

Planinitiativ for Muusøya 28-34 - g/bnr. 116/429 i Drammen kommune

utarbeidet av:
Fagkonsulent: Arkitektgruppen Drammen AS
Forslagsstiller: BB Eiendomsutvikling AS

Planinitiativet er utarbeidet: 23. februar 2022
Siste revisjon: 7. april 2022

Planinitiativet gjelder for eiendommen tilhørende BB Eiendomsutvikling AS.

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	8
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	9
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	9
H. Berørte interesser av planinitiativet	10
I. Samfunnssikkerhet	10
J. Samarbeid og medvirkning	10
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	10

A. Formål med planen

Formålet med planen er å detaljregulere eiendommen til ny boligbebyggelse. Eiendommen er pr. d.d. uregulert. Den omfattes av kommuneplanens arealdel der arealet er avsatt til boligformål.

B. Planområdet



Figur 1- Kartutsnitt med forslag til planavgrensning (NB: ukurant målestokk)

Planområdet ligger vis-à-vis båthavna på Muusøya, se ovenstående kartutsnitt. Planavgrensning foreslås å følge eiendomsgrenser.

Ut over normal boligtrafikk til og fra eiendommen forventes ikke planen å gi virkninger utenfor planområdet.

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av boliger i tett/lav trehusbebyggelse utformet både som frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og med takformer hovedsakelig som saltak.

Ny bebyggelse innenfor planområdet tenkes utformet i samsvar med dette.

Virksomheter innenfor planområdet:

Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet. Registrert status i bygningsarkivet på denne bebyggelsen er «godkjent for riving/brenning». Se pkt. C.

Terreng på eiendommen heves til sikkert nivå over 200-årsflom.

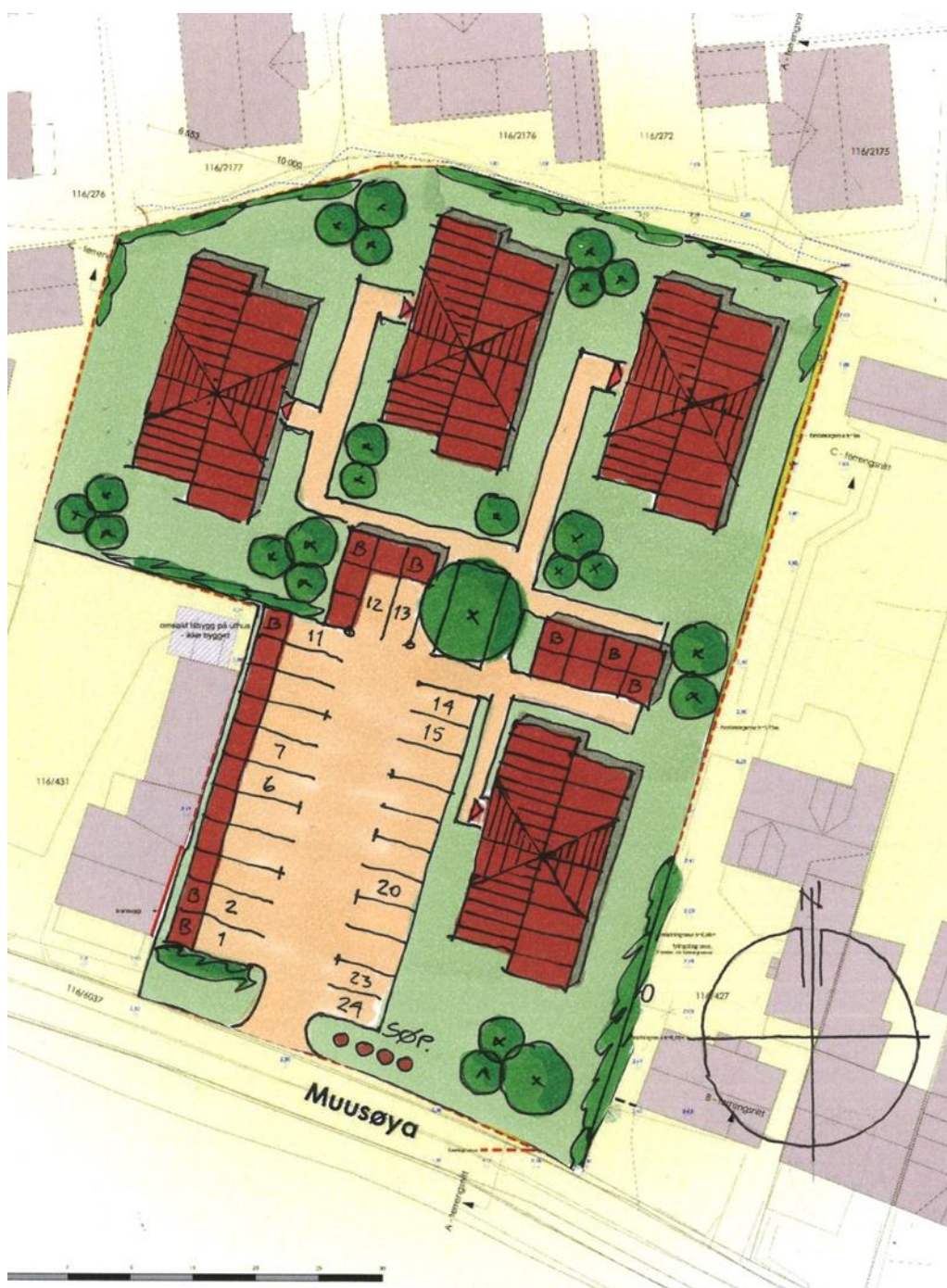
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen vil legge opp til at eksisterende bebyggelse erstattes av boligbygninger i form av «Byvillae» (ref. Sintef Byggforsk 330.009) med 4- 6 leiligheter pr. enhet i varierende størrelser.

Med bakgrunn i stedlig terrengnivå samt noe usikkerhet mht. grunnforhold, ser en foreløpig for seg at biloppstilling i henhold til krav i kommuneplanens arealdel (KPA) kan organiseres som markparkering/carporter med beliggenhet i søndre del av eiendommen. Dette bidrar til bilfrie og trygge arealer utomhus nær bebyggelsen i samsvar med bestemmelsene i KPA.

I forbindelse med planarbeidet vil det utarbeides geoteknisk rapport. Med basis i denne vil det vurderes mulighet for biloppstilling i p-kjeller – noe som legger enda bedre til rette for gode utearealer og noe høyere utnyttelse.

Foreslått løsning gir også gode og solbelyste uteoppholdsarealer på eiendommen.



Figur 2 - Illustrasjonsplan (NB: ukurant målestokk)

Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet. All påstående bebyggelse er registrert i kommunens bygningsarkiv som «godkjent for riving/brenning». Bebyggelsen er imidlertid gjennomgått på nytt mht. vernestatus og tilstand. Med unntak av deler av bygn.nr. 158530147 (Muusøya 34) er det ikke registrert noen forhold som evt. skulle kunne vurderes med endret status.

Muusøya 34 er Sefrak-registrert. Den har liten/middels verneverdighet, og boligfløyen anbefales undersøkt mht. korrekt angitt alder (ca. 1870). Bygningen har imidlertid gjennomgått en del ombygninger og tilpasninger ned gjennom tidene, og er også i svært dårlig (NB!) teknisk stand. Den har sviktende fundamentering og råtne gulv- og takkonstruksjoner osv.

En anser det svært tvilsomt om den i det hele tatt vil kunne repareres og tilbakeføres til opprinnelig utforming uten uforholdsmessige og betydelige kostnader. En slik reparasjon ville også etter vårt skjønn medført at bebyggelsen i all hovedsak ville måtte gjenoppbygges som en kopi av en gammel bygning, og likevel med svært dårlig bokvalitet.

Vi har intet grunnlag for å bestride bygningens status oppført i bygningsarkivet.

Vurdert samlet sett, mht. både teknisk stand og vernestatus, anser vi at kommunen tidligere har gjort et korrekt vedtak ved å godkjenne riving/brenning.

Se kommentarene til de enkelte bygningene nedenfor:

Bygningsnummer: 158530147

Adresse: Muusøya 34

Enebolig. Antas oppført ca. 1870.

Status: Bygning godkjent for riving/brenning.

Sefrak-registrert 1993; ikke vernet.

Notert i Drammen kommunes kulturminne- vurdering for Åssiden utført av Jo Sellæg. Vurderingsnivåer for vern: Liten – Middels. Søndre del av bebyggelsen kan være for første halvdel av 1800-tallet.

Byggestil: Ubestemt/ikke entydig

Vernestatus objekt: U (Undersøke alder)

Vernestatus miljø: ingen

Tilstand: Svært dårlig forfatning. Se fotos.



Bygningsnummer: 158530155
Adresse: Muusøya 28
Tomannsbolig.
Status: Bygning godkjent for riving/brenning.



Bygningsnummer: 158530287
Adresse: Muusøya 30
Garasje/uthus/anneks til bolig
Status: Bygning godkjent revet/brent.



Bygningsnummer: 158530295
Adresse: Muusøya 34a
Garasje/uthus/anneks til bolig
Status: Bygning godkjent revet/brent.



Bygningsnummer: ikke oppgitt
Adresse: Muusøya 32a
Uthus til bolig
Status: ikke oppgitt



Utviklingsfaser:

I medhold av vedtatt detaljregulering regnes planlagt tiltak på eiendommen gjennomført som ett prosjekt med løpende framdrift, der fjerning av eksisterende bygningsmasse inngår som første fase i prosjektet.

Med bakgrunn i faktisk status på eksisterende bebyggelse, «godkjent for rivning/brenning» vurderes det imidlertid å gjennomføre dette før vedtatt detaljregulering. Bebyggelsen er dels svært dårlig. Tidligere godkjent rivningsvedtak er imidlertid utløpt på dato, og vil evt. omsøkes på nytt som eget separat tiltak.

Foreløpig forslag til framdrift med milepæler:

1. Planinitiativ.	Uke 14
2. Oppstartsmøte regulering.	Uke 17
3. Annonsering oppstart av planarbeid.	Uke 19
4. Fornyet rivesøknad eksist. bebyggelse.	Uke 20
5. Igangsetting rivearbeider.	Uke 31
6. Informasjon og evt. medvirkningsmøte plan.	Uke 32
7. Planforslag til 1. gangs behandling	Uke 40
8. Adm. behandling, off. ettersyn mv.	
9. Detaljregulering til vedtak (2. gangs beh.)	Uke 4 (2023)
10. Forprosjekt. Rammesøknad tiltak.	Uke 9
11. Rammetillatelse.	Uke 20
12. Igangsetting byggearbeider.	Uke 25
13. Ferdigstillelse/innflytting.	Forsommer 2024

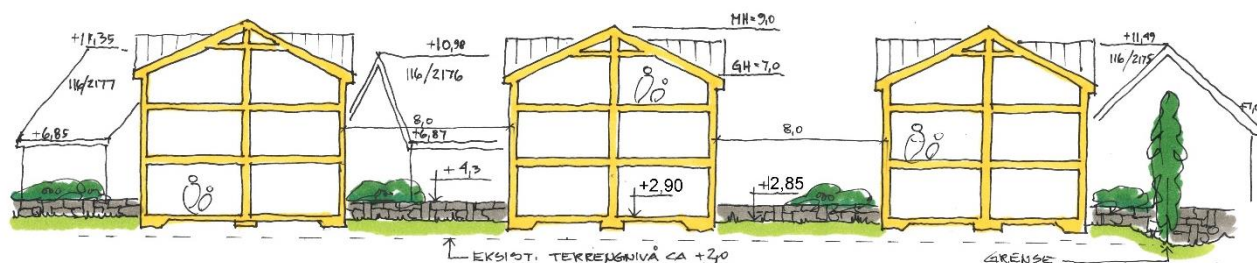
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Volumer og byggehøyder vil tilpasses omgivelsene med byggeri i 2-3 etasjer. Byggehøyder planlegges i utgangspunktet å være i henhold til pkt. 2.1 i bestemmelsene til KPA, evt. med mindre tilpasninger i forhold til brukbarhet og bokkvaliteter.



Figur 3 - Gatefasader Muusøya – korrekte byggehøyder hentet fra kommunalt kartverk (NB: ukurant målestokk)

Det bør bemerkes at eiendommens eksisterende terrengnivå ligger på ca. cote +2,0, og ifølge oppdaterte flomsonekart fra NVE er arealet flomutsatt. Flomvannstand for 200-årsflom på tomten er angitt til cote +2,73 (interpolert mellom tverrprofil 16 og 17 i flomsonekartet). I hht. rapporten fra NVE skal det for profilene nr. 13-87 i Drammenselva legges til en sikkerhetsmargin på 10 cm. Tilstrekkelig flomsikkert nivå vil følgelig ligge på cote + 2,83 for eiendommen, og dette vil medføre at både ny bebyggelse og utearealer på eiendommen må løftes til flomsikkert nivå. Det er foreslått terrengnivå på cote + 2,85 og med overkant gulvnivå i 1. etasje på cote +2,90. Se nedenstående snitt:



Figur 4 - Tverrsnitt av bebyggelsen (NB: ukurant målestokk)

Bakenforliggende eiendommer har hevet terrengnivå rundt bebyggelsen ved etablering av tørrmur i eiendomsgrense mot planområdet. Murkroner og terreng på disse eiendommene ligger noe over cote +4,0.

Som nevnt under pkt. C tenkes eiendommen bebygget med 4 stk. «Byvillaer» med varierende boligstørrelser. Alt avhengig av sistnevnte vil bebyggelsen rommen 16-24 stk. boenheter. Med evt. p-kjeller kan man evt. etablere noen flere boenheter.

En ser for seg en utnyttelse i tråd med intensjonen i kommunens veileder for villaområdene (26.11.2018) der det redegjøres for at «byveksten skal skje i elvedalen» og at det legges opp til «større rom for fortetting i disse områdene».

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Gjennomføring av tidligere rivningsvedtak på ubebodd, gammel og dårlig bebyggelse vil anses som positivt for boligområdet – både estetisk og sikkerhetsmessig.

Detaljregulering som planlegges vil tilføre nærområdet et estetisk løft og miljømessige kvaliteter ved at det tilbys nye, moderne og funksjonelle boliger.

Planarbeidet legger til rette for fortetting og bruk av arealer innenfor eksisterende boligområde i byen med nær tilknytning til kollektivtransport med hyppige avganger inn til bysentrum.

Planområdet ligger også i kort gangavstand til Gulskogen stasjon med lokaltogavganger mot Oslo.

Beliggenhet i umiddelbar nærhet til småbåthavna legger til rette for flere boliger med lett tilgang til fritidsaktiviteter, båt- og sjøliv. Eiendommen ligger også relativt nær marka med gangavstand ca. 1500 m opp til Kastanjesletta og Blåsteinsbakkene.

Planene for eiendommen vil omfatte rivning og etablering av ny bebyggelse i samsvar med det som fremkommer gjennom off. byggeregler, lover og forskrifter. Foreløpig har ikke utbygger vurdert evt. mål og ambisjoner for bærekraft/sirkulærøkonomi ut over det som reguleres av disse bestemmelsene. Hvorvidt slik målsetting vil gjøres gjeldende for tiltak på eiendommen vil avklares nærmere gjennom reguleringsprosessen.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er imidlertid svært dårlig, med mye råte og dels med materialbruk som er helt uegnet til gjenbruk. Eksempelvis har en av bygningene ytterkledning av Eternit, som pr. dd. anses som spesialavfall og må saneres spesielt.

Generelt anses det som en stor fordel at eksisterende bebyggelse på eiendommen rives og saneres i tråd med tidligere gitt rivningsvedtak.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Som nevnt foran vil det bli noe nivåheving inne på eiendommen grunnet sikring mot 200-årsflom. Eiendommer på nordsiden har allerede et hevet nivå, og har etablert mur som opptar dette spranget i eiendomsgrensen. Terreng tilpasses naboeiendommer for øvrig.

Nivå på eiendommen og området rundt oppfattes i al hovedsak som horisontalt, men med noe lokale variasjoner (se over). Lokal terrengheving vil anses som ubetydelig siden eiendommens nivå i hovedsak ligger lavere enn omgivelsene, og ny bebyggelse som planlegges vil utformes med bygningsvolumer og orientering som hensyntar omgivelsenes kvaliteter.

Nivå på gatelegemet ved innkjøring ligger på ca. cote +2,60. En ser for seg et terrengnivå legges på cote +2,85 – altså kun ca. 0,25 m opp fra veinivå.

Ut over dette forventes ikke tiltaket å ha noen virkning på og tilpasning til landskapet og omgivelsene.

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

Gjeldende formål i kommuneplanens arealdel (KPA) er boligformål. Detaljreguleringen vil være i samsvar med dette arealformålet.

Eiendommen omfattes ikke av gjeldende reguleringsplan, og vi kjenner ikke til pågående planarbeid i området som vil påvirke en detaljregulering av eiendommen til boligformål.

Planområdet ligger innenfor avgrensningen «Bybåndet/elvedalen» i kommunens «Retningslinjer for fortetting i villaområdene» datert 26.11.2018. Her fremgår det at «*Bystrategien legger opp til at byveksten fortrinnsvis skal skje i elvedalen, med nærhet til kollektivaksene. Det må derfor være større rom for fortetting i disse områdene. Småhus- og villaområder i bybåndet i elvedalen vil derfor heller ikke omfattes av retningslinjene*» (sit.).

Kommunens regelverk for slik fortetting gjelder mao. ikke for planområdet.

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

MUA-kravene for leilighetsbygg utenfor sentrumsområdene i punkt 7.4 i bestemmelsene til KPA forutsettes å gjelde for planområdet. Her angis det minstekrav 5 m² privat og 30 m² felles uteopphold pr. boenhet. Privat uteopphold anses i sin helhet på terrasser (på terreng) og på balkonger.

En organisering av bebyggelsene som tenkt gir gode, solrike uteoppholdsarealer, og eiendommen som planlegges bygget ligger helt utenfor støysoner fra trafikk.

Utnyttelsen planlegges tilstrekkelig til at minstekravene i KPA pkt. 7.4 tilfredsstilles.

Det vises også til figur 2 (side 4) som bl.a. viser hvordan uteoppholdsarealene kan arronderes.

Sandlek for de minste planlegges maksimalt 50 m fra bebyggelsen i samsvar med bestemmelsene i KPA.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Parkeringsdekning regnes i henhold til bestemmelsene til KPA punkt 4.4. der kommunens «Parkeringsstrategi» av 1. februar 2019 regnes å være gjeldende.

Planområdet ligger innenfor sone 3, der det i parkeringsstrategien angis et minstekrav pr. boenhet på 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelplasser.

Det anses ukomplisert å tilrettelegge for ovennevnte krav, enten ved p-kjeller eller ved etablering av carporter/markparkering. Illustrasjonsplan (figur 2) viser sistnevnte.

I planarbeidet vil det vurderes mulighet for p-kjeller under terreng. Imidlertid ligger det noe usikkerhet mht. grunnforhold, samt at eiendommen generelt sett ligger på et lavt nivå.

Utfordringer mht. flomsikkert nivå kombinert med usikre grunnforhold vil være bestemmende for valg av løsning.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Kommunale, regionale og/eller statlige interesser er berøres ikke av planinitiativet.

I. Samfunnssikkerhet

Ut over flomsonekart for Drammenselva er det pr. i dag er det ingen kjente temaer knyttet til samfunnssikkerhet som berøres i planarbeidet.

Detaljreguleringen vil legge opp til at nytt tiltak på eiendommen etableres på flomsikkert nivå.

I forbindelse med detaljreguleringen vil det inngå utarbeidelse av en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som vil synliggjøre nødvendige tiltak for akseptabelt sikkerhetsnivå for bl.a. flom.

J. Samarbeid og medvirkning

Detaljreguleringen regnes som en prosess der berørte naboer antas å ha en interesse i den utbyggingen som planlegges. Det planlegges nabovarsling og åpning for innspill og merknader i samsvar med gjeldende regelverk for slik medvirkning.

I den grad planarbeidet avdekker forhold som evt. direkte vil kunne påvirke naboers interesser, vil det vurderes informasjonsstrategier tilpasset de enkelte forhold, enten via korrespondanse og/eller informasjonsmøte.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativet er planarbeidet vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 4; «Generelle utredningskrav» med §4-1 «Planprogram» og §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift.

Planforslaget vil legge til rette for tiltak i tråd med overordnede planer, og disse tiltakene antas ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Detaljregulering til boligformål på eiendommen som foreslås omfattes ikke av bestemmelsene i kapitlene 2 eller 3 i «Forskrift om konsekvensutredninger».

§6 b) i forskriften omhandler reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i forskriftens vedlegg I. Pkt. 25 i dette vedlegget omhandler boligområder, men kun dersom dette ikke er i samsvar med overordnet plan.

§8 omhandler omfatter planer dersom de kan få vesentlige virkninger etter §10 med henvisning til vedlegg II til forskriften (vesentlige virkninger for miljø og samfunn). Detaljregulering for boligformål som foreslått omfattes ikke av dette vedlegget.

Med bakgrunn i at planforslaget ikke innebærer en vesentlig endring av eksisterende arealbruk og at foreslåtte rammer for utvikling av området ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er det i henhold til pbl. §§4-1 og -2 vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til planprogram og/eller konsekvensutredning.