

Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark – 1. gangsbehandling

Hensikt og hovedelementer

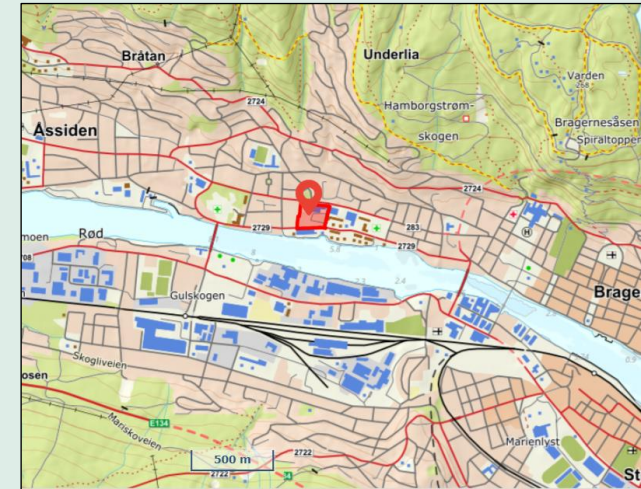
Forslagsstiller: Hotvedt Boligpark AS

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen & Reine

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for opp mot 126 nye boenheter med varierende boligstørrelse på maks 5 etasjer (der øverste er tilbaketrasket), samt tilhørende adkomst, uteoppholdsarealer på terreng og tak, samt teknisk infrastruktur.

Hovedelementer i planforslaget

- Boligbebyggelse i form av leilighetsbygg (116) og frittliggende småhusbebyggelse (rekkehus, 10) for å sikre en variasjon.
- Parkeringsanlegg i p-kjeller og på terreng
- En felles forbindelse fra Nedre Ørengate til Hotvetalleen – en viktig forbindelse som en del av trygg skolevei for barn og unge.
- Eksisterende næringsbebyggelse langs Rosenkrantzgata opprettholdes.





Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark – 1. gangsbehandling

Hovedproblemstillinger:

MUA + lek: Planen sikrer uteoppholdsareal både på terreng og tak (27%). Kvalitetskrav tilknyttet disse arealene sikres i planen.

Omfang av takoppbygg og tekniske anlegg: Bør begrenses til bebyggelsen (felt) med takterrasse.

Bruk av innglassede balkonger: Bør ikke åpnes for, med unntak av for 6 leiligheter som ikke oppnår tilfredsstillende støykrav.

Hybler: Bruk av hybler bør tas høyde for i beregning av MUA/lek og parkering.

Håndtering av flom: er utfordrende da Landfalløya/Øvre Storgate (fylkesveien) planlegges å heves i forbindelse med omlegging.

Hensikt med saken:

Det skal tas stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, og eventuelt på hvilke vilkår.





Detaljregulering for Hotvedt bolig- og næringspark – 1. gangsbehandling

Rekkefølgekrav og gjennomføring

- **Rekkefølgekrav til teknisk, sosial og grønn infrastruktur direkte knyttet til prosjektet/innenfor planområdet:**
 - Uteoppholdsarealer, lekeplasser og forbindelser og internveger
 - Ombygging/flytting av teknisk infrastruktur ved behov
 - Tiltak for flom- og overvannshåndtering i alle faser.
 - **Rekkefølgekrav til felles infrastrukturtiltak i utviklingsområdet («deles» av flere planer):**
 - Brygge ved Landfalløya 31
 - For å sikre gjennomføring er det foreløpig avtalt at utbygger skal erverve 115/315 og 115/310 fra Drammen kommune etter nærmere fastsatt takst
- Forhandlinger om utbyggingsavtale pågår. Kommunedirektøren ønsker å legge frem forslag til utbyggingsavtale parallelt med 1. gangsbehandlingen av planforslaget



Detaljregulering for Eikveien 54 – 1. gangsbehandling

Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Drammen Eiendom

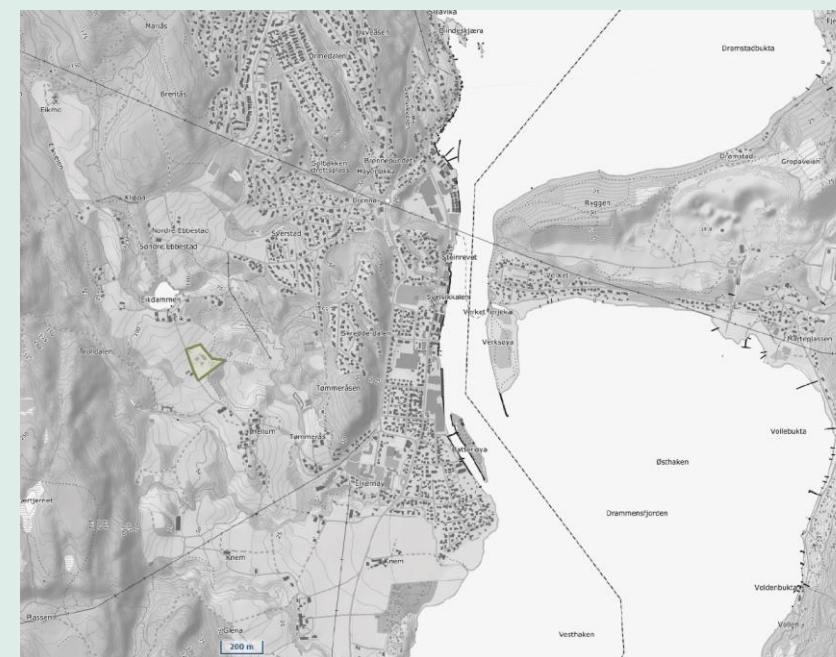
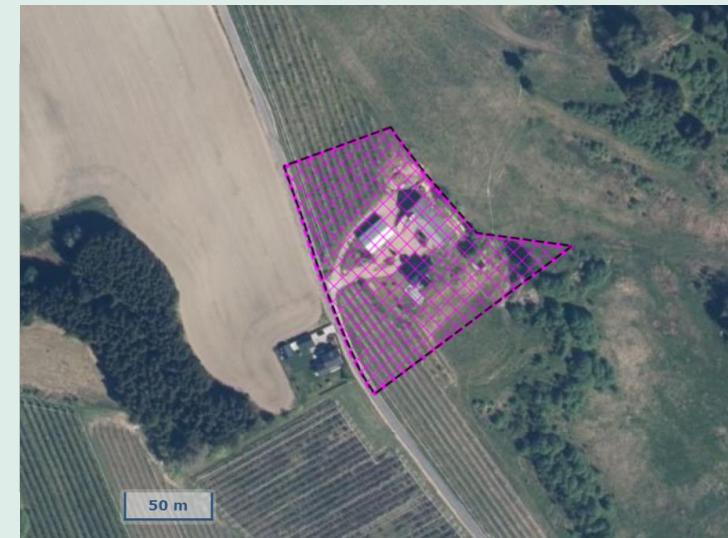
Plankonsulent/fagkyndig: DRMA AS

Drammen kommune vedtok i 2017 at det skulle «*utvikles og iverksettes et helhetlig og medikamentfritt rehabiliteringstilbud. Tilbudet skal inkludere etablering av bærekraftige arbeidsplasser.*» (Innovasjonsstrategi for rus- og psykiske helsetjenester, vedtatt av bystyret 30.05.2017).

Reguleringsplanen skal bidra til å realisere prosjektet, som innebærer et rusrehabiliteringstilbud, med tilhørende funksjoner, der beboerne i tilbudet driver gården.

Hovedelementer i planforslaget

- Det åpnes opp for inntil 28 beboere ved rusrehabiliteringstilbudet. Det skal etableres nye beboerrom, fellesrom, samt arealer for ansatte ved behandlingstilbudet og driftsbygg i forbindelse med gårdsbruket.
- Ny bebyggelse skal bygge videre på eksisterende tun-struktur ved gården.
- Det åpnes også opp for småskala produksjon og utsalg av varer basert på gårdens ressursgrunnlag.





Detaljregulering for Eikveien 54 – 1. gangsbehandling

Hovedproblemstilling:

Landbruk som rehabiliteringsarena / etablering av rusrehabiliteringstilbud i tilknytning til landbruk. Dette medfører:

- Omdisponering av en begrenset mengde matjord nærmest gårdstunet
- Økning i antall beboere og aktivitet ved gården
- Sikring av tekniske løsninger knyttet til vann- og avløp

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren vurderer at planen legger opp til nødvendige rammer for utviklingen av et rusrehabiliteringstilbud ved gården, basert på gårdens ressursgrunnlag.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.





Detaljregulering for Eikveien 54 – 1. gangsbehandling

Rekkefølgekrav og gjennomføring

- Rekkefølgekrav til teknisk, sosial og grønn infrastruktur direkte knyttet til prosjektet/innenfor planområdet:
 - Uteoppholdsarealer, parkering og adkomst
- Det er overordnede utfordringer knyttet til reservevann og VA kapasitet i denne delen av kommunen. Det stilles rekkefølgekrav til at tilstrekkelig kapasitet ved VA-anlegg skal være etablert.
- Det stilles rekkefølgekrav til at matjord som blir påvirket av ny bebyggelse skal omdisponeres og brukes til å forbedre allerede oppdyrket areal på eiendommen.

NB! første byggetrinn (3 mikrohus) kan bygges uten at det stilles rekkefølgekrav om uteoppholdsarealer og ny adkomst, utløser heller ikke behov for ny avløpsløsning, da avløpsbelastningen fremdeles vil ligge innenfor gjeldende utslippstillatelse

➤ Det stilles ikke krav til utbyggingsavtale da dette er en kommunal forslagsstiller.