



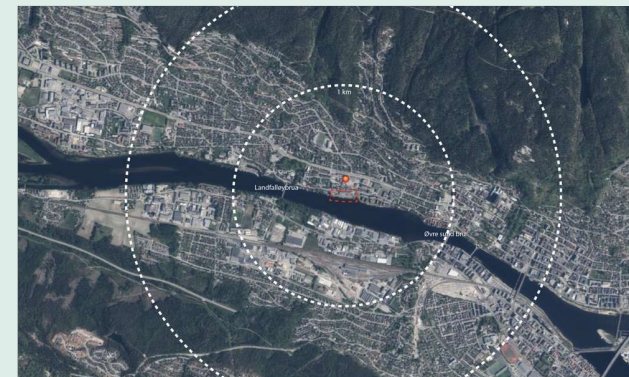
# Detaljregulering for Landfalløya 1, 5, 7, 15 og 17 – Ny 1. gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer:

Forslagsstiller: Profier AS

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen og Reine AS

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling fra næringsområde til boligområde i form av blokkbebyggelse med tilhørende funksjoner. Planen skal avklare verneinteresser i forbindelse med eksisterende kulturminne på tomten, samt samspill mellom uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene og offentlige grøntarealer langs elven.



## Hovedelementer i planforslaget:

- Det er foreslått ca. 125 leiligheter. Ny bebyggelse foreslås fra tre til fem etasjer, med en nedtrapping i høyde mot elven og i gesims mot kulturminnet langs gate.
- Planforslaget forutsetter at største delen av Brager Papirfabrikk rives. I den delen av fabrikk som foreslås bevart åpnes det opp for forretning/kontor/tjenesteyting og det foreslås et allment tilgjengelig torg i forbindelse med bygget.
- Areal langs elvebredden sikres til offentlig friområde og turvei, og det sikres en byggegrense for boliger på minimum 18 meter mot elven.
- Hele planområdet avsettes med hensynssone for ras- og skred. Av hensyn til flom legges det opp til høyere gulvhøyde for ny bebyggelse enn eksisterende bebyggelse.
- Det sikres en parkeringsdekning på minimum 0,5 per boenhet iht. parkeringsnorm i parkeringskjeller.





## Detaljregulering for Landfalløya 1, 5, 7, 15 og 17 – Ny 1. gangsbehandling

### Hovedproblemstilling:

#### Trafikkløsning:

- Løsning for renovasjon og innkjøring til parkeringskjeller fra fv. 2729/ Landfalløya medfører flere kryssinger over ny hovedsykkeltrasé. Frisikt for innkjøring til parkeringskjeller er iht. kravene i sentrumsområder.

#### Bebyggelsens tilpasning til eksisterende kulturminne og bebyggelse i Landfalløya gate.

- Planforslaget vil i skala og høyde skape en kontrast til kulturminnet og eksisterende småhusbebyggelse på nordsiden av Landfalløya, som er i én til to etasjer.

#### Forholdet til friområde og turvei langs elvebredden

- Planforslagets tilpasning til allmennhetens tilgang og bruk av arealene langs elven herunder byggenes avstand til elvekanten og bruken av de grønne arealene som grenser mot turveien

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



*Sett fra Landfalløya mot øst*



*Sett fra Landfalløya og Hotvetalleen mot vest*



# Rekkefølgekrav og gjennomføring

Det er stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur som søkes løst gjennom utbyggingsavtale:

- Krav innenfor/tilgrensende planområdet:
  - Turvei, friområde og blågrønn struktur med regnbed, samt rehabilitering av brygge og båtslipp langs elva
  - Kjørevei med p-plasser fra Landfalløya til eksisterende båtslipp
  - Etablering av overvanns- og flomsikringstiltak
  - Teknisk infrastruktur med omlegging av kommunale VA-ledninger
- Krav utenfor planområdet, sikret opparbeidet i planbestemmelsene, utbygger av denne eiendommen deltar med flere for å finansiere tiltakene:
  - Rehabilitering av brygge på naboeiendom (innenfor planID 397 Detaljregulering for Landfalløya 31, 37, 41 og 43 )
  - Etablering av sykkelvei langs vestsiden av Nedre Ørengate
  - Etablering av trafiksikker kryssing av fylkesvei 283 Rosenkrantzgata ved Nedre Ørengate

## Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Forhandlinger om utbyggingsavtale pågår. Kommunedirektøren legger frem forslag til utbyggingsavtale til førstegangsbehandling parallelt med planforslaget, og vil anbefale at den legges ut til offentlig ettersyn.



# Detaljregulering for Sundland Verksted – Sluttbehandling

## Hensikt og hovedelementer:

Forslagsstiller: Bane NOR eiendom AS

Plankonsulent/fagkyndig: Norconsult Norge AS

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende verkstedbygg på Sundland for å muliggjøre mottak av nye fjerntog i 2026.

## Hovedelementer i planforslaget:

Planforslaget legger til rette for utvidelse av alle tre verkstedbygg innenfor planområdet (bygg J, N og I.)

- Tilrettelegges for to byggetrinn:
  1. Utvidelse av bygg J med 120 meter mot vest før etablering av ny flomvei (overvannskulvert)
  2. Øvrig utvidelse etter etablering av overvannskulvert



Illustrasjon: Planområdets plassering i byen.



# Detaljregulering for Sundland Verksted – Sluttbehandling

## Offentlig ettersyn:

Planforslaget var på høring i perioden fra 02.09.2024 til 18.10.2024 og det kom inn 5 uttalelser i perioden hvorav ingen innsigelser

Merknadene er ivaretatt og innarbeidet i planforslaget så langt det er mulig

## Hovedproblemstilling:

- Etablering av overvannskulvert og sikker flomvei
- Sundlandveien (øst) og adkomst
- Støy

Det skal dokumenteres avbøtende tiltak som sørger for at naboer og påvirkede områder, også uteområder, oppnår et akseptabelt støynivå i henhold til krav i retningslinjen for støy i arealplanleggingen, T-1442 og kommuneplanens bestemmelser både i drifts- og anleggsfasen.



Illustrasjon: Maksimal utvidelse sett fra sør

## Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering vedtas



# Rekkefølgekrav og gjennomføring

Det er stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur som søkes løst gjennom utbyggingsavtale. Kravene henger sammen med krav, avtaler og avgjørelser knyttet både til OR Sundland (vedtatt 16.06.15) og Detaljregulering for «hensetting» (vedtatt 30.01.2023).

Krav innenfor/tilgrensende planområdet:

- Krav om anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overvann
- Del av opparbeidelse av Sundlandveien (øst)

Krav utenfor planområdet:

- Flomvei. Sundland verksted bygg J kan utvides med inntil 120 m vestover. Før øvrige utvidelser, skal flomvei til Drammenselva være etablert.

## Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Utbyggingsavtalen ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalget for tekniske tjenester i møte 22.08.2024. Det har ikke blitt gjort endringer i utbyggingsavtalen. Kommunedirektøren ønsker å legge frem forslag til utbyggingsavtale parallelt med sluttbehandlingen av planforslaget, og vil anbefale at den vedtas.

# Detaljregulering for Eikveien 54 – Sluttbehandling

## Hensikt og hovedelementer:

Forslagsstiller: Drammen Eiendom

Plankonsulent/fagkyndig: DRMA AS

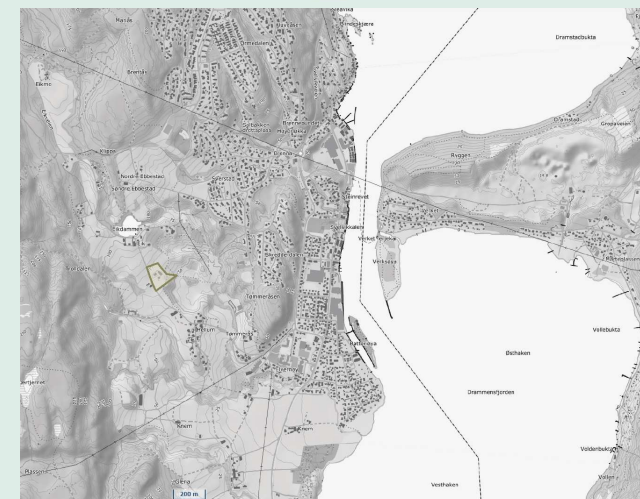
## Bakgrunn:

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 – Sluttbehandling

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i HUT 25.04.24

Matjordplan ble oppdatert i henhold til vedtak ved 1.gangsbehandling, og ble lagt ved planforslaget ved offentlig ettersyn i perioden 03.09.2024 - 18.10.2024.

Det er til sammen kommet inn 6 merknader i saken og hensyn til matjordplan og kulturminner er innarbeidet i planforslaget.

### Hovedproblemstillinger:

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 anbefaler at forslag til detaljregulering vedtas.







# Rekkefølgekrav og gjennomføring

Det er stilt rekkefølgekrav til/for å håndtere:

- Utfordringer knyttet til reservevann og VA-kapasitet i denne delen av kommunen:  
tilstrekkelig kapasitet ved VA-anlegg skal være etablert.
  - Håndtering av matjord : matjord som blir påvirket av ny bebyggelse skal omdisponeres og brukes til å forbedre allerede oppdyrket areal på eiendommen.
- Dette er en kommunal plan og det er derfor ikke utbyggingsavtale knyttet til saken.



# Utbyggingsavtale

Reguleringsplan for Kikkut terrasse, plan-ID 060264 ble godkjent 28.08.2007 med endringer vedtatt 13.06.2023. I planen er det stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av kommunal infrastruktur:

Krav innenfor planområdet:

- Turvei langs bekken skal være opparbeidet før boligene tas i bruk
- Opparbeidelse av fortau i Bjørkelia
- Adkomstvei fra Skogliveien til nordre del av boligfeltet skal opparbeides før anleggstrafikk tillates
- Utbygger skal prosjektere og opparbeide nødvendige kommunale VA-anlegg
- Legge ny kulvert/bro under Skogliveien/Skogfaret

Krav utenfor planområdet:

- Utbygger bidrar med anleggsbidrag på NOK 1 mill til ny undergang under jernbanen mellom Øvre Eikervei og Skogliveien

## **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

- Kommunedirektøren ønsker å legge frem forslag til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn.