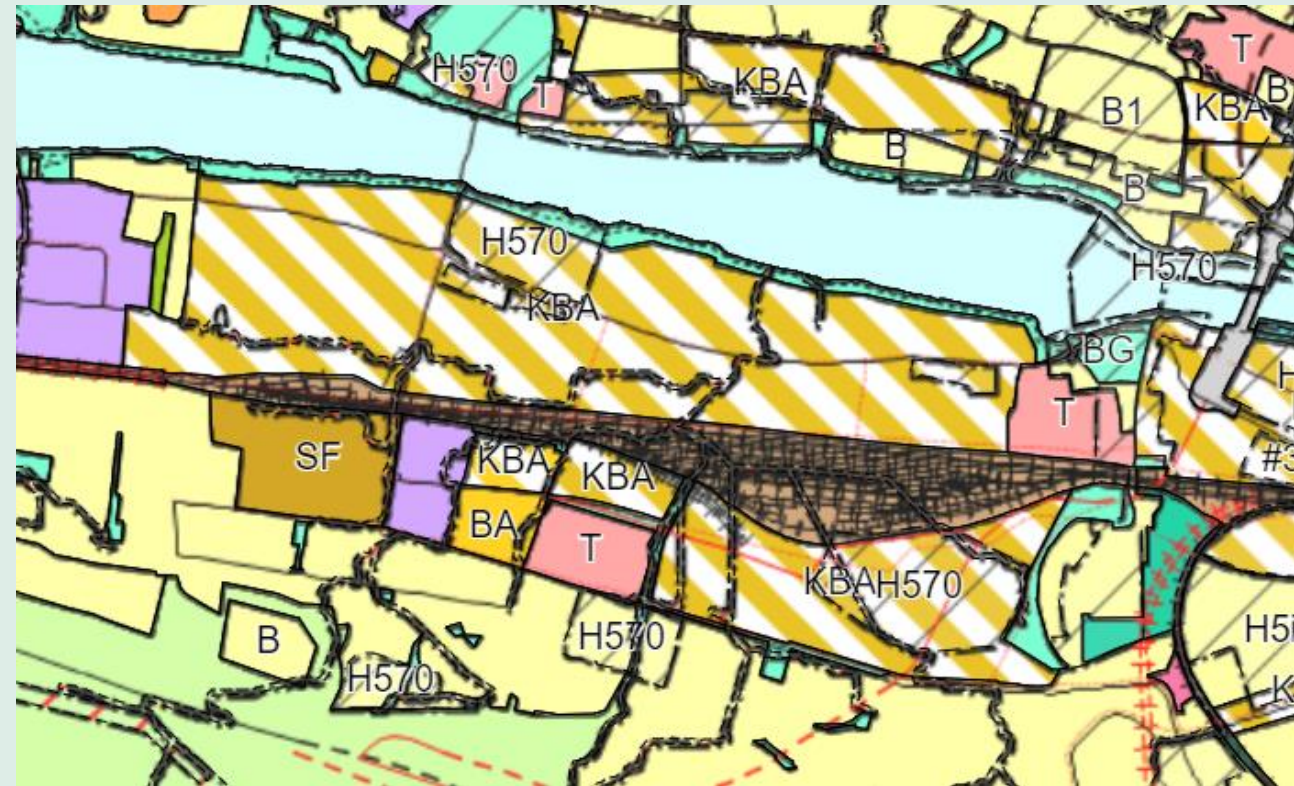
- nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og som innebærer inngrep i terreng.



Næringsarealer

Næringsarealer i denne rulleringen av arealdelen

- **Forsterket fokus på næring** i arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg.
- Åpnet for mulighet for **områdemodning** – for å opprettholde og skape aktivitet i transformasjonsområdene også i planleggingsfasen
- **Innarbeidet de fleste innspillene** på næringsarealer i kommuneplanen





Bolig i LNF



LNF og Spredt LNF

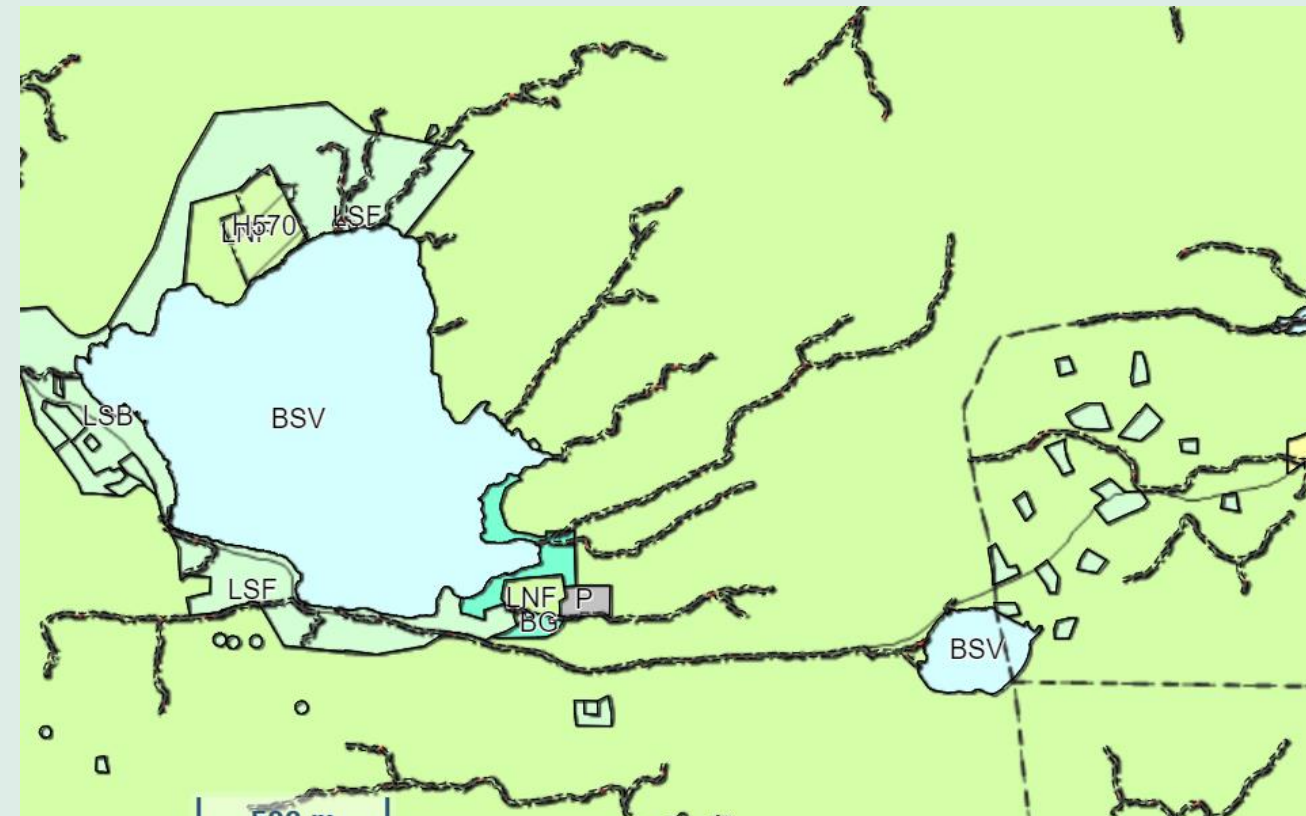


- I utgangspunktet er ikke LNF-områder byggeområder, og det kan kun tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur og friluftsliv.
- Gjennom PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b) er det åpnet for å tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNF-områder, men det er en betingelse at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i kart og bestemmelser.
- Der slike bestemmelser er benyttet, kan tiltak enten gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak, etter § 20-1 (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.



Bolig og fritidsbebyggelse i LNF

- Harmonisering av spredt LNF i kommuneplankartet er planlagt gjennomført til neste rullering av kommuneplanens arealdel
- Det tillates ikke bygging av ny bolig eller fritidsbebyggelse
- Utover det åpner bestemmelsene for enkle tiltak for eksisterende bolig og fritid i LNF





Spørsmål og kommentarer