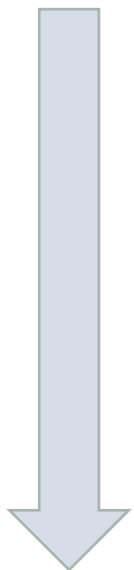




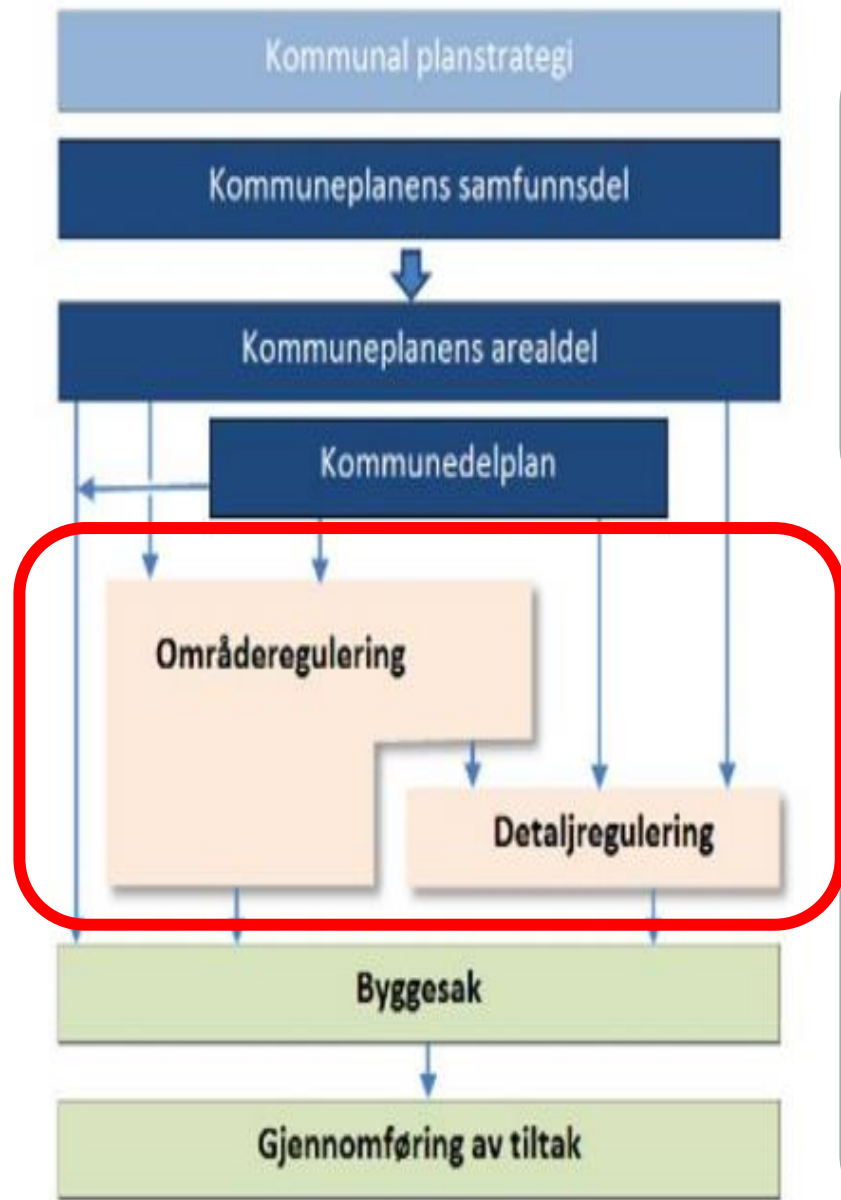
Planstatus for Travbanen

Drammen 05.11.2024

Overordnet



Konkret

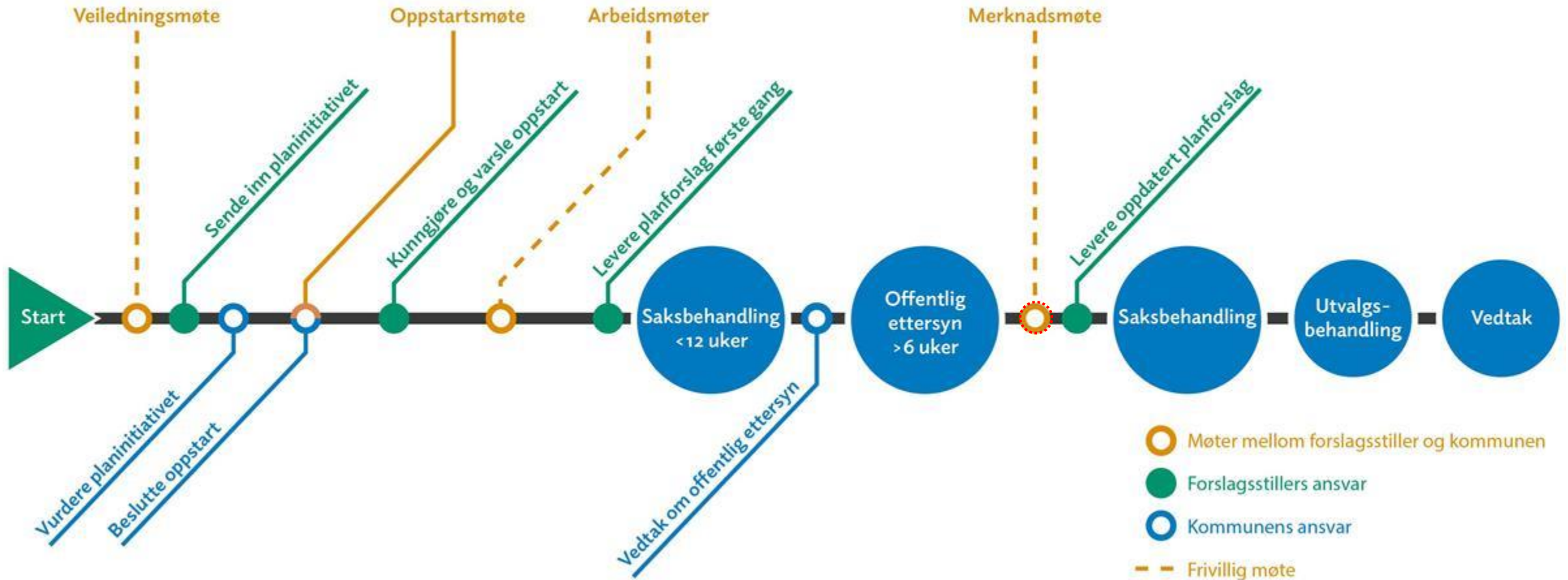


Kommunale planoppgaver:
strategisk arealdisponering og -forvaltning

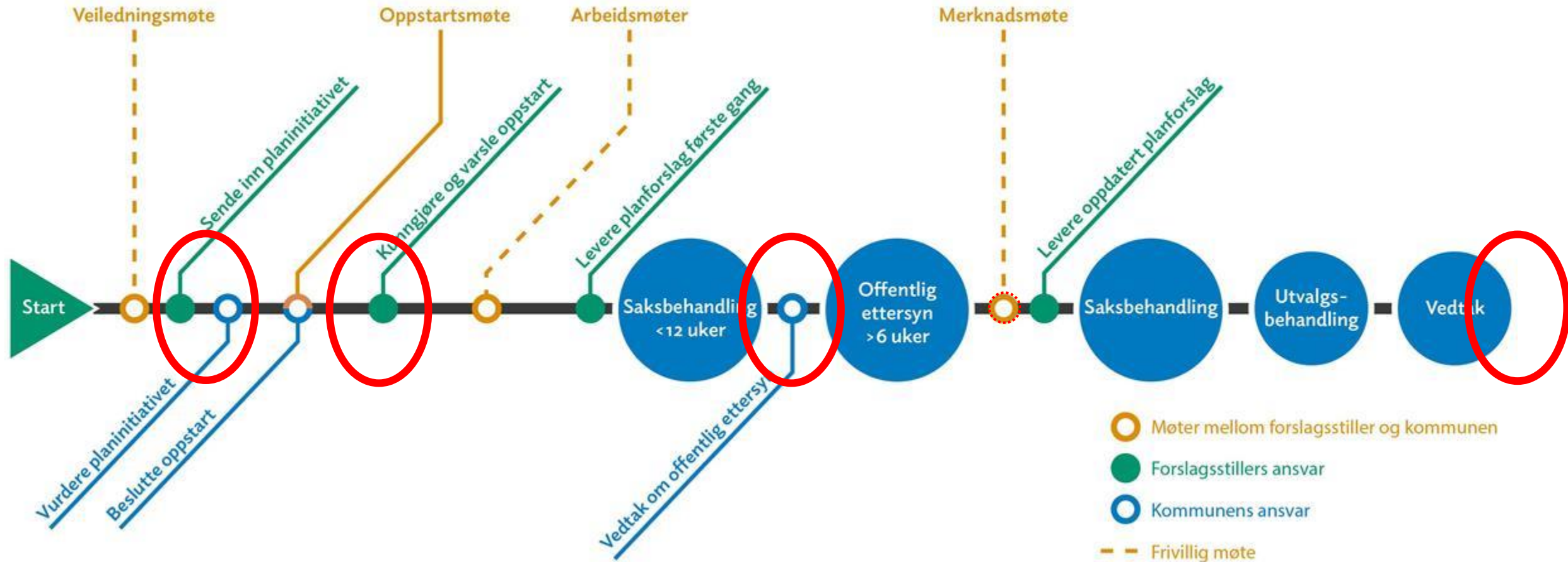
Kommunal eller i samarbeid med private (politisk inngått avtale): overordnet arealdisponering og gjennomføring av prosjekter

Private eller kommunale:
Gjennomføring av konkrete prosjekter

Reguleringsplanprosessen



Reguleringsplanprosessen - medvirkning



Begrepsbruk

Involvering – medvirkning – samskaping

Skal bidra til at ansatte, politikere og innbyggere i større grad forstår de samme tingene når det snakkes om involvering, medvirkning og samskaping. Dette kan redusere misforståelser og feiltolkninger, og bidrar til å styrke samarbeidet.





Begreper

Involvering:

Benyttes ved innhenting av kunnskap og innsikt, tips, råd, sikre forankring, skape eierskap eller engasjement. Dette er en arbeidsform hvor det må bygges en kultur for å gå ut av kontorene og snakke med folk.

Medvirkning:

Benyttes når det skal brukes til/som grunnlag for en beslutning (politisk eller administrativt).

Det betyr ikke alltid at man er med å bestemme, men at meningene vil synes og vurderes i forbindelse med beslutningene.

Samskaping:

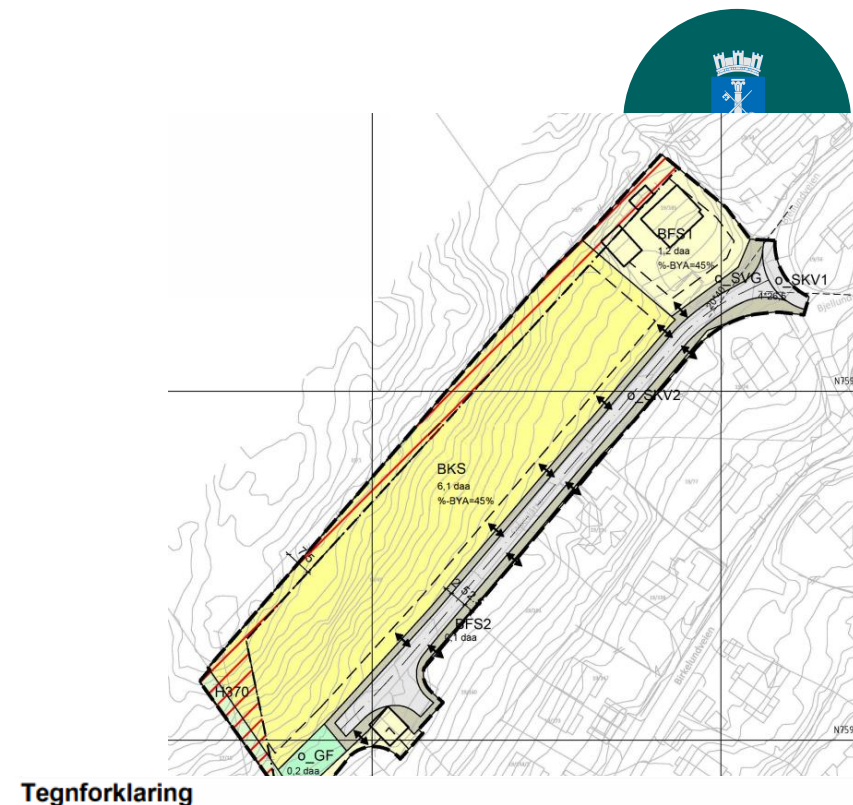
Benyttes når man definerer, utvikler og/eller gjennomfører sammen.

Initiativet til samskaping kan både komme fra kommunen eller fra andre. Her vil kommunen ha/måtte ta/få ulike roller.

Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for et avgrenset område som angir bruk, vern og utforming av arealene innenfor området.

Gjennom en reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål arealene innenfor planområdet kan utnyttes, og eventuelle vilkår knyttet til bruken.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV** Kjøreveg
- SVG** Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF** Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friiluftsformål samt reindrift

- L** LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

§12-6 - Hensynssoner

- H370** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- RpFareGrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- ↔** Avkjørsel - både inn og utkjøring

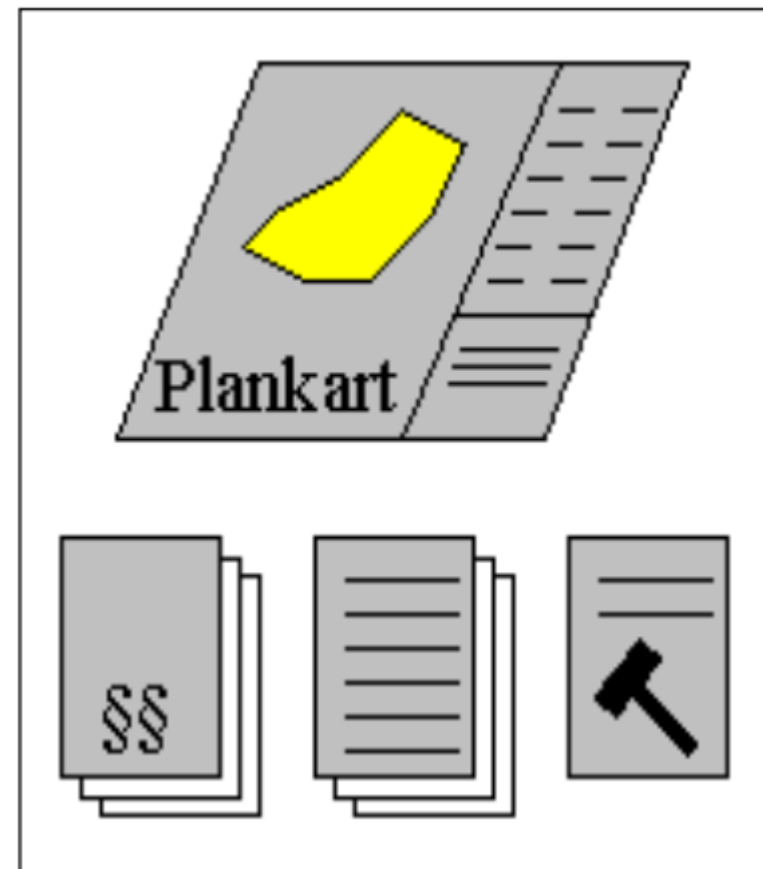
o = Offentlig formål

En komplett plan består av

- plankart
- bestemmelser
- planbeskrivelse

Plankartet og bestemmelsene er rettslig bindende

Plankart og bestemmelser fastlegger hovedsakelig arealbruken og andre fysiske rammer mens planbeskrivelsen utfyller og beskriver planens formål, hovedinnhold og virkning.

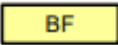

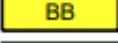
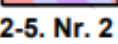


TEGNFORKLARING

OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE AREALFORMÅL

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
	Uteoppholdsareal (1600)
	Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)


§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Kjøreveg (2011)
	Fortau (2012)
	Torg (2013)
	Annen veggrunn - grøntareal (2019)
	Parkering (2080)
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

§12-6 - Hensynssoner











	Frisikt
	Flomfare
	Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
--	---

Linjesymbol

	Plangrense
	Formålgrense
	Bestemmelsegrense
	Grense for sikringssone
	Grense for faresone

	Grense for angitt hensynssone
	Regulert høyde
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Måle og avstandslinje
Punktsymboler	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring

Plankartet

- Angir tillatt bruk
- Eieforhold
- Byggegrenser
- Bestemmelsesområder
- Hensyns- og faresoner

1. gangsbehandling

§ 12-11. *Behandling av private reguleringsplanforslag*

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

- Forslagsstillers ansvar å fremlegge utredninger
- Kommunen skal påse at konsekvenser av planforslaget er tilstrekkelig utredet
- Påse at forslaget følger opp lover og forskrifter (3.partskontroll)
- Kommunen kvalitetssikrer prosessen

2. gangsbehandling

§ 12-12. Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

- Ta stilling til innspill, merknader og eventuelle innsigelser
- Vurdere behov for endringer i kart bestemmelser eller ytterligere utredninger
- Innstille til Kommunestyret
- Vedtak kan påklages
- Kommunen tar stilling til klagen før eventuell oversendelse til Statsforvalteren



Områdereregulering for Travbanen-Berskaug – status, innhold og hva har vi sikret i planen



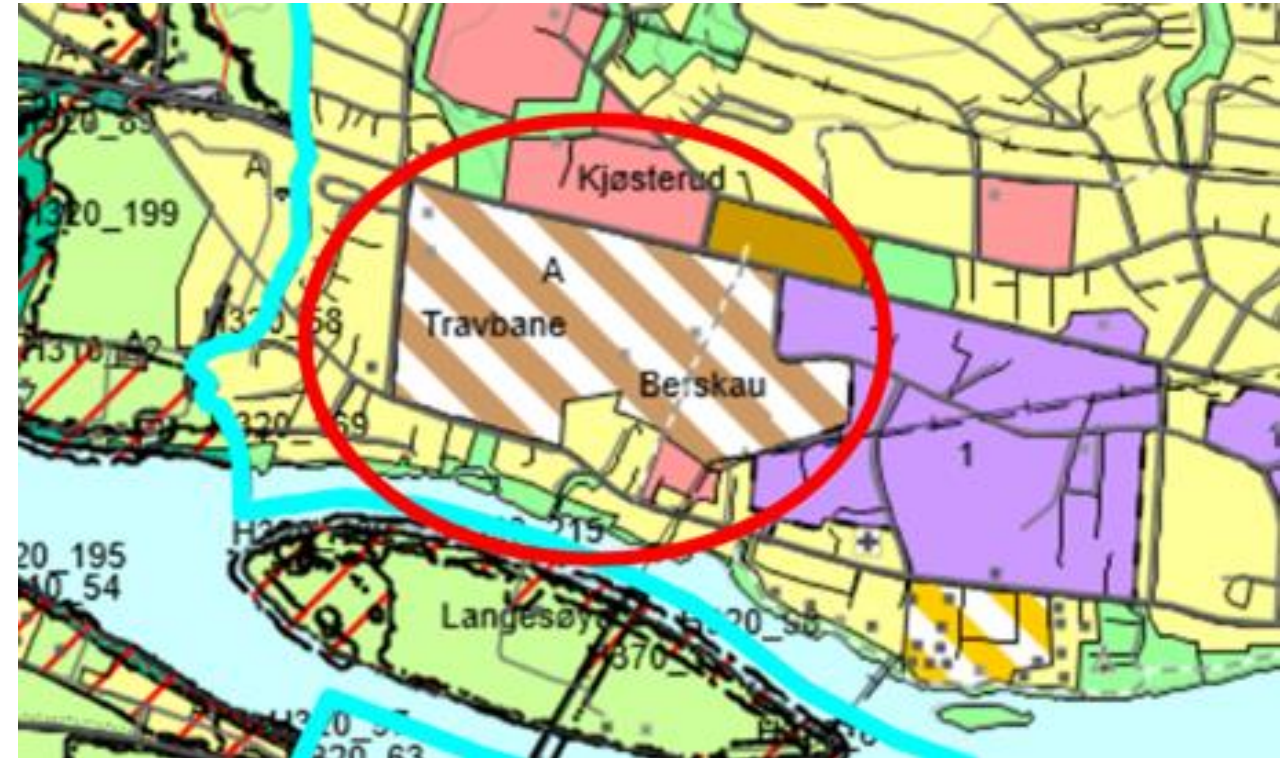
Områderegulering for Travbanen-Berskaug - status, innhold og hva har vi sikret i planen

- Bakgrunn – hvor står vi i dag?
- Hensikt, hovedelementer i plangrep
- Hovedproblemstillinger
 - Funksjoner og typologi /typer av bebyggelse
 - Samferdsel og mobilitet
 - Grunnforhold
 - Grunnforurensning
 - Gjennomføring av planen



Bakgrunn

- Planarbeidet varslet igangsatt 29.01.2015.
 - Varsling av utvidelse av planområdet 2019 og 2021
- I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til transformasjonsområde for byutvikling.
- Planområdet er på ca. 225 daa.
- Områderegulering - samarbeid mellom kommunen og Åssiden Sentrum AS





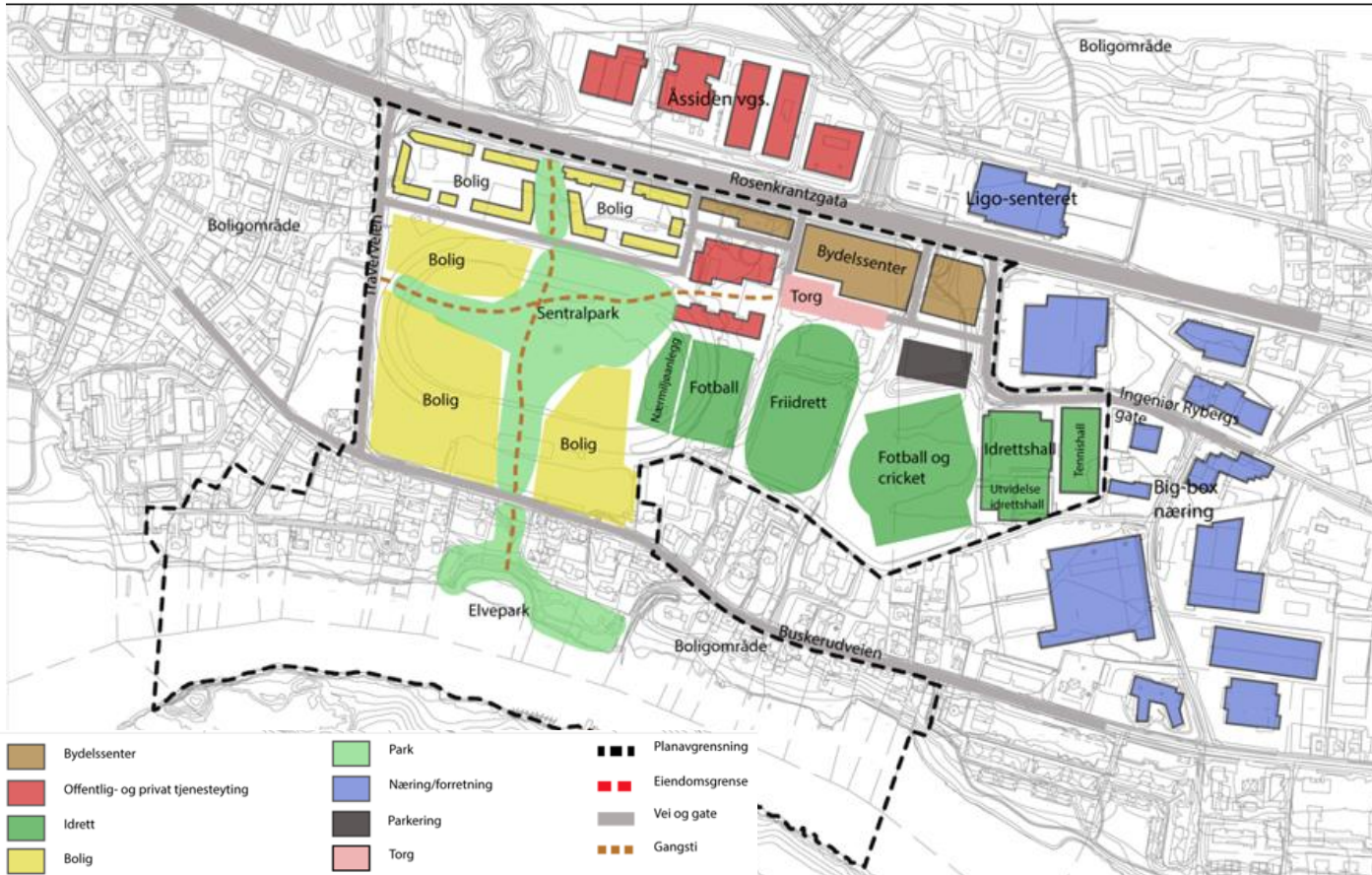
Noen viktige milepæler

- Planprogrammet ble fastsatt i Bystyret 17.02.2015.
- Planforslaget 1. gangs behandlet 20.04.2022
- Medvirkning – infomøter, åpne kontordager, møter med interessegrupper/-organisasjoner
- Offentlig ettersyn ble foretatt i perioden 05.05.2022 – 01.08.2022
- Sluttbehandling og vedtak av plan 14.06.2023
- Vedtatt plan ble påklaget til statsforvalter
- Klagen ble behandlet ferdig 23.05.2024 - klagene er ikke tatt til følge.
- Utbyggingsavtale vedtatt 29.10.24 – omtaler makeskifte mellom partene (kommunen og utbygger), samt fordeling av kostnader mellom kommunen og utbygger



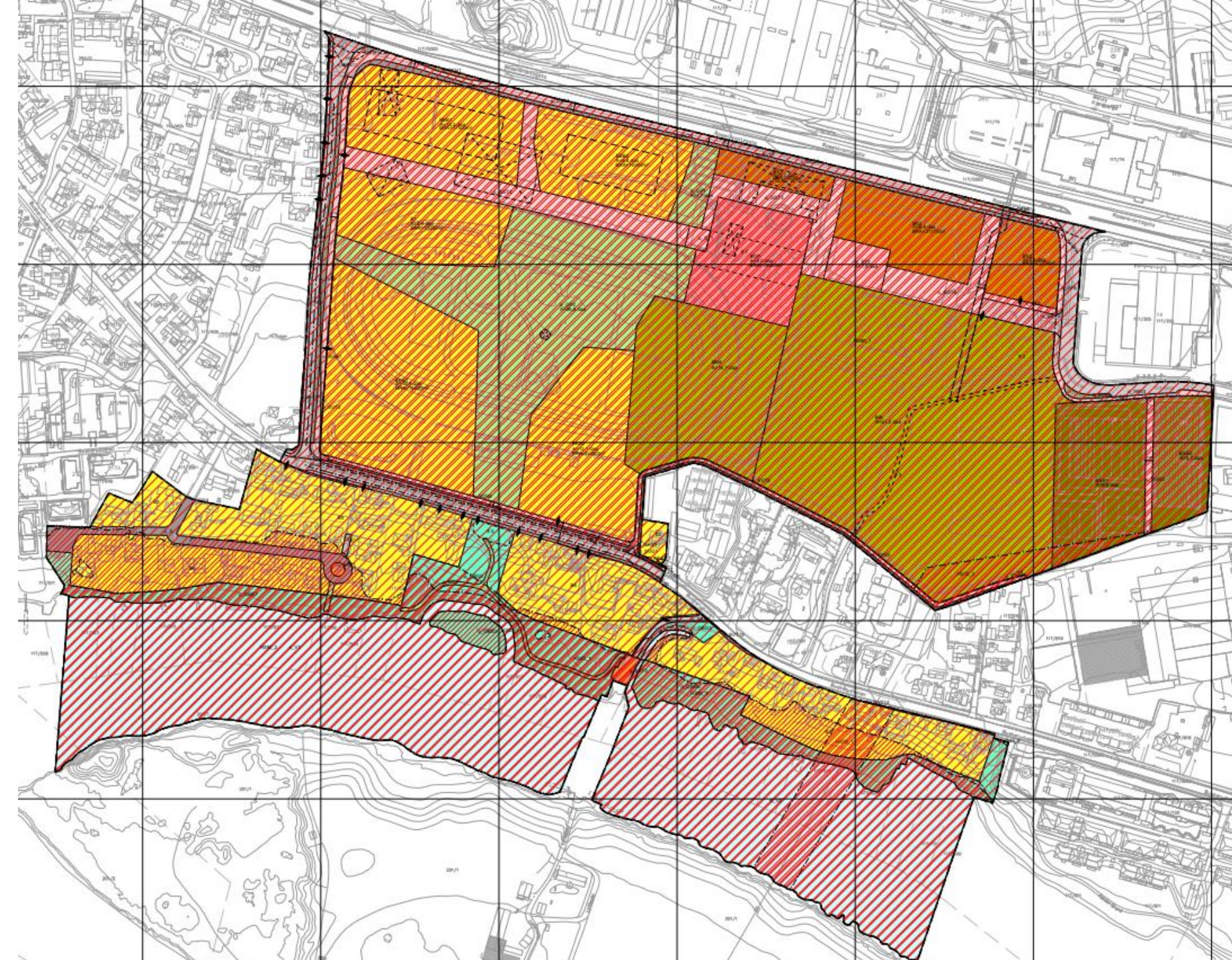
Hensikt

Tilrettelegge for en langsiktig, bymessig og helhetlig utvikling



Hovedelementer i plangrep

- Variert boligtypologi - ca. 1000 nye boenheter
- Ny bydelscenter
- Mangfoldig idrettstilbud
- Stor sentralpark midt på området
- Store og små byrom og møtesteder
- Gang- og sykkelforbindelser, turstier
- Tilhørende teknisk infrastruktur.

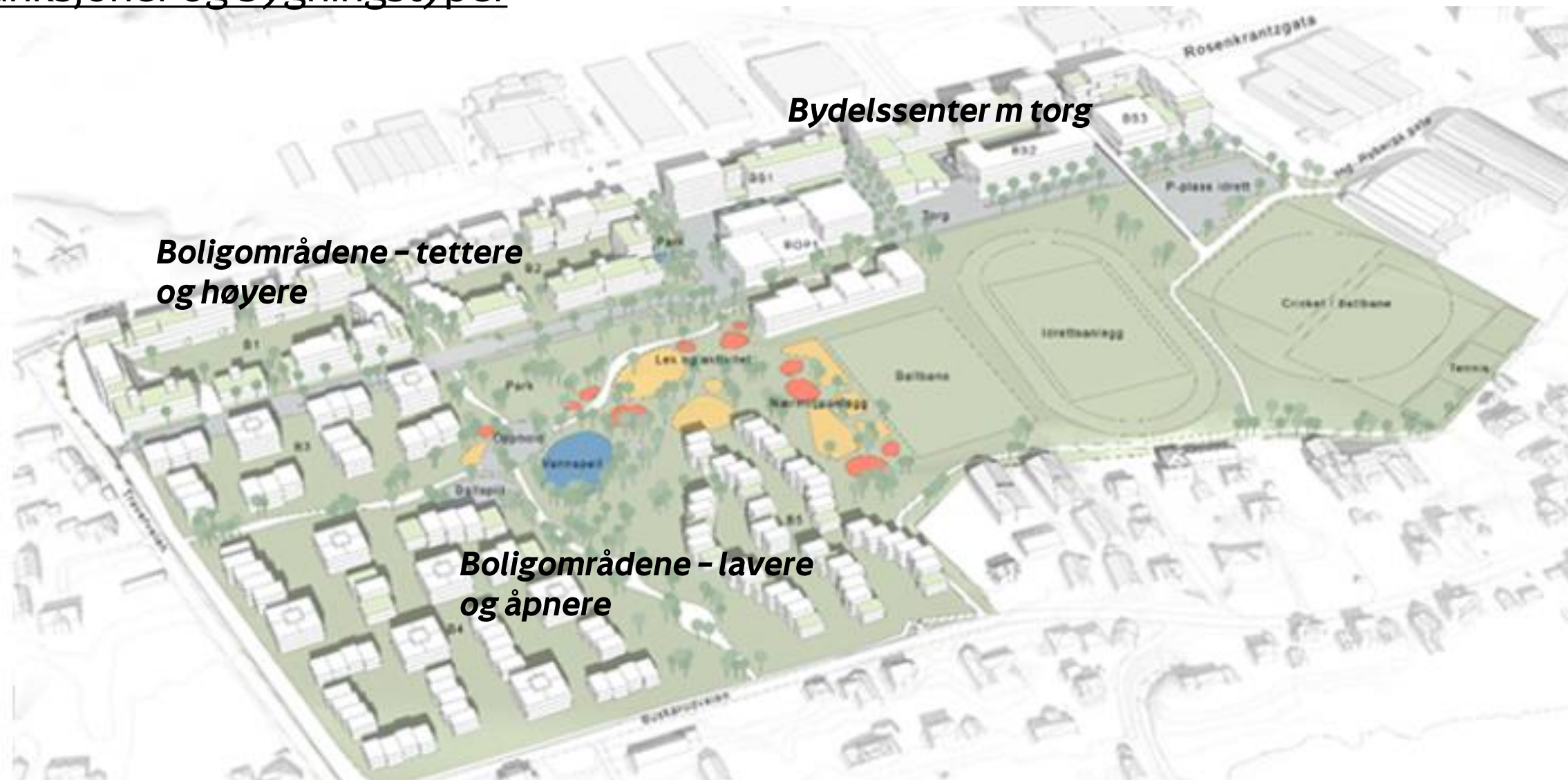


Og sånn ble kartet



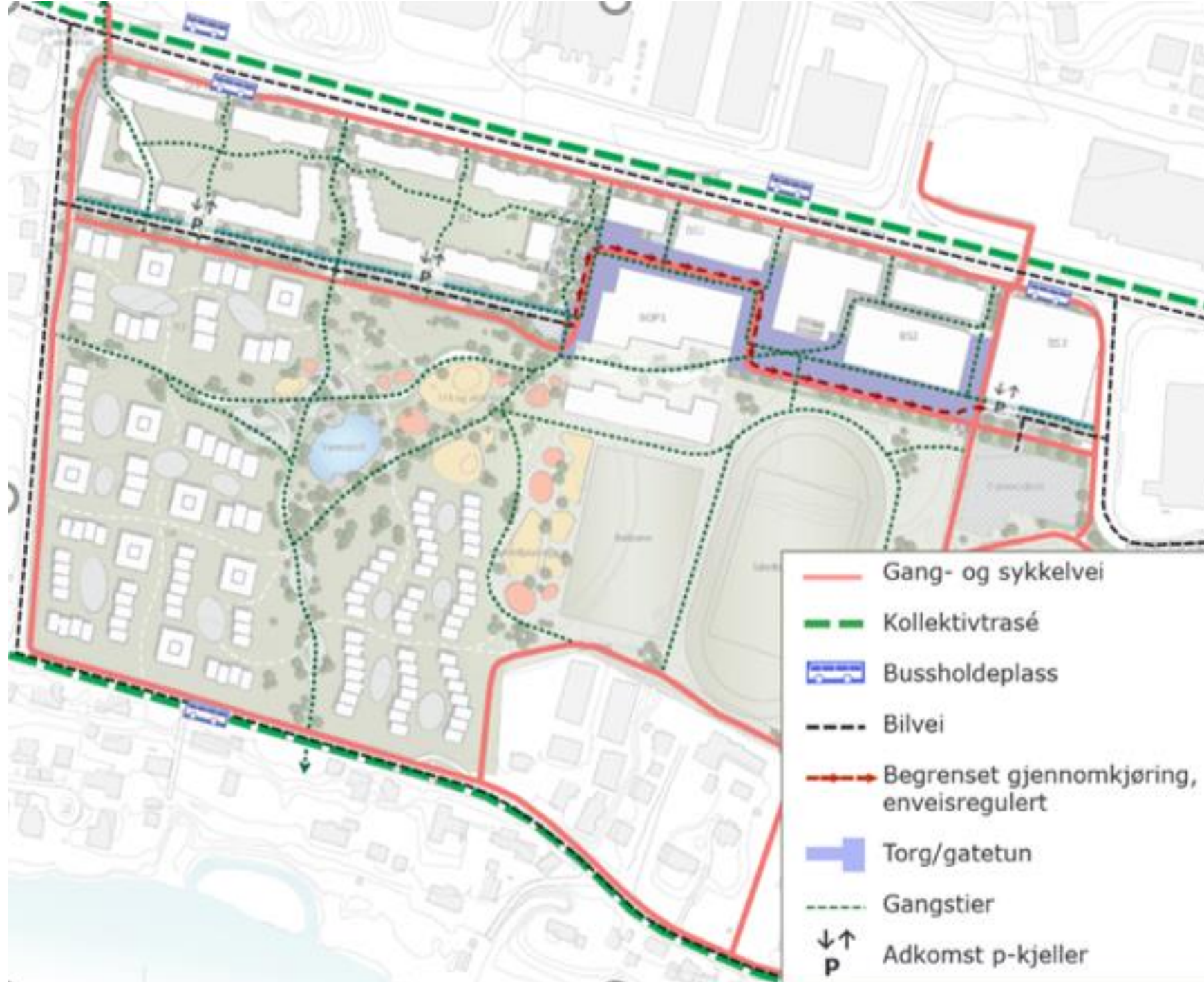
Hovedelementer

Funksjoner og bygningstyper



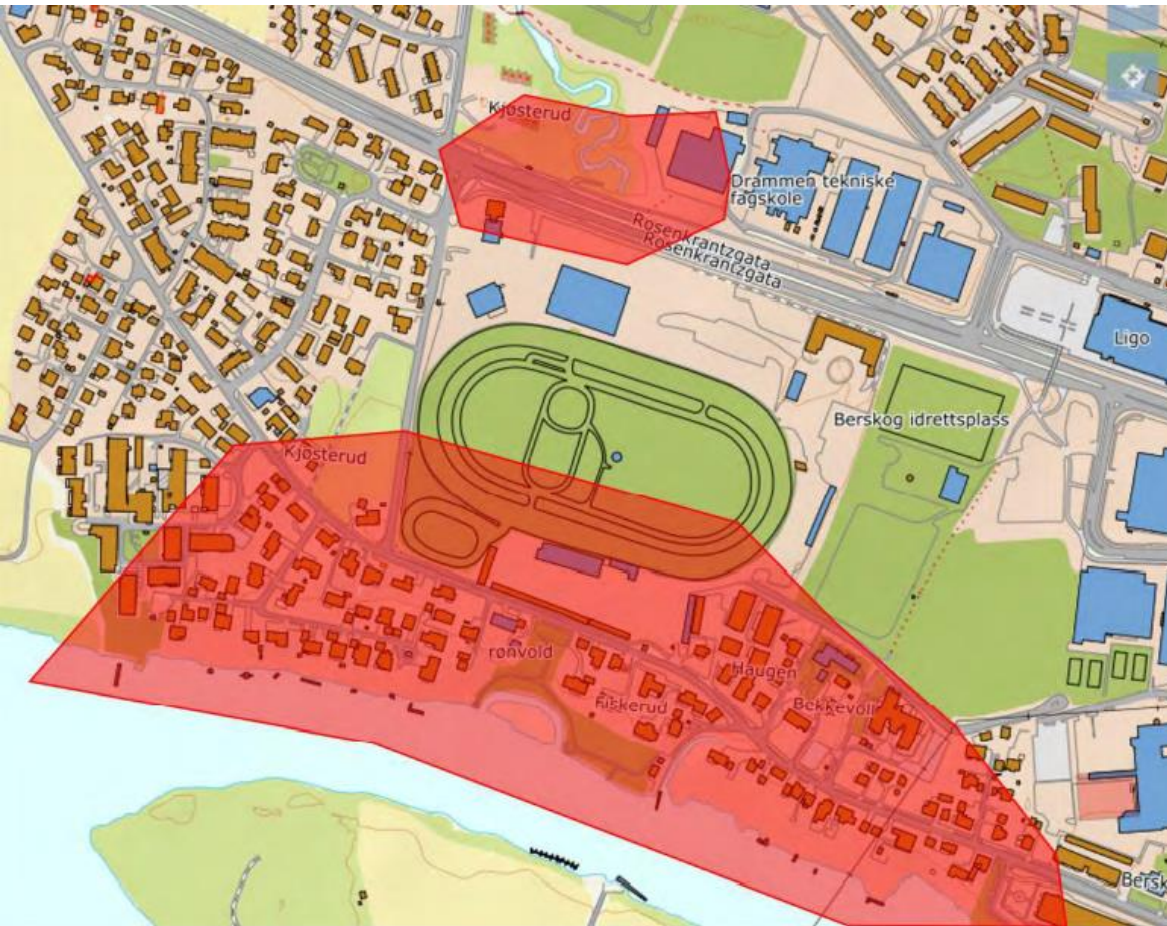


Samferdsel og mobilitet





Omfang av nødvendig kalkstabilisering markert med lilla



Løsneområde markert med rødt



- Påvist kvikkleire på store deler av området.
- Hele planområdet regulert med hensynsone ras- og skredfare.
- Bestemmelser sørger for rekkefølgekrav knyttet til denne faresonen – ingen utbygging før utført stabiliseringstiltak



Grunnforurensning

- Omfattende grunnforurensning
- Hele planområdet reguleres med hensynsone annen fare
- Rekkefølgekrav sørger for detaljkartlegging og tiltak knyttet til forurensningssonen





Gjennomføring av planen

- Regulerte faresoner – fare mot skred, flom, forurensning
- Rekkefølgekrav før utbygging:
 - alle felt unntatt idrett skal detaljreguleres
 - detaljert dokumentasjon ifm. faresoner skal utarbeides
 - stabiliseringstiltak og tiltak mot forurensning i grunn skal utføres
- Rekkefølgekrav underveis ved utbygging:
 - gater, GS-veier og parkområdet opparbeides
 - teknisk infrastruktur, lek- og uteoppholdsareal opparbeides
- Plankart og bestemmelser fastsetter høyder og utnyttelse