



Kommende plansaker

Formannskapsmøte 22.10.2024

Detaljregulering med konsekvensutredning for kvartalet Erik Børresens allé, Ole Steens gate, Losjeplassen og Nedre Strandgate - Aass bryggeri - sluttbehandling



Hensikt og hovedelementer

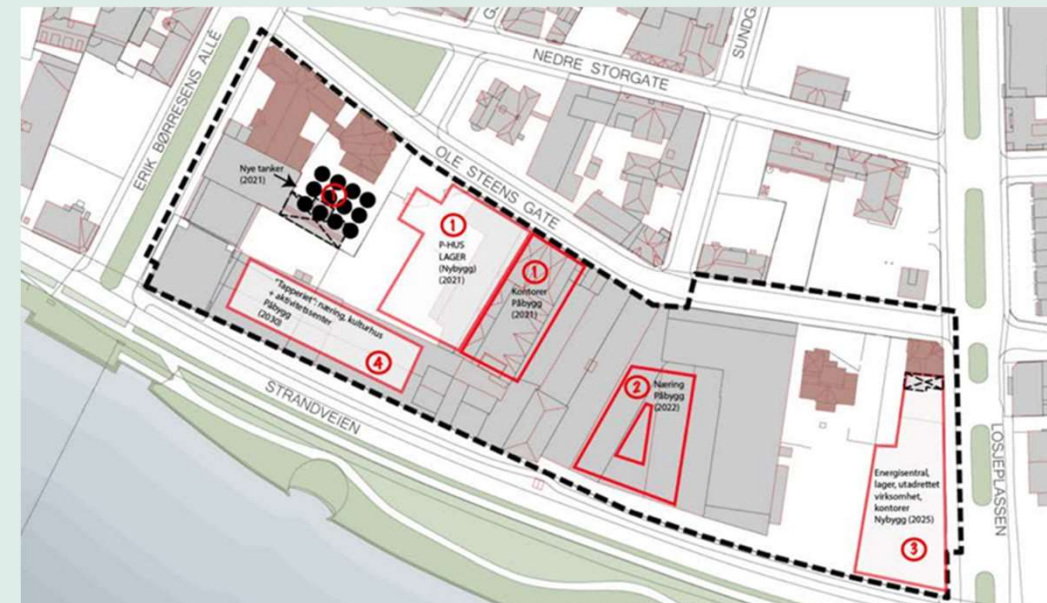
Forslagsstiller: AS PLTZ AASS ved Christian Aass

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen & Reine AS

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av kvartalet. Planen åpner for 12 nye tanker, parkeringshus, arealer for industri, forretning, næring og tjenesteyting. Dette gjøres gjennom ny bebyggelse og påbygg på eksisterende bebyggelse. Planen legger i hovedsak til grunn at eksisterende bebyggelse skal bestå.

Hovedelementer i planforslaget

- Nye tanker (12 stk.)
- Parkeringshus mot Ole Steens gate (p-hus for egne virksomheter)
- Påbygg i 1 etasje, Ole Steens gate 8
- Påbygg i 2 etasjer mot Nedre Strandgate 9
- Påbygg i 1 etasje mot Nedre Strandgate 11
- Nytt næringsbygg mot Losjeplassen og mot hjørnet til Nedre Strandgate



Detaljregulering med konsekvensutredning for kvartalet Erik Børresens allé, Ole Steens gate, Losjeplassen og Nedre Strandgate - Aass bryggeri - sluttbehandling



Hovedproblemstilling:

- Byutvikling, byform og landskap, byrom og sammenhenger:
 - Byggehøyder på ny bebyggelse
 - Utforming og tilpasning til kulturminner og -miljøet
 - Nær- og fjernvirkninger
- Tekniske forhold:
 - Håndtering av overvann- og flom
 - Parkeringsdekning og anlegg av internt p-hus

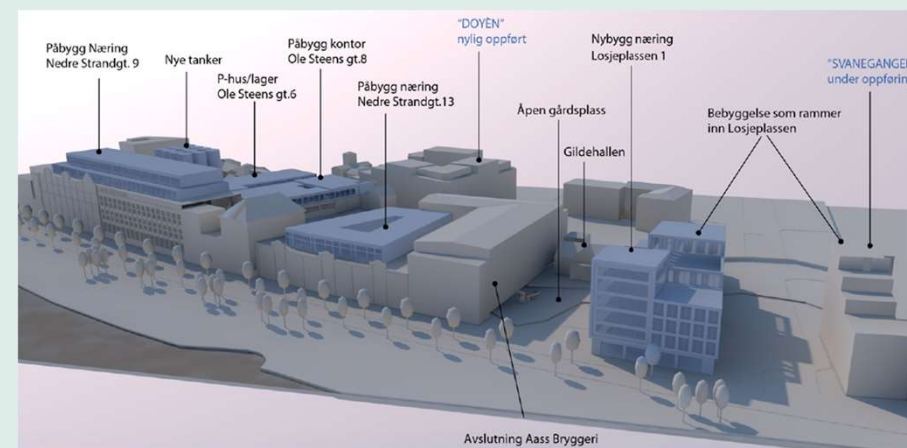


Kommunedirektørens vurdering:

- Kommunedirektøren vurderer at hovedproblemstillinger i saken er tilfredsstillende løst og ivaretatt i plankart og -bestemmelser

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.





Rekkefølgekrav og gjennomføring

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

- Krav innenfor/tilgrensende planområdet:
 - Teknisk infrastruktur i gatene skal oppgraderes i den grad den påvirkes av byggeaktiviteten
 - Kjørebane og fortau i Ole Steens gate og Losjeplassen som blir berørt av tiltakene skal være opparbeidet før tiltakene tas i bruk.
- Krav utenfor planområdet:
 - Sikret opparbeidelse av nødvendige tiltak for håndtering av flomvei i Gjetergata og Losjeplassen.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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



Detaljregulering for Treschows gate - Tollbugata - Tordenskiolds gate - sluttbehandling

Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Glitre Bolig AS

Plankonsulent/fagkyndig: Arkitema AS

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av kvartalsstruktur i området med veldig høy kulturhistorisk verdi. Området i dag er en stor flateparkering og et bilverksted.

Hovedelementer i planforslaget

- Det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av blokker i 2-3 etasjer + 1 etasje delvis under skråtak
- Hjørnet i kvartalet opparbeides til et offentlig torg på ca 200m²
- Bakgården anlegges i bakkeplan med lekeplasser tilgjengelige for allmenheten
- Byantikvaren har vært involvert i saken og kommet med flere innspill under planarbeidet





Detaljregulering for Treschows gate - Tollbugata - Tordenskiolds gate – sluttbehandling

Hovedproblemstillinger og planprosessen:

Kulturmiljø

Den viktigste problemstillingen under utarbeidelsen av planforslaget har vært tilpasning til kulturmiljøet av svært høy verneverdi.

Støy

Planområdet ligger svært støyutsatt med busstraseer på tre sider av kvartalet og motorvegbrua like i nærheten. Planforslaget utfordrer støybestemmelser i kommuneplanen og retningslinjer for Støy T-1442 både på fasader og på uteoppholdsarealer på tak. Dette førte til innsigelse fra Statsforvalteren gitt under offentlig ettersyn i perioden fra juni til september 2023.

Dialog med Statsforvalter og utarbeidelse av ny planløsning varte fra september 2023 til september 2024.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.





Rekkefølgekrav og gjennomføring

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

- Krav innenfor/tilgrensende planområdet:
 - Krav om opparbeidelse av privat torg og gangpassasje iht. godkjent utomhusplan. Utbyggingsavtalen sikrer en tinglyst rett for allmennheten til ferdsel og bruk av torget og gangpassasjen.
 - Stilt krav om opparbeidelse/gjenoppbyggelse av fortauet i planområdet i tråd med gjeldende gatenorm. Gatene er fylkesveier, utbygger må derfor inngå avtale med fylkeskommunen om gjennomføringen
- Krav utenfor planområdet:
 - Krav om sikret opparbeidelse av arealet mellom Tollbugata og Tordenskioldsgate, Mads Wiels plass til lek og aktivitet for å oppfylle kravene i kommuneplanens arealdel. Området ligger to kvartaler utenfor planområdet, men innenfor avstandskravene i kommuneplanens arealdel for å løse denne type funksjoner.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Utbyggingsavtalen ble 1. gangsbehandlet av Formannskapet i møte 13.06.2023. 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.

Fastsettelse av planprogram for detaljregulering for nytt regionalt renseanlegg Nordbykollen-Solumstrand



Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Drammen kommune
Plankonsulent/fagkyndig: Asplan Viak

Hensikten: Dette planarbeidet skal tilrettelegge for at det kan etableres et regionalt renseanlegg i Nordbykollen i Kobbervikdalen som skal håndtere avløpsvann fra 260 000 personekvivalenter i Drammensregionen.



Hovedelementer

- Drammen kommune har i samarbeid med Lier kommune og Asker kommune fått utarbeidet en konseptvalgutredning (KVU) for avløpsløsninger for Drammensregionen.
- Bakgrunnen for konseptvalgutredningen var at Statsforvalteren med hjemmel i EUs avløpsdirektiv og forurensningsforskriften, varslet strengere krav til utslipp av kommunalt avløp.
- For at kommunens avløpstjenester skal oppfylle disse rensekravene må det i løpet av få år foretas store investeringer i nye eller oppgraderte renseanlegg.
- Det mest av anlegget ligger under bakken i Nordbykollen



Fastsettelse av planprogram for detaljregulering nytt regionalt renseanlegg Nordbykollen-Solumstrand

Planprogram på høring mai-juni 2024:

- Et åpent møte og 2 åpne kontordager for mulighet for spørsmål og merknader
- Statens vegvesen har ikke sendt inn merknad – selv etter purring på dette

20 innkomne merknader

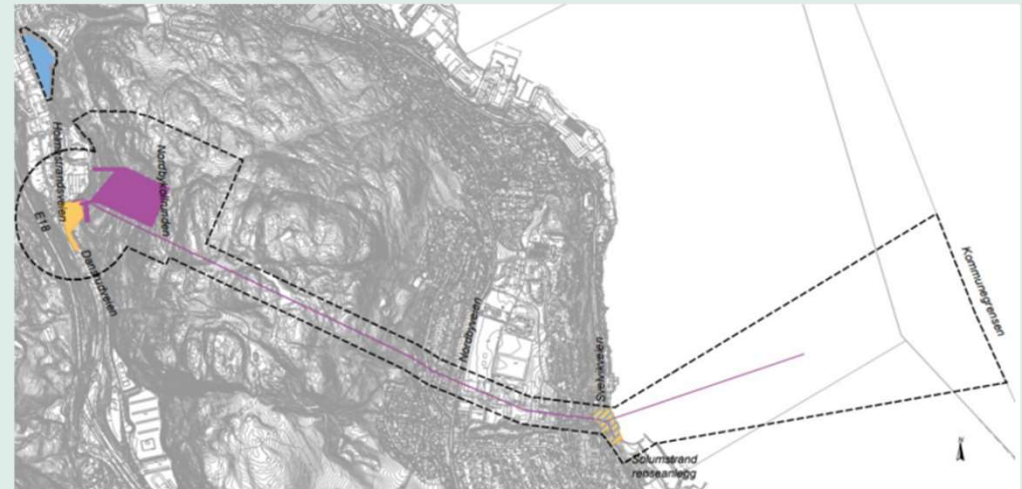
- Merknadene fra regionale myndigheter går i stor grad på utredningskrav og krav til konsekvensutredninger som er ivaretatt i planprogrammet.
- Flere naboer har påpekt at private energibrønner kan bli berørt. Forslagstiller har kommentert at alle energibrønner som potensielt kan bli påvirket vil bli kartlagt på forhånd. Grunneiere blir kompensert for tapt energiproduksjon under avstengning.



Fastsettelse av planprogram for detaljregulering nytt regionalt renseanlegg Nordbykollen - Solumstrand

Hovedproblemstilling:

- Krav til konsekvensutredning og planprogram
- Planforslaget er utredningspliktig:
 - iht. forskrift om konsekvensutredninger, §6, punkt 13 i vedlegg I; «Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personequivallenter».
 - Planinitiativet er også i strid med kommuneplanens arealdel – areal for renseanlegg er ikke avsatt i kommuneplanen

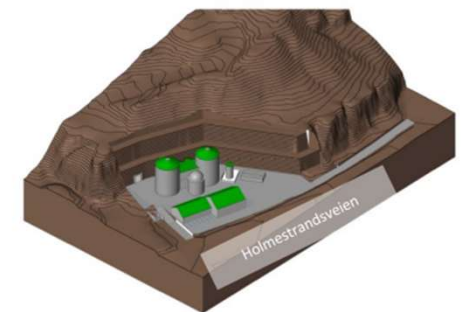


Kommunedirektørens vurdering:

Forslag til planprogrammet med utredningstema er tilfredsstillende og anbefales fastsatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes.



Figur 20. Til venstre: Situasjonsplan fra KVV. Anlegg under bakken, i fjell, vist med blått, og anlegg i dagen vist med sort. Til høyre: Prinsippillustrasjon av et mulig daganlegg fra KVV som viser en maksvariant.



Områderegulering for Bangeløkka - planprogram til 1. gangsbehandling

Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller:	Coop Norge Eiendom, Front Real Estate og Anthon Eiendom. (Strømsø Utvikling AS)
Plankonsulent/fagkyndig:	LINK Arkitektur AS
Plannavn:	Områderegulering for Bangeløkka

Områderegulering for tre kvartaler på Bangeløkka i Drammen sentrum, avgrenset av Bjørnstjerne Bjørnsonsgate og Vestfoldveien i nord og sør, og Austadgata og Colletsgate i vest og øst. Planarbeidet gjøres i samarbeid med grunneierne i tråd med avtalen som er inngått etter plan og bygningslovens §12-2. Planen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning.

Hensikten med planarbeidet er at:

- Bangeløkka skal bli et attraktivt byområde med tetthet og mangfold av funksjoner og møtesteder som skaper byliv.
- Området skal ha en blanding av funksjoner med en gradvis overgang fra lavere bebyggelse mot eksisterende boligområde i sør, til høyere bebyggelse i nord, som skjermer mot støy- og luftforurensning fra Bjørnstjerne Bjørnsons gate og E18.

Utredningsalternativer i planprogrammet

- 0-alternativ: tilsvarer gjeldende reguleringsplaner. Per i dag er området regulert til 110.000 m² BTA næringsformål
- Utbyggingsalternativ: Tilsvarer ønsket byutvikling. Utnyttelsesgrad, høyder etc. detaljeres i videre planlegging på bakgrunn av utredninger og medvirkning





Følgende konsekvenser skal utredes som en del av konsekvensutredningen:

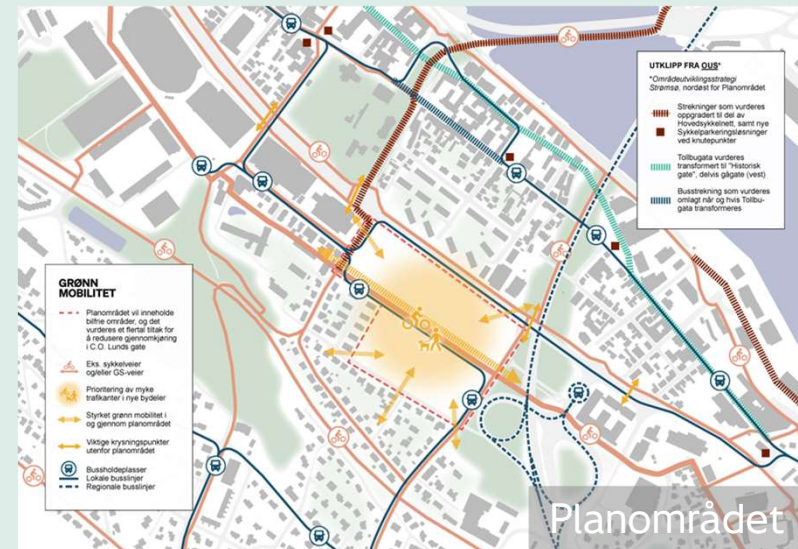
- Forholdet til grunnforurensning samt luft- og støyforurensning
- Transportbehov og trafikk (lokale og regionale virkninger)
- Grunnforhold, flom og overvann
- Gang- og sykkeltilgjengelighet

I tillegg skal det beskrives virkninger av og for:

Naturmangfold, økosystemtjenester, og vannmiljø, klimagassregnskap, energiforsyning og energibruk, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og byform, beredskap og ulykkesrisiko, folkehelse, barn- og unge, kriminalitetsforebygging, teknisk infrastruktur og næring og handel

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, og at det samtidig varsles det om planoppstart.





Veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker - sluttbehandling

Hensikt

Hensikten med veilederen er å svare ut nye klimabestemmelser i kommuneplanens arealdel i prosess:

Høringsutkast til arealdelens utfyllende bestemmelser § 10.3.

I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- A. *Tiltak for å minimere energibruk*
- B. *Tiltak for å minimere klimagassutslipp*
- C. *Valg av energiløsninger og byggematerialer*

Veileder
for
energi- og klimavurderinger
i plansaker

Verktøy for tidligfasevurderinger

UTKAST



Veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker - sluttbehandling

Medvirkning

Medvirkning er gjennomført i form av en referansegruppe som representerer et bredt utvalg av aktører innen byggenæringen i Drammen kommune

- Positive tilbakemeldinger
- Liknende vurderinger gjøres i stor grad i dag
- Bra med synliggjøring

Prosess

- 1. gangsbehandling juni 2024
- Offentlig ettersyn juli – august 2024
 - 3 høringsinnspill: NVE, Statsforvalteren, RFD

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtas

