

Sett inn bilde her via "Drammen kommune" -> "Skift forsidebilde"



Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Planbeskrivelse

Kommunedirektørens forslag til 2. gangsbehandling **XX.XX.2025**

Et godt sted å leve

UTKAST

Oversendt regionale myndigheter 16.09.2024

Innhold

1	FORMÅL MED PLANEN OG HOVEDTREKK	5
2	LOKALT RAMMEVERK OG FØRINGER	7
3	STRATEGIER FOR AREALUTVIKLING	9
3.1	Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel	9
3.1.1	Senterstruktur og fortetting	10
3.1.2	Samferdsel og transport	13
3.2	Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler	17
3.2.1	By- og stedsutvikling	17
3.2.2	Identitet og særpreget – sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner	20
3.2.3	Offentlige byrom, kultur og idrett	22
3.2.4	Folkehelse, oppvekst og omsorg	23
3.3	Bolig og boligbygging	25
3.3.1	Planreserve og arealformål	25
3.3.2	Utnyttelse, høyder og definisjon av boenhet	28
3.3.3	Uteoppholds-, leke- og aktivitetsarealer	29
3.3.4	Boligvariasjon og bokvalitet	32
3.3.5	Fritidsbebyggelse	33
3.4	Næringsutvikling og næringsarealer	34
3.4.1	Lokalisering etter ABC-prinsippet	34
3.4.2	Vurdering av eksisterende næringsarealer	35
3.4.3	Tilrettelegging for eksisterende og nye næringer	36
3.5	Grøntarealer og natur	38
3.5.1	Grønne områder i byggesonen	38
3.5.2	Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)	39
3.5.3	Naturmangfold	40
3.5.4	Vann og vassdrag	40
3.6	Klima og samfunnsikkerhet	42
3.6.1	Klima og miljø	42
3.6.2	Samfunnsikkerhet og beredskap	44
4	PLANKARTET OG TEMAKART	47
4.1	Forstå kommuneplankartet	47
4.2	Hensynssoner	47
4.3	Bestemmelsesområder	49

4.4	Temadata - det offentlige kartgrunlaget og lokale temadata	50
5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE OG KONSEKVENsutREDNING	51
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	51
5.2	Konsekvensutredning	51
5.2.1	Konsekvensutredning av enkelte arealbruksendringer	51
5.2.2	Planens samlede virkninger for miljø og samfunn	54

Figurer

Figur 1: Politiske satsingsområder	7
Figur 2: Kommunens plansystem	8
Figur 3: Senterstruktur	10
Figur 4: Kollektivnett og -tilbud	15
Figur 5: Temakart kulturminner	21
Figur 6: Boligsammensetning	32
Figur 7: ABC-prinsipp og tilgjengelighetsprofil (kilde)	35
Figur 8: Blågrønn faktor (kilde)	41

Justeringer i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn til 2. gangsbehandling av planen - UTGÅR/flyttes når dokumentet skal til 2. gangsbehandling

Bakgrunn for gjennomførte endringer

- Høringsinnspill/merknader knyttet til:
 - o manglende konsistens i ordbruk og sammenhenger sett opp mot samfunnsdelen
 - o den manglende samlede KU av planen som er gjort etter førstegangsbehandling
 - o lesbarhet og forståelse av hele planen som et strategisk verktøy i plan- og byggesaker
- Tekniske endringer for bedre lesbarhet og struktur i dokumentet (oppstrammet struktur, underkapitler, illustrasjoner mm)

Oppsummering av endringer

- Ny struktur, oppstramming og sammendrag i kap 1
- Tidl. kap 2 (faktadel) utgår som eget kapittel, men fakta fra kunnskapsgrunnlag er flettet inn i de relevante temaene i strategier for arealutvikling
- Underkapitler og litt omstrukturering i kap 3 (strategier), noen tekster er flyttet til andre avsnitt
- Fjerning av gjentakelser
- Nye og/eller mer utfyllende tekster til enkelte forhold for å tydeliggjøre intensjonen med planen/kart og bestemmelser
 - o Eks. senterstruktur
 - o boligbestemmelser, MUA krav, utnyttelse, høyder mm.
 - o Nye forhold (eks. bestemmelsesområde bybåndet)
 - o Merknader (eks. Vannmiljø, knutepunktutvikling Brakerøya)
- Sammendrag KU for enkeltområder og samlet KU av planen legges inn i planbeskrivelse

1 Formål med planen og hovedtrekk

Ny og større kommune fra 2020

Drammen ble ny kommune 1. januar 2020 da de tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen slo seg sammen. Kommunene har alltid vært knyttet tett sammen av Drammenselva og Drammensfjorden, veier, jernbane og grønnstruktur. Drammen er en mangfoldig kommune. Drammen er urbane bymiljøer, tettsteder, korn- og fruktgårder, marka, elva og fjorden med rekreasjonsområder. Innbyggerne kommer fra alle verdenshjørner.

Regionbyen Drammen, tettstedet Mjøndalen/Krokstadelva og Svelvik by er kommunens urbane sentra. Gulskogen og Åssiden er viktige møteplasser for kommunens egne innbyggere, og sentrale handelssteder for innbyggere i kommunene rundt Drammen. Drammen har flere nærsentre som Solbergelva, Åskollen, Fjell og Konnerud, samt lokale steder som blant annet Steinberg, Åsen, Nesbygda, Ebbestad og Berger. Kommunen er delt inn i ti kommunedeler der grensene går på tvers av tidligere kommunegrenser.

Drammen er et naturlig regionalt senter for tjenester, handel og kultur. Drammen er Norges sjuende største kommune målt i folketall og den største kommunen i Buskerud fylke. Drammen by er et knutepunkt for person- og godstrafikk med havnevirksomhet på Holmen og hovedveiene E18, E134 samt jernbane mot Oslo, Sørlandsbanen, Vestfoldbanen og Bergensbanen som sentrale transportårer gjennom byen. Det er kort vei og gode kollektivforbindelser til flyplassene Gardermoen og Torp. I tillegg har kommunen sykehus, statlige virksomheter og universitet.

Drammen kommune har en svært stram økonomi, og dagens driftsnivå er for høyt til at kommunens løpende inntekter også dekker egenfinansiering av planlagte investeringer. Gjennom god styring av kommuneøkonomien sikres gode tjenester og lokalsamfunn i hele Drammen, også inn i framtiden. Arealdelen er et viktig virkemiddel for å styre økonomien.

Felles arealdel

De tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen har hatt ulike mål og arealpolitiske strategier. Denne kommuneplanens arealdel sammenstiller kommuneplanene fra de tidligere kommunene og innarbeider felles mål og en felles arealpolitisk strategi for hele den nye kommunen.

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1).

Kommuneplanen består av to hoveddeler:

- Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt av kommunestyret 13.12.2021)
- Kommuneplanens arealdel (plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg)

Samfunnsdelen og arealdelen må leses og forstås i sammenheng. Samfunnsdelen gir mål og strategier for hele den nye storkommunen Drammen, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon. Arealdelen bygger på samfunnsdelens mål og arealpolitiske strategier, og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene i samfunnsdelen.

Arealdelen består av arealplankart, bestemmelser og retningslinjer med definisjoner i tillegg til denne planbeskrivelsen. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene til planbestemmelsene er førende for framtidig planlegging og offentlig forvaltning. Definisjonene er angitt som retningslinjer. Planbeskrivelsen er en nærmere forklaring på de juridiske dokumentene og tydeliggjør intensjonen med plankart og tilhørende bestemmelser.

Det er utarbeidet et nytt felles arealplankart for hele kommunen, gjennom harmonisering av arealformål, hensynssoner og tegnssetting. Harmonisering av bestemmelser og retningslinjer fra de tre tidligere kommunene medfører nye og/eller justerte rammer for arealbruk og tiltak i forhold til hvordan det var i alle de tre tidligere kommunene.

Hovedtrekk i planen – strategier for arealutvikling

Fortetting rundt knutepunkt og kollektivtraseer

Kommunen baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging, og prioriterer vekst og utvikling i bysentre, tettsteder, nærsentre og langs kollektivakser. Planen legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet om fortetting av eksisterende tettsteder og kollektivakser framfor å bygge ut ubebygde områder. Det er en forutsetning å utnytte eksisterende og planlagt infrastruktur samt tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport. Innenfor sentrumsområdene og bybåndet i Drammen åpner planen for en noe høyere fortetting. I disse områdene legges det opp til en helhetlig, urban og variert utvikling med fokus på funksjonsblanding, og en tydelig, lesbar struktur av byrom og forbindelser.

Stedsutvikling basert på stedenes særpreg og kvaliteter

Fortetting og omforming av byområdene må skje ut fra kunnskap om, og anerkjennelse av, stedenes egenart og kvaliteter. Denne planen legger vekt på at stedsutvikling skal bygge på steds karakter, stedenes særpreg og kvaliteter. Med hensyn til fortetting innenfor eksisterende boligområder er planen restriktiv, og «eplehagefortetting» styres slik at småhusområdenes typiske karakter og historiske kvaliteter ivaretas.

Videreføring av boligarealreserven

Områder som er avsatt til boligbebyggelse fra de tre tidligere kommuneplaner videreføres i stor grad, med unntak av to boligområder (Marienlyst og et areal på Stormoen). Det settes av ti nye fortettingsområder eller boligfelt som er i tråd med målene i samfunnsdelen.

Tilrettelegging for gode bomiljøer og bokvalitet

Etablering av byrom/felles uteoppholdsarealer, bevaring av eksisterende snarveier og sikring av god tilgjengelighet til grøntdrag og turveier har stor betydning for bomiljøene. Gjennom areal- og kvalitetskrav til uteoppholds- og lekearealer sikrer planen at det tilrettelegges for egnede områder for lek, rekreasjon, forbindelser, opphold og samvær. Planen fremmer utvikling av sosialt bærekraftige boområder gjennom konkrete bestemmelser om boligvariasjon og bokvalitet.

Næringsutvikling etter ABC-prinsippet og ivareta eksisterende næringer

Planen legger opp til en næringsutvikling etter ABC-prinsippet som handler om å legge til rette for optimal lokalisering av virksomheter ut ifra målsettinger om å minimere transportbehovet og øke tilgjengeligheten med alternative transportmidler til bil. Innenfor transformasjonsområder med eksisterende næringer skal det være en god balanse mellom næring, boligutvikling og gode møteplasser. Det er lagt vekt på fortetting i eksisterende næringsarealer. Med bakgrunn i mangel på arealer til plasskrevende næring er nye arealer med svært god tilknytning til hovedveinettet innarbeidet i planen.

Sikring av matjord, tilgang til friluftsområder og hensyn til naturmiljø

Kommunen har store sammenhengende grøntområder avsatt som landbruks- natur og friluftsområder utenfor byggesonen og som blågrønn struktur i byggesonen. Planen sikrer at det tas vare på både natur, friluftslivsområder og de viktige landbruksarealene i planen. Et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og for å opprettholde dagens selvforsyningsgrad. Det er innarbeidet bestemmelser om at dersom man bygger på områder med matjord skal matjorden nyttes til matproduksjon andre steder.

Plangrep for klimatilpasning, samfunnssikkerhet og beredskap

Sammen med klimaendringer er samfunnsendringer som for eksempel urbanisering viktige drivere for ny og økt risiko og sårbarhet i samfunnet. Disse sammensatte utfordringene krever en helhetlig tilnærming til planlegging, og det er i planen innarbeidet føringer fra kommunenes klimastrategi samt hensyns-, fare-, og sikrings- og aktsomhetssoner med bestemmelser.

2 Lokalt rammeverk og føringer

Politiske satsingsområder

Arealdelen bygger på samfunnsdelen og kommunens visjon og verdier «*Et godt sted å leve – nær, inkluderende og nytenkende*». Sammen med kommunens visjon, verdier, mål, muligheter og utfordringer og innbyggernes innspill utgjør FN's bærekraftsmål grunnlaget for kommunens seks likeverdige politiske satsingsområder:



Figur 1: Politiske satsingsområder

Overordnede arealpolitiske strategier

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder en overordnet arealstrategi, som fastlegger hovedprinsipper for kommunens arealforvaltning og gir føringer på utformingen av den nye arealplanen. Arealstrategien legger føringer for fremtidig arealbruk og skal sikre at arealforvaltningen skjer i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

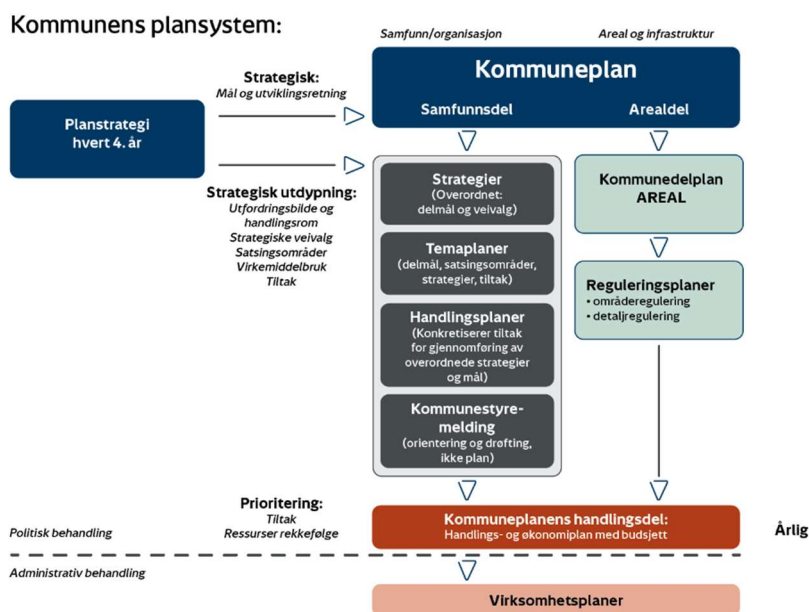
Med utgangspunkt i kommunens visjon samt hovedmål og delmål innenfor de seks satsingsområdene er det definert fem hovedtemaer med tilhørende overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier som danner rammer og betingelser for ny arealbruk i kommunen. Disse er hoveddrammen for tema som er omtalt og vurdert i kapittel 3 i planbeskrivelsen (i uprioritert rekkefølge):

1. Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel
2. Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler
3. Bolig og boligbygging
4. Næringsutvikling og næringsarealer
5. Grøntarealer og natur

I tillegg er forhold knyttet til samfunnssikkerhet, som flom, overvann, ras- og skred, klima- og bærekraft samt vannforsyning og sikre drikkevannskilder innarbeidet i eget kapittel i planbeskrivelsen.

Andre kommunale planer og strategier

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal sammen ivareta både kommunale, regionale og statlige mål, interesser og oppgaver (Plan og bygningsloven §11-1). Andre planer som strategier, tema- eller handlingsplaner, skal bidra til å gjennomføre målene satt i kommuneplanen, gjennom strategisk prioritering av veivalg, satsinger og tiltak. Noen planer er sektorinterne, andre skal sikre samordning på tvers av tjenesteområder. Figuren under illustrerer det kommunale plansystemet:



Figur 2: Kommunens plansystem

Kommunen vedtok ny planstrategi 15.05.2024. I planstrategien er det klargjort hvilke planoppgaver kommunen skal starte opp og videreføre for ønsket utvikling i kommunen. I tråd med den tidligere planstrategien, og før denne første felles arealdelen i den nye kommunen står ferdig, ble det utarbeidet og vedtatt flere overordnede planer og strategier som bygger på mål og strategier i samfunnsdelen. Under gis det en oversikt over noen av disse med særlig relevans for arealbruken (listen er ikke uttømmende, uprioritert rekkefølge):

- Parkeringsstrategi med parkeringsnorm (2023, under revisjon)
- Vei- og gatenorm (2022)
- Sykkelpolens og Trafikksikkerhetsplanens langsiktige strategiske deler (2021)
- Temaplan for vann og avløp (2024)
- Klimastrategi for Drammen 2030 (2023)
- Strategisk næringsplan 2023-2027 (2023)
- Temaplan for boligutvikling 2023-20233 (2023)
- Temaplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv (2023)
- Områdeutviklingsstrategi for Strømsø (2024)
- Handlingsplan for utvikling og bruk av barnehage- og skolebygg (2022)
- Handlingsplan for bedre luftkvalitet i Drammen 2023-2030 (2023)
- Temaplan for hovedutvalgsområdene med fellessatsinger (2022)

Forholdet til vedtatte arealplaner og planer som oppheves

Forholdet til vedtatte kommunedels- og reguleringsplaner er fastsatt i bestemmelsene (jf. punkt 2). Vedtatte planer skal gjelde i sin helhet. Det er innarbeidet motstridsbestemmelser i kommuneplanen for å sikre at viktige føringer både i kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner ivaretas i planleggingen og utviklingen av kommunen.

Følgende kommunedelplaner er opphevet og innarbeidet i sin helhet i denne planen:

- Kommunedelplan for Drammenselva, vedtatt 29. april 1991
- Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22. mars 1994
- Kommunedelplan for Gulskogen, vedtatt 7. mai 1997
- Kommunedelplan for Sentrumsring, parsell Bragernes, vedtatt 28. februar 1995
- Kommunedelplan for gatebruk Strømsø, vedtatt 22.juni 2004

3 Strategier for arealutvikling

3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging og samferdsel

Overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier

- *Øke utnyttelsen av eksisterende og planlagt infrastruktur ved lokalisering av næring og bolig*
- *Tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport*
- *Hensynta bruk av nødvendige transportformer for å sikre fremkommelighet i sentrumsområdene. Dette inkluderer å sikre god fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse*
- *Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene*

Drammen har 103 291 innbyggere per 1.1.2023. Gjennom planperioden forventes det en økning i folketall med en anslått årlig vekst på 0,5 % i tråd med SSBs middelprognose. En slik vekst vil bety om lag 6.500 nye innbyggere, totalt rundt 109.000 innbyggere i 2034. Med en romslig planreserve for boligbygging, sett i sammenheng med SSBs prognoser for befolkningsvekst, legger arealdelen opp til at kommunen har nok rom for å vokse. Målene og strategiene legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet fortetting framfor å bygge ut ubebygde områder, og lokalisering av boliger og næring innenfor eksisterende og planlagt infrastruktur, langs kollektivåre og knutepunkter.

Kommunen baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging, og prioriterer vekst og utvikling i bysentre, tettsteder, nærsentre og langs kollektivakser. Gjennom samarbeidet i Buskerudbyen har kommunen sluttet seg til nullvekstmålet i personbiltransport. Dette vil si at veksten i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport, ikke med privatbil.

En helhetlig transportpolitikk som samordner areal- og transportplanlegging sikrer at arealbruken forvaltes på en bærekraftig måte og bidrar til å utvikle effektive, klima- og miljøvennlige transportsystemer. God planlegging av kompakte byer og tettsteder reduserer transportbehov og gjør at innbyggerne kan gå, sykle og bruke kollektivtransport på de fleste av sine reiser. For å oppnå Drammens klimamål er utformingen av utbyggingsmønsteret, og satsning på miljøvennlige transportformer som tiltak for å redusere transportbehovet, vesentlige faktorer.

3.1.1 Senterstruktur og fortetting

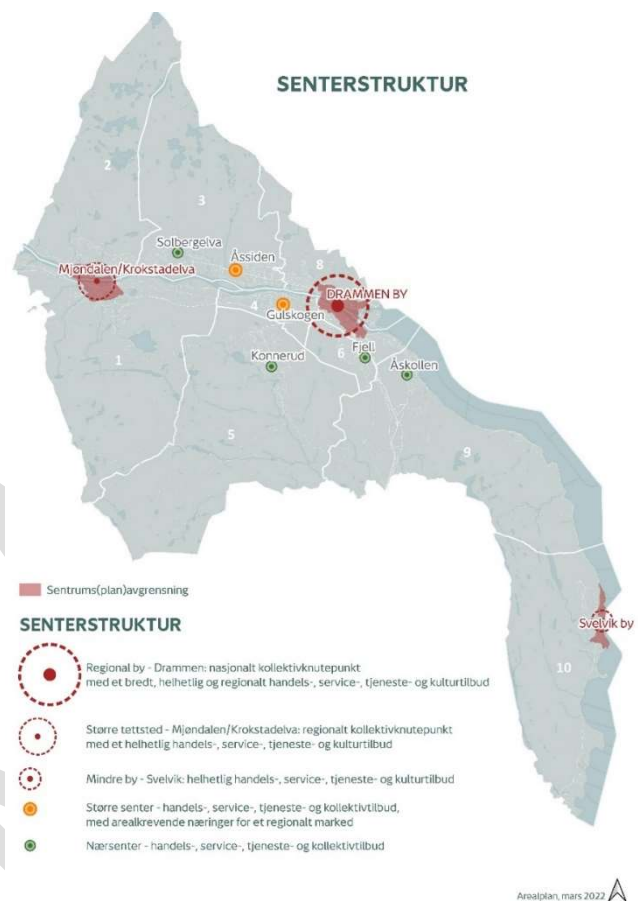
Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Fortetter arealene i sentrumsområdene, langs kollektivåre og ved knutepunkter
- Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord

Kommunens senterstruktur ble fastsatt i formannskapet 15.mars 2022. Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til et utbyggingsmønster etter prinsippet om fortetting av eksisterende tettsteder og kollektivakser framfor å bygge ut ubebygde områder. De ulike sentrenes egenart skal tas vare på, og utvikles videre med både boliger, næring og viktige møteplasser, som både tiltrekker seg nye innbyggere og beholder og sikrer et rikt næringsliv.

Det er en forutsetning å utnytte eksisterende og planlagt infrastruktur samt tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport.

Drammen er hovedsentrum i kommunen. Mjøndalen/Krokstadelva er et større tettsted. Svelvik har bystatus og Gulskogen/Åssiden er etablerte større handelssentre. Kommunens sentrumsområder avgrenses naturlig av planens arealformål. I tillegg er Solbergelva, Konnerud, Fjell og Åskollen definert som nærsentre.



Figur 3: Senterstruktur

Kommunen er inndelt i 10 kommunedeler, på tvers av de gamle kommunegrensene.

Drammen by

Drammen by er i regional plan for areal og transport for Buskerud definert som et nasjonalt kollektivknutepunkt med statlige og regionale offentlige funksjoner (bl.a. høyskole, sykehus, rettsvesen, større kulturarenaer), samt handels- og servicefunksjoner for en større region.

Utvikling av Drammen sentrum styres gjennom gjeldende kommunedelplan for Drammen sentrum (vedtatt 2006). Kommunedelplan for sentrum er en gjennomarbeidet plan for bevaring og utvikling av de karakteristiske bymessige omgivelseskvalitetene innenfor området med kvartalsbebyggelse fra byplanen fra 1866, samt Grønland. Sentrumsplanens arealformål, bestemmelser og retningslinjer er ikke endret i planen, med unntak av høyder innenfor bestemmelsesområde (#3) på Strømsø og krav til parkering (jf. punkt 8.2).

Bragernes – Utviklingen av sentrumsområdet på Bragernes skjer i stor grad gjennom fortetting i eksisterende kvartalsstruktur. Gjennom planlagt flytting av sykehuset til Brakerøya i 2025 er Bragernes sentrum vest et nytt stort transformasjonsområde under utvikling der legges opp til sentrumsnær by- og boligutvikling med høy kvalitet. Det tas særlig sikte på å etablere attraktive bomiljø med varierte byboliger, videreutvikle kvartalsstrukturen på Bragernes, og en struktur av offentlige rom og

grøntstruktur, herunder opprette en blågrønnforbindelse fra elv til skog (park til mark) og attraktive og trygge forbindelser for gående og syklende og god kollektivtilgjengelighet.

Brakerøya – Området rundt knutepunkt Brakerøya utvikles med en høy konsentrasjon av arbeidsplasser med nytt sykehus og helsepark. Lier og Drammen kommuner inngikk i 2010 avtale om plansamarbeid for å transformere industri- og næringsområdet på Lierstranda og Brakerøya til et urbant og bærekraftig byområde. Dette samarbeidet resulterte blant annet i Strategisk plattform med masterplan for planlegging og realisering av Fjordbyen, vedtatt i 2014. Denne dannet et viktig grunnlag for at nytt sykehus og helsepark nå etableres på Brakerøya, og er en viktig premisse for all videre planlegging i området med flere pågående planprosesser.

Strømsø - Området er for tiden gjenstand for store fysiske endringer, utviklingsprosesser og transformasjon. I tillegg har området levekårsutfordringer, og staten og Drammen kommune samarbeider om en områdesatsing - Strømsø 2030 - som har som hovedmål at flere beboere skal få styrket sine levekår gjennom en varig bedring av tjenester og nærmiljøkvaliteter. Områdeutviklingsstrategi for Strømsø (vedtatt 2024) er et styringsverktøy for utviklingen av det fysiske miljøet, og et viktig verktøy for planleggingen i området.

Mjøndalen/Krokstadelva

Mjøndalen/Krokstadelva er definert som et regionalt kollektivknutepunkt med jernbanestasjon, og har et helhetlig handels-, service- og tjenestetilbud for deler av kommunen samt nabokommuner.

Utvikling av Mjøndalen sentrum styres gjennom vedtatt områdeplan for Mjøndalen sentrum (vedtatt 2019). Planen legger opp til en fortetting og transformasjon av områder som i dag er småhusområder til en videreutvikling og utvidelse av kvartalsstrukturen gjennom økt utnyttelse og byggehøyder. Områdeplanen legger opp til boligfortetting samt funksjonsblanding med næring i første etasje innenfor sentrumsformålet i indre sentrum. Utvikling av Krokstadelva sentrum styres blant annet gjennom reguleringsplan Krokstad senterområde (vedtatt 2011) der store deler av området er regulert til kjøpesenter (Buskerud storsenter). Reguleringsplanen har også en reserve for offentlig/privat tjenesteyting samt boligutvikling mot elva/sør for fylkesveien (fv. 283) som er avhengige av ny adkomst før disse kan utvikles. I arealdelen er det lagt inn et nytt boligfelt innenfor sentrumsområdet nord for fylkesveien.

Svelvik by

Svelvik sentrum har bystatus og er definert som mindre by med et helhetlig handels-, service-, tjeneste- og kulturtilbud for deler av kommunen, samt kulturdestinasjon for andre kommuner. Svelvik er en by med særpreg, bestående av tett og delvis gammel verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og trange intime gater. Utviklingen styres gjennom kommunedelplan Svelvik sentrum (vedtatt 2003) som legger opp til opprydding og istandsettelse av gode miljøer som kombinert med historisk egenart skal skape et livskraftig sentrum med arkitektonisk særpreg og gode bomiljøer. I tillegg til videreføring av de større utviklingsområdene ved Svelvik papirfabrik og øvre Svelvik, styrkes sentrumsutviklingen gjennom et nytt utviklingsområde på Adax tomta og et nytt boligområde på Sverstad, som må bygge opp under disse premisene.

Større sentre - Gulskogen og Åssiden

Gulskogen og Åssiden er definert som større senter med et servicetilbud rettet mot en mer regional kundegruppe. Sentrene har typisk innslag av arealkrevende varer (møbler, biler, hvitevarer o.l.) og/eller større kjøpesenter med en regional kundekrets. Det regionalt rettede tilbudet og typen varer medfører større biltrafikk enn til et nærsenter, selv om kollektivtilbudet er godt. Langs sidene av elvedalen er det store og etablerte boligområder med variert bebyggelse, både småhus og blokkbebyggelse. Områdene er veletablerte nabolag og har viktige kvaliteter med nær kontakt til marka, et rikt aktivitets- og foreningsliv, idrettsarenaer og god dekning av hverdagens behov for service og tjenester.

- Utviklingen rundt de sentrale delene av Åssiden styres blant annet gjennom områdereguleringsplan for Travbanen-Berskaug (vedtatt i 2022). Planen legger opp til et variert boligtilbud med ca. 1 000 nye boenheter, en utvikling av bydelssenter med handels- og

servicetilbud, samt offentlig tjenestetilbud. Det legges opp til utvikling av et mangfoldig idrettstilbud, en sentralpark midt på området og annen grønnstruktur samt en variasjon av store og små byrom og møtesteder, et nettverk av nye gang- og sykkelforbindelser, turstier, og koblinger til elva og omgivelsene rundt.

- Utvikling av Gulsbogen sentrum sikres ved å videreføre store boligarealreserver på ca. 3 000 boliger i området. Gjennom områderegeringsplanen for Sundland (vedtatt 2015) og planarbeidet med Kommunedelplan for Gulsbogen nord legges de langsiktige premissene for utviklingen av senteret, arbeidsplasser, og bolig- og tjenestetilbudet. Arealplanene skal suppleres med en Nærmiljøstrategi for kommunedelen.

Bybåndet

Arealdelen legger opp til en fortetting med boliger og arbeidsplasser i bybåndet som strekker seg på begge sider av elva og fjorden fra Drammen sentrum langs kollektivaksene mot øst og vest. Innenfor bybåndet ligger de store utviklingsområdene Travbanen-Berskaug, Gulsbogen nord, Sundland og Nybyen, Tangenkaia, Drammen slip & verksted, Nøsted og Glassverket.

Nærsentre – Solbergelva, Konnerud, Fjell og Åskollen

Solbergelva, Konnerud, Fjell og Åskollen er definert som nærsentra med god kollektivdekning og et servicetilbud hovedsakelig for lokalområdet. Nærsentrene er servicesentre og møteplasser hvor innbyggerne i nærområdet får dekket sine daglige handels- og servicebehov som dagligvareforretning, frisør og legekantor.

- Solbergelva er et nærsenter med et lite handels- og servicetilbud, skole og idrettsanlegg. Utvikling av området styres gjennom flere reguleringsplaner som legger opp til både utvikling av idrettsfunksjoner, servicefunksjoner og boligutvikling. I tilknytning til Solbergelva senter utvikles det historiske bygningsmiljøet ved Solberg Spinneri i nord med boliger, leke-/uteområder og noe næring/ tjenesteyting. I arealdelen er det lagt inn et stort nytt boligområde (felt B5) som bygger opp under nærsentrumsutvikling og vil ha stor betydning for utvikling av Solbergelva senter.
- Konnerud sentrum er et område under utvikling. I tråd med vedtatt områderegeringsplan legges det til rette for en styrking av kommunedelen gjennom en utvikling av sentrumsområdet som et nytt bydelssenter med boliger, handel- og servicefunksjoner. Et nettverk av byrom og et torg danner et felles samlingspunkt for bydelen og skolen får en mer sentral plass i oppfattelsen av sentrumsområdet. Konneruds idretts- og friluftsområder sikres gjennom tilrettelegging for utvidelse av hallkapasiteten samt utvikling av en ny «folkepark» som gir rom for både organisert og uorganisert aktivitet.
- Fjell har et bydelssenter der funksjonene for kultur, idrett, skole og helseomsorg er samlet. Områdesatsingen som ble avsluttet i 2020 har gitt bydelen og senteret et løft med tanke på både sosiale forhold, kultur- og tjenestetilbudet samt de fysiske omgivelsene. Med en meget god kollektivdekning til og fra Drammen sentrum er Fjell et prioritert sted for boligutvikling. Planen viderefører de eksisterende arealreservene for boligbygging samt at det legges inn et nytt areal for boligutvikling i nærhet til Fjell sentrum. Boligbebyggelsen i dag er preget av en overvekt av blokkbebyggelse, og med utbygging av eksisterende og nye arealreserver legges det opp til en supplerings av boligtilbudet med fortrinnsvis småhusbebyggelse.
- Åskollen er et senter for lokalområdet med tjeneste- og servicefunksjoner som barneskole og helsetjenester. Det er lagt inn et nytt boligfelt (ca. 10 boliger) i planen som ligger i gangavstand til Åskollen senter. I tilknytning til Åskollen ligger nye utbyggingsområder på Knive og Glassverket der det forventes boligbygging i et både kort- og langsiktig perspektiv. Gjennom den vedtatte reguleringsplanen for Åskollen skoler og idrettsanlegg samt pågående planarbeid for Åskollen helse- og omsorgsdistrikt sikres det en utvikling av tjenestetilbudet.

3.1.2 Samferdsel og transport

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Legger til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport og ikke økt privatbiltransport*
- *Utvikler og legger til rette for gode og trygge samferdselsløsninger*

Sammenliknet med resten av landet og særlig sammenliknet med andre storbyregioner skiller Drammen og Buskerudbyen seg ut med høy bilbruk og høyt bilhold. Siden 2016 har antall registrerte biler i Drammen økt mer enn dobbelt så mye som i resten av landet. Antall kollektivreiser økte med omtrent 34 prosent fra 2013 til 2019. Under pandemien gikk antall kollektivreiser kraftig ned, og i 2022 er antall kollektivreiser omtrent 17 prosent høyere enn i 2013. Buskerudbyområdet er det byområdet hvor størst andel innbyggere over 18 år oppga at de enten disponerer eller eier bil i 2022. Det er flere som pendler ut fra Drammen (23 015 personer) enn inn til Drammen (18 248 personer), tall for 2022. Det er et uttrykk for at Drammen har en viktigere posisjon som bostedskommune enn som arbeidsplasskommune i det konkurranseutsatte regionale bolig- og arbeidsmarkedet.

For å unngå kødannelse og store forsinkelser for person- og næringstrafikk, må transportnettet ha tilstrekkelig kapasitet. Drammen har sluttet seg til nullvekstmålet for personbiltransport, og tilrettelegging for miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv er grunnleggende for å oppnå det målet. Utviklingen av transportsystemet må også ses i sammenheng med ivaretagelse av miljøkvaliteter i bolig- og nærmiljøer, for eksempel når det gjelder støy, luftforurensning og trafikkfare. Privatbiltransport krever mye areal, både til selve veinettet og parkering. Redusert personbilbruk, samt smarte og samordnede løsninger for varetransport, kan bidra til utvikling av tryggere sentrums- og boligområder med bedre fremkommelighet.

I arbeidet med arealdelen er det gjennomført en transportanalyse som blant annet viser trafikkarbeid (kjørte kilometer med bil) per person ved boligbygging i ulike områder. Rapporten viser at transportarbeidet blir størst dersom man bygger boliger i områder som ligger langt fra daglige målpunkt som arbeidsted og servicetilbud. I disse områdene blir bilen det dominerende transportmiddelet, samtidig som det er relativt langt å kjøre til de ulike målpunktene. Dette gir mange kjørte kilometer per person i dagliglivet. Transportanalysen er oppdatert til 2.gangsbehandlingen og viser beregningene for nullvekstmålet, kapasitetsutnyttelse på vegnett og overordnede vurdering for kollektivtrafikken samt en analyse av hvilke utbyggingsområder som i minst grad bidrar til økt trafikkarbeid.

I bestemmelsene til arealdelen er det stilt krav om utarbeidelse av mobilitetsplan og transportutredning som del av reguleringsplanarbeid eller større byggeprosjekter.

Buskerudbyen

Buskerudbysamarbeidet er et samarbeid mellom kommunene Drammen, Lier, Øvre Eiker og Kongsberg, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. Partene jobber sammen for å løse felles utfordringer innen transport, miljø og arealutvikling. Samarbeidet ble inngått i januar 2010. Til sammen har partnerne ansvaret for all offentlig utvikling innen transport, miljø og arealutvikling i området Buskerudbyen dekker. Felleskapet planlegger og koordinerer tiltak for hvordan befolknings- og trafikkveksten kan møtes på best mulig måte.

Buskerudbyen jobber for å få en byvekstavtale og har avtale om belønningsmidler fra staten. Gjeldende avtale om belønningsmidler går fram til 2025. Buskerudbyen får 340 millioner kroner i belønningsmidler, og 85,2 millioner kroner øremerket billigere kollektivbilletter. Samarbeidet har forpliktet seg til å arbeide for nullvekst i personbiltrafikken i avtaleperioden. Handlingsprogrammet for bruken av belønningsmidlene 2023-2025 ble vedtatt av den politiske styringsgruppen i februar 2023. Totalt får Buskerudbyen 425 millioner kroner i denne perioden for å gjøre det mer attraktivt å gå, sykle og kjøre kollektivt. Belønningsmidler er blant annet brukt til:

- Sykkelhotell ved Brakerøya, Drammen, Gulskogen og Mjøndalen stasjon

- Grønn jobbvei – et prosjekt for å oppmuntre til gange, sykkel og kollektiv i samarbeid med lokalt næringsliv
- Sterkt reduserte priser på bussbilletter
- Å tette "hull" i sykkelveinettet for å få sammenhengende transportårer

Sykkel og gange

Urbanet Analyse publiserte i 2020 rapporten «Reisevaner i Buskerudbyen i 2018». Den viser at både daværende Nedre Eiker kommune og daværende Drammen kommune hadde en sykkelandel på 5 %. Svelvik kommune var ikke med i undersøkelsen (tilhørte den gangen Vestfold fylke). Undersøkelsen viser store forskjeller i sykkelandelene mellom ulike deler av kommunen. Mens Drammen sentrum hadde en sykkelandel på 7 %, var andelen bare 2 % i Drammen sør/Konnerud.

Reisevaneundersøkelsen viste også at 39 % av reisene i tidligere Drammen kommune og 31 % av reisene i tidligere Nedre Eiker kommune var under 3 km lange. Det er potensial for at en større andel av disse korte reisene kan foretas til fots og med sykkel. Et økende antall elsykler gjør at syklister får lengre rekkevidde og er mindre følsomme for store stigninger. For at flere skal gå og sykle, er det viktig å satse på videre utvikling av et sammenhengende trafiksikkert og attraktivt tilbud for myke trafikanter.

Sykkelplan 2021-2031 for Drammen kommune (vedtatt 28.09.2021) skal være grunnlag for hele kommunens sykkelsatsing. Planen angir mål og satsingsområder basert på politisk vedtatt mål om at Drammen skal bli Norges beste sykkelkommune med en sykkelandel på 20 % i sentrumsområdene i Drammen og Mjøndalen og minst 8 % i resten av kommunen. Sykkelplanen viser et definert overordnet sykkelveinett, samt forslag til tilrettelegging på lenkene. Defineringen av sykkelveinettet gir i flere områder krav til bygging av ny eller endret infrastruktur for syklende, og ofte også gående. På denne måten legges det til rette for økt bruk av sykkel (og gange) som miljøvennlig transportform og mer bærekraftig bolig-, nærings-, og transportutvikling som i sin tur vil bidra til å redusere klimagassutslippene. I arealdelen er sykkelveinettet i sykkelplanen innarbeidet i plankartet og det er krav i reguleringsplaner om opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur til gange og sykkel.

Kollektivtransport

Det er to forhold som er viktige for om innbyggerne opplever å ha et attraktivt kollektivtilbud. Kollektivtransporten må være lett tilgjengelig og avgangsfrekvensen må være høy.

Som oppfølging av føringene i samfunnsdelen, er det i tillegg til senterstrukturen utarbeidet et eget kart som viser kollektivnettet i kommunen. Kartet tar utgangspunkt i kollektivtilbudet for buss og tog våren 2022, og viser kollektivknutepunkter og kollektivtraseer. Som et mål på hvor god kollektivdekningen er, viser kartet antall avganger i morgenrushet kl. 07:30 – 08:30 på hverdager¹.

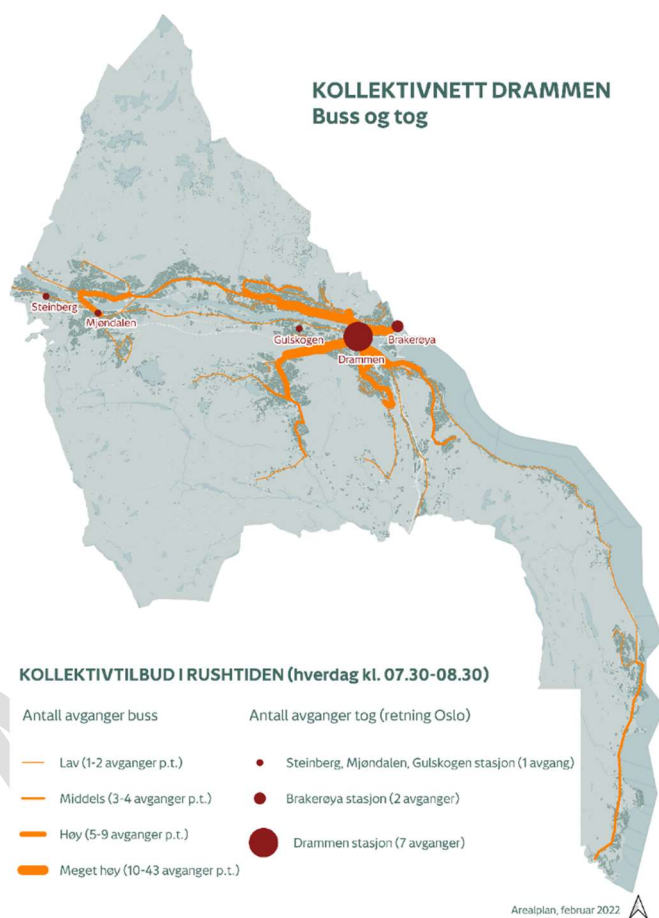
Utbygging i og nær Drammen sentrum legger til rette for at mange daglige reiser kan gjøres til fots og med sykkel. Som kartet med kollektivtilbud nedenfor illustrerer, er det flere akser inn mot Drammen sentrum med god kollektivdekning. Særlig gjelder dette mellom sentrum og områdene Åssiden, Brakerøya, Tangen/Verket, Fjell og Konnerud. Vest i kommunen utmerker Mjøndalen seg som et viktig målpunkt og kollektivknutepunkt. Mjøndalen stasjon har bare ett tog i timen, men bussforbindelsen mot Drammen er god. Det er også god bussforbindelse mellom Mjøndalen og Krokstadelva. Mjøndalens bredde i næringsliv gjør at det også er målpunktet for mange arbeidsreiser. Svelvik er et viktig målpunkt for den sydlige delen av kommunen. Det går busser til og fra Svelvik og Drammen og Svelvik er også koblet til Asker kommune gjennom elektrisk bilferge.

¹ Fra mai 2022 til den nye bybrua åpnes høsten 2025 har Drammen et spesialtilpasset kollektivtilbud uten den viktige kollektivlenken over Bybrua. Figur 2 viser ikke dette spesielle midlertidige tilbudet, men tilbudet i normalsituasjonen med åpen bybru, slik det var i april 2022.

Buss

Store deler av kommunen har et busstilbud, men mange områder har relativt få avganger og tilbudet kan oppleves som mindre attraktivt. I slike områder vil fort bilen fremstå som et mer attraktivt reisemiddel. Områdene som utmerker seg med mange bussavganger, er strekningene Åssiden - Drammen sentrum, Brakerøya - Drammen sentrum, Merket - Drammen sentrum, Fjell - Drammen sentrum og Konnerud senter - Drammen sentrum, samt strekningen fra Stenseth gjennom Krokstadelva til Mjøndalen sentrum.

En hovedutfordring for bussens fremkommelighet i Drammen er at bussen ikke har egne felt eller traseer, men deler trasé med biltrafikken og står i samme kø som bilene. Å gi bussen egne traseer vil innebære en kraftig prioritering av busstrafikken, men er svært krevende. Et annet tiltak for bedre fremkommelighet er prioritering av bussen i kryss. Videre utvikling av busstilbudet i Drammen må skje i samarbeid med fylkeskommunen og deres kollektivselskap Brakar, både fordi busstilbudet er et fylkeskommunalt ansvar og fordi mange av de viktigste kollektivtraseene i kommunen er fylkesveier.



Figur 4: Kollektivnett og -tilbud

Det er i arealdelen innarbeidet bestemmelser om å sikre kollektivfelt i reguleringsplaner.

Jernbane

Kommunen har fem jernbanestasjoner: Brakerøya, Drammen, Gulskogen, Mjøndalen og Steinberg. Det er i arealdelen lagt opp til at næringsutvikling og boligbygging skal skje rundt disse kollektivknutepunktene.

Kommunedelplan med konsekvensutredning for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund, delstrekning Gulskogen-Mjøndalen ble vedtatt 14.06.2021. Hensikten med kommunedelplanen er å båndlegge korridor for videre planlegging av nytt dobbeltspor på strekningen Gulskogen - Mjøndalen. Denne planen er innarbeidet i arealdelen gjennom fremtidig samferdselslinje jernbane på strekningen.

Drammen havn

Drammen by er kommunens viktigste samferdselsknutepunkt, og i tillegg ett av landets viktigste knutepunkt med kontakt mellom sjøtransport, jernbane og nasjonale vegsystemer.

Områdeplan for Holmen - Drammen havn - ble vedtatt i 2020 og tilrettelegger for langsiktig utvidelse av eksisterende nærings- og havnevirksomhet samt fremtidig mulighet for godsterminal. Denne planen tilrettelegger for klimavennlig næringsutvikling i et nasjonalt perspektiv. Arealbruken i Drammen havn er innarbeidet i arealdelen.

Veier

De to største planlagte fylkesveiprojektene i Drammen kommune er Tilfartsvei vest/Tilfartsvei Konnerud og fv. 319 Svelvikveien (ny vei Tørkop - Eik og oppgradering av dagens vei Solumstrand -

Rundtom). Manglende finansiering av disse prosjektene legger begrensninger på mulig utbygging i Drammen kommune.

De største planlagte riksveiprosjektene i kommunen er ny Holmen bru og nytt løp i E134 Strømsåstunnelen. Både fylkesvei- og riksveiprosjektene har uavklart finansiering, og tidspunkt for realisering er ukjent.

På kort og mellomlang sikt bør det gjennomføres tiltak som utnytter eksisterende veinett mer effektivt, særlig med hensyn til kollektivtrafikkens fremkommelighet, og tiltak som legger til rette for gående og syklende. Teknologi kan være et virkemiddel for å prioritere kollektivtrafikken på det eksisterende veinettet, eksempelvis i lyskruss.

De største samleveiene er inntegnet i kommuneplankartet.

I tillegg er bruer inntegnet i plankartet. Dette gjelder også for fremtidige bruer både i og rundt Drammen sentrum og ved Mjøndalen.

Parkering

Parkeringsnormen vedtatt 14.06.2023 er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene jf. punkt 8.2. Normen gir ulike krav til parkering ut fra type arealformål og hvor sentral beliggenhet området der det skal bygges ut har (parkeringssoner). Det stilles både krav til bilparkerings- og sykkelparkeringsplasser, og både til antall og kvalitet på parkeringsplassene.

3.2 Utvikling av bysentrum, tettsteder og kommunedeler

Overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier

- *Prioritere utvikling av Drammen som regionhovedstad og sikre utvikling i Mjøndalen / Krokstadelva og Svelvik som mindre by- og sentrumsområder*
- *Sikre utvikling i eksisterende tettsteds- og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter*
- *Sikre tilgang til arenaer for idrett, kultur og aktivitet*
- *Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg, og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner*

Drammen kommune skal være attraktiv for nåværende og fremtidige innbyggere, besøkende og næringsdrivende. Rammene for utvikling av kommunens byer og tettsteder ligger i den vedtatte senterstrukturen, og i de arealpolitiske prinsippene om et utbyggingsmønster basert på samordning av arealbruk og transportsystem. I tillegg kommer ambisjonene om å bevare og utvikle de grønne verdiene.

Kommunens naturgitte kvaliteter gir en rekke strukturerende elementer, elva, åsene, dalbunnen og kysten, i tillegg til kommunikasjonslinjene som ligger fast over tid. Områdene i tilknytning til Drammensvassdraget og elvedalen har den høyeste befolkningstettheten og konsentrasjonen av arbeidsplasser. Åssidene er hovedsakelig preget av småhusområder, med innslag av flerfamiliehus og boligblokker. Bebyggelsen langs fjorden har gammel industribyggelse og historie, og strekker seg fra Tangen til Berger, med Svelvik som sentrum og by med størst tetthet. Rundt tettbebyggelsen har kommunen et omland av skog- og landbruksområder, næringsområder og marka.

3.2.1 By- og stedsutvikling

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Spiller på mangfoldet i kommunen og kommunedelenes særpreg og ulikheter*
- *Legger til rette for nærhet og tilgjengelighet til aktivitetstilbudene ved bruk av nærliggende lokaler og arealer*
- *Jobber for god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog*

Urbanitet og steds karakter

Videreutvikling og fortetting av Drammens byer og tettsteder skal bygge på ivaretagelse av byenes og stedenes historie og landskapet som har formet dem, samtidig som det gis rom og plass for fornyelse og endringer. Ulike områder tåler ulik grad av endring, og fortetting og omforming av byområdene må skje ut fra kunnskap om, og anerkjennelse av, stedenes egenart og kvaliteter. Utfordringene ligger i å møte dagens krav om fortetting rundt knutepunkter og i bysentra, når dette også er områder med viktig grønnstruktur samt mange og verdifulle historiske spor som gir identitet og forankring.

Gjennom en strategisk by- og tettstedutvikling kan kommunen skape og videreforedle steder. Målsettingen om å bygge i og ved eksisterende byer og tettsteder, vil gi et økt utbyggingspress på disse stedene. Om det skal oppnås urbane – bymessige – kvaliteter, som er attraktive for innbyggere og besøkende, er tetthet nødvendig, men ikke i seg selv tilstrekkelig. Mangfold av virksomheter, tjenester, mennesker og variasjon i den fysiske utformingen er også nødvendig. Levende bysamfunn hele døgnet og hele uka krever at det er både boliger, offentlige byrom og arbeidsplasser. I arealdelen er sentrumsområder avmerket med sentrumsformål og områder rundt sentrum med formål kombinert bebyggelse og anlegg. Det er innarbeidet bestemmelser som legger vekt på funksjonsblanding og tilrettelegging ikke bare for bolig, men også for næring og møteplasser i og rundt sentrumsområdene.

Denne planen legger vekt på at stedsutvikling skal bygge på steds karakter, stedenes særpreg og kvaliteter. Hensynet til gaterom og gatebruk, grad av bymessighet, sammenhenger mellom byggehøyder, opplevelses-, bo- og nærmiljøkvaliteter, samt sammenhenger med transportsystemet er viktige føringer for by- og tettstedsutviklingen.

Gode løsninger krever analytisk tilnærming og høye ambisjoner med kvalitet i helhet og detaljer. Det er derfor innarbeidet plankrav og krav til stedsanalyse i arealdelens bestemmelser. Det kreves en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved reguleringsplaner i områder som er avsatt til byggeformål. Stedsanalysen skal belyse viktige både fysiske, strukturelle og sosioøkonomiske forhold samt redegjøre for hvilke konsekvenser regulerte tiltak medfører.

Krav til estetikk

Ved planlegging skal sammenhengende blågrønne strukturer, torg/møteplasser, byrom og offentlig tilgang til marka, fjorden og vassdragene være de overordnede prinsippene for planleggingen. For å sikre høy kvalitet inn i fremtidige prosjekter er det inntatt en generell estetikkbestemmelse som gjelder for byggeformål. Bestemmelsen stiller strenge krav til utforming og tilpasning til omkringliggende områder. Videre er det inntatt konkrete utformingsbestemmelser direkte knyttet til arealformål sentrum, kombinert bebyggelse og anlegg samt bolig.

Plankrav

Intensjonen bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen et verktøy for å styre arealdisponeringen i Drammen. En planprosess skal sikre en helhetlig vurdering av arealbruken i et område og samtidig gi berørte parter og offentlige myndigheter mulighet til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk behandling.

For visse tiltak kan det imidlertid gis unntak fra plankravet, forutsatt at tiltaket er innenfor bebyggelsesformål og ikke strider mot andre bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Unntaket fra plankravet kan gis for følgende tiltak jf. bestemmelser punkt 3.3:

- Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt eller som tiltakshaver kan stå for selv (jf. bestemmelser punkt 3.3.1-a)
- Innenfor boligformål kan det etableres inntil 3 boenheter med samlet BRA på maks. 500m² og samlet tomteareal på maks. 1 800m² (for felt B1 i Nybyen gjelder særskilte krav). Bakgrunnen for at unntaksbestemmelsen ikke åpner for flere enn 3 boenheter er at kommunen ikke ønsker å åpne for ny bebyggelse som utfordrer småhuspreget uten at dette er vurdert i detaljregulering.
- Plankrav til deling av grunneiendommer er i hovedtrekk videreført som i tidligere kommuneplan for Nedre Eiker: Det kan opprettes ny eiendom med inntil 2 boenheter innenfor boligformål, der tomteareal fra avgivereieendom er maks. 1 800m² (for felt B2 gjelder særskilte krav). Så fremt det ikke legges opp til videre fortetting kan deling av ferdig utbygde eiendommer tillates.
- Innenfor sentrumsformål kan det etableres infill prosjekter på eiendommer på maks. 700m².
- Andre unntak som bl.a. arealoverføring innenfor samme formål, innløsning av festeeiendom, enkelte tiltak knyttet til jernbaneanlegg, navigasjonsinnretninger i sjø.

Unntaket fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssonene for kvikkleire og flom for etablering av etablering nye boenheter, opprettelse av ny grunneiendom og infill-prosjekter jf. bestemmelser punkt 3.3.2.

Rekkefølgekrav og krav til samlet plan

Kommuneplanen sikrer etablering av teknisk og sosial infrastruktur gjennom generelle rekkefølgekrav som vilkår for at utbygginger kan finne sted (jf. bestemmelser punkt 4). Dette innebærer for eksempel etablering av samferdselsanlegg, vann- og avløpsledninger, blågrønn infrastruktur (eks. grøntområder, parker, lekeplasser, overvann/vannveier mm.) og dokumentasjon av kapasitet i skoler og barnehager.

Til følgende spesifikke områder er det knyttet rekkefølgekrav som i stor grad er videreført fra tidligere kommuneplaner:

- adkomst og nytt kryss med E134 (strekning Nedre Eiker bru – kryss med Strykåsen)

- ny hovedadkomst til boligområder (felt B3) på Åsen
- bygging av ny og oppgradering av eksisterende Svelvikvei (fv. 319, strekning Tørkop – Eik og Solumstrand - Rundom)
- «Konnerudkvote» som legger begrensning på maks. utbygging av 20 boliger per år innenfor avgrenset området (bestemmelsesområdet #4). Ny med denne kommuneplanen er at hele planavgrensning av områderegulering for Konnerud sentrum (vedtatt 2020) er unntatt fra denne kvoteregulering.
- Ny Hagbart Kyllands vei frem til Stubberudveien (merket i plankart med bestemmelsesområde #5)
- krav til samlet plan for eksisterende områder med kombinert bebyggelses- og anleggsformål på Nøsted (felt KBA1, nord for områderegulering for Nøsted og Glassverket). Kravet er videreført fra arealdel i tidligere Drammen kommune) og nytt boligfelt B5 i Solbergelva/Åssiden).

Til nye arealer er det knyttet følgende rekkefølge- eller dokumentasjonskrav:

- Felt B5 (Solbergelva/Åssiden, boligformål): krav til samlet plan, kartlegging av naturmangfold, overvann og friluftsområder, stier og turforbindelser må sikres i reguleringsplanen
- Felt B4 (Fjell, boligformål): kartlegging av naturmangfold og friluftsliv, samt vurdering av mulig utfartsparkering
- Til områdeplaner på Bangeløkka (KBA5) og Ryghkollen (ABA2) er det krav om transportutredning

Utbyggingsavtaler

Ved behandlingen av arealplaner i Drammen kommune skal alltid behovet for utbyggingsavtale vurderes. I henhold til plan- og bygningsloven §17-2 må det fattes et vedtak om når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og hvilke forventninger kommunen har til avtalen, før kommunen kan inngå utbyggingsavtaler. Forutsetningsvedtaket ble gjort i kommunestyret 18.02.2020.

Det kan forhandles om - og inngås - utbyggingsavtaler for enhver arealplan som vedtas. Det kan også inngås utbyggingsavtaler til tidligere vedtatte arealplaner, herunder arealplaner vedtatt i de tre kommunene før 01.01.2020. Forutsetningsvedtaket er sikret i planbestemmelsenes punkt 5.1.

Større utviklingsområder

De større utviklingsområdene videreføres i stor grad fra tidligere kommuneplaner. I hovedsak omfatter dette de store transformasjonsområdene i bybåndet i Drammen, og områdene i og nær Svelvik sentrum som er avsatt til formål kombinert bebyggelse og anlegg. I disse områdene legges det opp til en helhetlig, urban og variert utvikling med fokus på funksjonsblanding. I tråd med samfunnsdelen og strategisk næringsplan legger bestemmelsene opp til å ivareta eksisterende næringer i utviklingsområdene ved at vurderinger knyttet til funksjonsblanding i områdene gjøres basert på stedsanalyse. De fleste områdene er under utvikling gjennom områderegulering- eller kommunedelplanprosess, til felt KBA1 stilles det krav om samlet plan (jf. punkt 3.2)

Det er innarbeidet følgende nye områder med formål kombinert bebyggelse og anlegg:

- Bragernes sentrum vest (felt KBA2), Bangeløkka (KBA5) og Drammen slip & verksted (del av KBA4) som allerede har pågående planprosesser
- Adax-tomta (arealinnspill 162) i Svelvik sentrum

For utvikling av boligområdene på Pukerud-Stormoen er det viktig å få etablert felles samferdselsinfrastruktur og forbedre dagens jernbanekryssinger.

Høyhus

Det ble i 2018 utarbeidet en veileder for tidligere Drammen kommune. Veilederen er videreført gjennom bestemmelsesområder i arealdelen. De fleste områdene er under regulering. For området rundt Strømsø torg er det stilt krav om en mulighetsstudie som skal belyse ulike scenarier for høyder og volum (bestemmelsesområde #2). Mulighetsstudien er gjennomført (vedtatt i Formannskapet 9. mai 2023), og danner grunnlaget for detaljreguleringer innenfor området.

Områdemodning

Det åpnes for å gi tillatelse til ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om egen regulering for «den gamle sykehustomta» (KBA2) samt Tangenkaia/Drammen slip&verksted (KBA4) for områdemodning. Gjennom midlertidige prosjekter vil utbyggere og kommunen få en mulighet til å teste ut ulike program, aktiviteter og utforming i områdene i ulike faser, uten å ta de store investeringene tidlig i prosessen. Dette kan skape og styrke byliv som danner grunnlag for en levende og attraktiv bydel, både på kort og lang sikt. Lignende strategier er brukt i større transformasjonsprosjekter og særskilt i havneutvikling i andre kommuner. Erfaringene viser at konkrete målrettede tiltak, fra dag én, etablerer kvaliteter og attraksjoner i et område i påvente av permanente tiltak. Dette bidrar til å heve attraksjon, omdømme, områdeverdi og sette fokus på kvalitet tidlig i transformasjonsprosessen. Videre kan tilrettelegging for ny og annen bruk av eksisterende bebyggelse være positivt både i et klima- og kulturminneperspektiv.

Områdeutviklingsstrategi for Strømsø

Områdeutviklingsstrategi for Strømsø ble vedtatt i kommunestyret 19.03.24 og skal gjennom å peke på overordnede sammenhenger, funksjoner og kvaliteter som skal utvikles i "mellomrommene" - rommene mellom husene -, bidra til at de sentrale delene av Strømsø blir et enda bedre sted å bo, jobbe, besøke og drive næring. Strategien er et verktøy som blant annet skal benyttes i behandling og utvikling av enkeltprosjekter og detaljreguleringsplaner med realisering gjennom utbyggingsavtaler og som grunnlag for gjennomføring i regi av Områdesatsningen Strømsø 2030 sammen med aktører i nærmiljøet.

3.2.2 Identitet og særpreg – sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

→ *Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg, og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner*

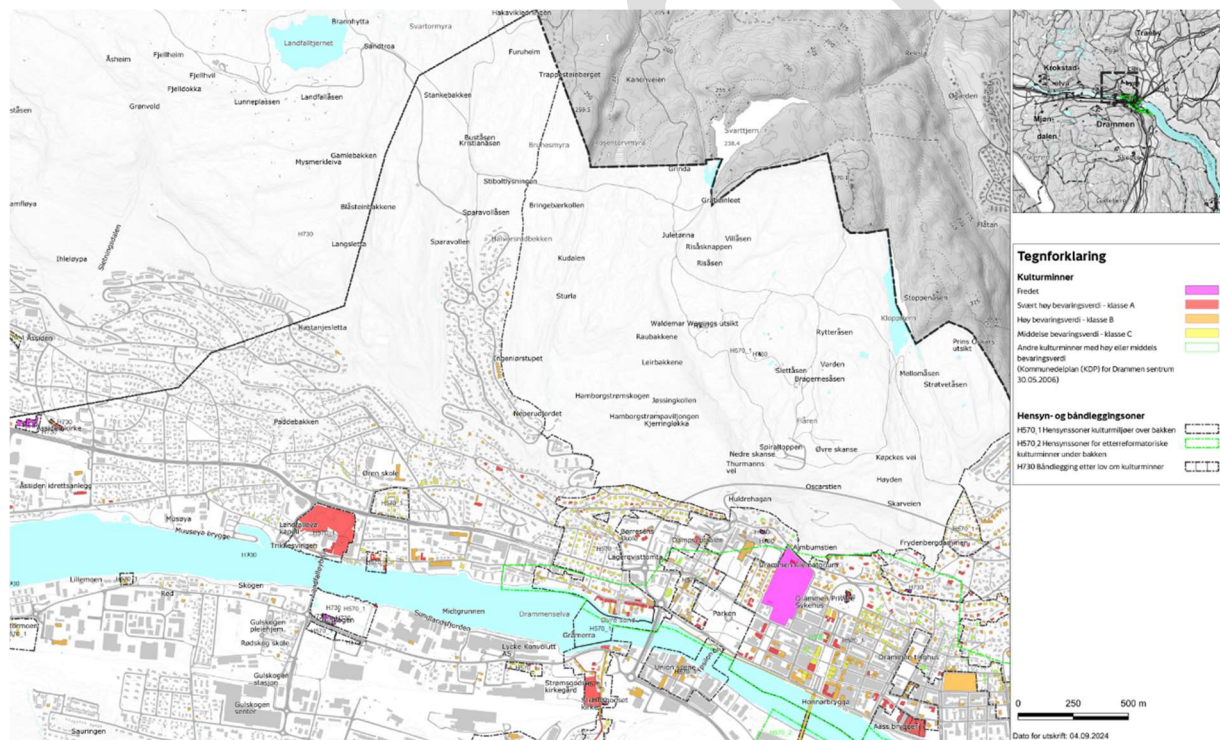
Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale, og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. (Kulturminneloven § 1 og 2.)

Drammen har mange verdifulle kulturminner og -miljø i alle deler av kommunen. Samfunnsdelen legger til grunn at: «Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner». Kommunen er skapt av «tømmeret, elva og fjorden». Handel og industri skapte samspill mellom det lokale og det internasjonale. Drammen har alltid vært preget av kontinentale forbilder omskapt i lokal form. Europeiske byer ser kulturarv som en viktig bærebjelke i utviklingen. Det er viktig for å sikre sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Drammen har jobbet godt med byutviklingen i sentrum. I transformasjonen og fortettingen av Papirbredden lykkes man i å løfte frem kulturminner som et premiss og en ressurs i utviklingen. Andre steder er dette perspektivet utfordret av rive- og utbyggingspress. Nye grep for de historiske bysentraene er derfor etablert i arealdelen. Dette bygger på allerede vedtatte kulturminneplaner i tidligere Drammen og Nedre Eiker, i de faglige kulturmiljøanalysene (DIVE) for Bragernes (2013) og Strømsø (2014) samt nye registreringer i Svelvik.

Som en oppfølging av temaplanene for kulturminner i Nedre Eiker og Drammen er det innarbeidet hensynssoner med retningslinjer for kulturmiljø. Tidligere Svelvik kommune hadde ikke vedtatt en temaplan for kulturminner. Det er derfor i arbeidet med kommuneplanen gjort en kulturminneregistrering for denne delen av kommunen. Rapporten danner grunnlaget for nye hensynssoner og kulturminner innarbeidet i kommuneplankartet og temakartet.

I tråd med føringene fra kulturminneplanen for Drammen er det utført enkelte revideringer av listeførte kulturminner og hensynssoner kulturmiljø. Her følges blant annet riksantikvarens føring om å avsette NBI-områdene til hensynssoner opp. NBI-områdene er kulturmiljø med nasjonale kvaliteter fastsatt av riksantikvaren. Noen av områdene er sårbare og utsatt for sterkt utbyggings- og endringspress. Det er særlig viktig å peke på byområdene Strømsø og Bragernes. Strømsø øst har en «Gamleby» med landets rikeste utvalg av 1600 og 1700- talls trehus og Strømsø vest har rik arkitektur fra 1600-tallet og fram til i dag. Bragernes har en av landets flotteste byplaner utformet etter brannen i 1866 og kanskje landets fineste torg med monumental murbebyggelse og etterkrigsmodernisme, omkranset av store trehusområder, med Drammenshus som et varemerke.

I tillegg er det innarbeidet hensynssoner for de deler av Drammen by hvor man kan finne etterreformatoriske kulturminner i grunnen, med varslingsplikt til kommune og fylkeskommune dersom man treffer på slike kulturminner. Det er innarbeidet bestemmelser om rivningsforbud for listeførte kulturminner fra tidligere Drammen og Nedre Eiker samt for nye registreringer Svelvik. Det er plankrav for tiltak som berører enkeltobjekter og kulturmiljøer innenfor hensynssone H570. Dette for å sikre at det tas nødvendig hensyn til kulturminnene i området. Det er også utredningskrav for alle bygninger eldre enn 1950 innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum. Det er utarbeidet et temakart for kulturminner for hele kommunen hvor listeførte objekter og kulturmiljøer fremkommer.



Figur 5: Temakart kulturminner

3.2.3 Offentlige byrom, kultur og idrett

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Legger til rette for gode og tilgjengelige møteplasser i nærmiljøet i samarbeid med frivillige lag og foreninger*
- *Utvikler idretts- og kulturarenaer samt rekreasjonsområder i samarbeid med idrettsrådet, kulturrådet og friluftsforum*
- *Kommunens arealer gjøres tilgjengelige for åpne arrangementer*

I en flerfunksjonell by må det være plass til profesjonelle kulturtilbud, frivillig virksomhet, ulike tros- og livssynssamfunn, kurs og utdanningsvirksomhet. Flerbrukslokaler eller mer tilrettelagte lokaler må finne sin plass og være lett tilgjengelige. I Drammenssamfunnet har befolkningen bred kulturell opprinnelse. Tros- og livssynssamfunn i Drammen representerer arenaer for tilhørighet og sosial deltakelse for befolkningen. De felles ubebygde byrommene er sentrale for opplevelsen av helhet og kvalitet i byområdene. De dekker mange funksjoner i byen, som ferdselsårer for gange og sykling, som steder for opphold, lek og rekreasjon. De er viktige for å gjøre Drammen til et godt sted å leve med trygg ferdsel for voksne og barn, rom for aktivitet som fremmer folkehelse, gir lys og luft til byen, og bidrar til å oppfylle ambisiøse klimamål. Arealdelen har bestemmelser som sikrer uteoppholdsarealer for lek og opphold i tilknytning til boligprosjekter. Som en oppfølging av kommuneplanens arealdel skal det også vurderes utarbeidelse av en egen byromsstrategi som ser ulike typer arealer i en større bymessig sammenheng, og definerer krav til kvalitet.

Kultur- og idrettsarenaer

Med befolkningsvekst og utvikling følger behov for nye og utvidede kultur- og idrettsarenaer, sosiale samlingssteder og demokratiske møteplasser. Slike arenaer har stor betydning i stedsutviklingen.

Til sammen er det kartlagt 88 kulturarenaer i Drammen. I tillegg er det skolebygg, idrettsanlegg og kirker som spiller en viktig rolle som kulturarenaer. Drammen har arenaer som tilfredsstillende alle kapasiteter, nivåer og uttrykksformer, men få private arenaer og tilbydere.

Det er avsatt følgende nye arealer til idrettsformål i arealdelen:

- området ved Marienlyst foreslås endret fra kombinert bebyggelse og anlegg til idrettsformål
- idrettsanlegg innenfor områderegulering for Travbanen – Berskaug (vedtatt 2023) er innarbeidet

Kultur som næring

Kulturliv og næringsliv har tradisjonelt blitt oppfattet som to atskilte sektorer både i samfunnet og i politikken. Dette synet er i ferd med å endre seg. Eksemplene på at kulturlivet og næringslivet både kan og bør samarbeide tettere, blir stadig flere. Gjennom næringspolitiske og kulturpolitiske virkemidler kan det legges til rette for et samarbeid som kan styrke begge parter og øke verdiskapingen.

Drammensregionen kan by på et stort utvalg av arrangementer, festivaler, konserter, kunstbegivenheter, foredrag med mye mer. Her finnes noe for enhver smak og enhver interesse. Drammen som by er også kåret til "Norges kulturby", en utmerkelse som vitner om en aktiv og levende kulturby som bidrar til å trekke folk ikke bare til byen, men til hele regionen.

Kultur kan bli en næringsvei for langt flere. Dette krever en kulturell infrastruktur, da kulturbedrifter og små kulturklynger også trenger areal. I kommuneplanen er det lagt opp til at behov for kulturarenaer vurderes gjennom stedsanalyse.

Grav og urnelunder

Drammen kommune har 14 gravplasser: Berger kirkegård, Bragernes kirkegård, Ebbestad gravlund, Konnerud kirkegård, Mjøndalen gravlund, Nedre Eiker kirkegård, Skoger gamle kirkegård, Skoger kirkegård, Strømsgodset kirkegård, Strømsø kirkegård, Svelvik kirkegård samt Svelvik Kapell, Tangen kirkegård og Åssiden kirkegård. Alle innbyggere i Drammen har rett til gravsted ved en av disse

gravplassene. Kirker er avmerket som offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen og grav og urnelunder er avmerket som grav- og urnelunder i arealplankartet.

Kommunen har i dag dekning på 3% til både kisteplasser og urnelunder/minnelunder. Kommunen kan ikke garantere kapasitet på kommunedelnivå, men det er nok kapasitet i hele kommunen under ett. Det er særlig god kapasitet for kommunen på Skoger kirkegård og ved Svelvik kapell. Flere trossamfunn om forventer retningsbestemte kisteplasser, men det er en betydelig økning innen urnenedsettelse kontra kistebegravelser som reduserer arealbehovet for grav- og urnelunder i kommunen.

Skilt og reklame

Skilt og reklame finnes i våre daglige omgivelser og kan ses på som en del av vårt kulturuttrykk. Ulike typer av utforming og mangelen på samordning i forhold til omliggende miljø kan imidlertid føre til at skilt og reklame blir et visuelt problem. Tidligere lå det egne vedtekter til grunn for forvaltningen av skilt og reklame i Drammen, disse vedtektene er nå avløst av bestemmelser i kommuneplanen. Disse nye bestemmelsene skal forenkle forvaltningen av skilt og reklame. Bestemmelsene skal forstås strengere innenfor sentrumsformål og innenfor hensynssoner kulturmiljøer H570_1 og ved og på kulturminner, enn utenfor disse områdene.

3.2.4 Folkehelse, oppvekst og omsorg

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Legger til rette for stor grad av nærhet til tjenestetilbudet*
- *Sikrer at alle med nedsatt funksjonsevne har et godt og variert aktivitetstilbud*
- *Reduserer støy-, vann- og luftforurensing*

Folkehelse

Folkehelsearbeid er samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, og arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen. Etablering av byrom/felles uteoppholdsarealer, bevaring av eksisterende snarveier og sikring av god tilgjengelighet til offentlig og privat service, grøntdrag, turveier og kollektivnett har inkluderende effekt. Planen fremmer utvikling av sosialt bærekraftige boområder gjennom konkrete bestemmelser om boligvariasjon og bokvalitet. Det er innarbeidet bestemmelser og retningslinjer med hensyn til å fremme folkehelse, retningslinjene gir konkrete eksempler med hensyn til utforming og andre tiltak.

Universell utforming

Å legge til rette for universell utforming er å planlegge omgivelser slik at de kan brukes av så mange mennesker som mulig på en likeverdig måte. I Drammen kommune er det viktig å forebygge utenforskap og legge til rette for at alle kan ta del i fellesskapet. Bestemmelsene til arealdelen stiller krav om at det ved regulering skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Avvikssone støy

Støy er et av miljøproblemene som berører flest mennesker i Norge. Støybelastning er en folkehelseutfordring i byer. Den største støykilden i Drammen er veitrafikken. De fleste støytiltakene i byen retter seg derfor inn mot å redusere eller skjerme beboere mot trafikkstøy. Jernbane, bygg- og anleggsvirksomhet, havneaktivitet med mer kan også være støykilder. Som del av kunnskapsgrunnlaget til arealdelen er det utarbeidet en støyrapport.

Kommunen kan fastsette avvikssoner der støy kan håndteres mer lempelig av hensyn til viktige føringer i statlig planretningslinje om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Avvikssone støy i denne

arealdelen tilsvarer avvikssonene i de tidligere kommunene, og er innarbeidet i plankartet som bestemmelsesområde (#1).

Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unge vil i utgangspunktet være de samme som for voksne, men barn og unge er mer sårbare enn voksne når det gjelder for eksempel luftforurensning, støy og trafikale forhold. Trafikkvekst og økning i støy- og luftforurensningsutsatte områder vil derfor potensielt kunne ha større negativ betydning for barn og unge enn voksne.

Det er svært viktig for kommunen at barn og unge opplever kommunen som trygg og med gode felles møteplasser. Det skal tilrettelegges for barn og unge både i bysentrene, de mindre tettstedene og det skal være enkelt for de unge å komme seg til og fra hjem, skole og fritidsaktiviteter. Boområdene skal utvikles slik at de dekker barn og unges behov.

Det er tatt inn rekkefølgekrav knyttet til skole- og barnehagekapasitet i tillegg til krav om uteareal og lekeplasser i boområder. Det er tatt inn bestemmelser knyttet til kvalitets- og avstandskrav til lekeplasser. Videre er det krav til trafiksikkerhet med særlig søkelys på trygg skolevei samt bestemmelser knyttet til støy og luftforurensning mm.

Som kunnskapsgrunnlag til arealdelen er det utarbeidet både en rapport om luftforurensning og en rapport om støy. Temakart støy og luftforurensning følger kommuneplanen.

Skole og barnehage

Handlingsplan for utvikling og bruk av barnehage- og skolebygg har formål om bl.a. å kunne utnytte kapasitet i barnehager og skoler mest mulig bærekraftig og effektivt, skape grunnlag for langsiktige og riktige investeringer, og sikre likeverdig tilbud til barn og unge i hele kommunen.

Det er avsatt areal til nye skoler på Åskollen og barnehage i kommunedel 6 med arealformål offentlig og privat tjenesteyting i arealdelen.

Helse, sosial og omsorg

Helhetlig strategi for bygg til helse- og omsorgsformål peker på en forventet sterk økning i antall innbyggere som er 80 år og eldre, som vil medføre økt etterspørsel av kommunale helse- og omsorgstjenester. Det er dokumentert at de fleste ønsker å bli boende i eget hjem, selv om behov for tjenester øker. Det er derfor viktig at helsetjenester ligger nært der folk bor og at steder utvikles slik at alle kan klare seg selv lengre.

I arealdelen er det ikke satt av nye arealer til helse- og omsorgsinstitusjoner, men det er viktig å se strategien for å bli boende i eget hjem så lenge som mulig i sammenheng med arealbruken. Arealdelen legger til rette for variert boligsammensetning og nye sosiale boformer, samt retningslinjer for aldersvennlig utforming av fellesarealer.

- Avsatt areal for planlagt nytt sykehjem på Krokstadelva og etableringer av ca. 150 nye heldøgns omsorgsplasser videreføres i ny arealdel.
- Innenfor området Travbanen-Berskaug er det satt av tomt til offentlig formål uten at det er besluttet konkret hva som skal bygges. Plasseringen gjør formålsbygget til en sentral del av aktiviteten i området og mulighet for å utforme bygget eller byggene som en integrert del av bytorget, idretten og parken.
- Innenfor det gamle sykehusområdet pågår planarbeid som også omfatter kommunalt areal for offentlige funksjoner.

3.3 Bolig og boligbygging

Overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier

- *Målsetting om fortetting av boligbyggingen i sentrumsområder og langs kollektivtraseer*
- *Unngå større utbygginger i områder uten etablert infrastruktur*
- *Sikre lokal variert boligsammensetning*
- *Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer*

I Drammen ble det i snitt bygget rundt 400 boliger per år i de siste ti årene, mens antall ferdigstilte boliger varierer fra år til år, blant annet med økonomiske svingninger. I 2017 ble rundt 700 boliger ferdigstilt, i årene 2011, 2014 og 2020 kun rundt 200 boliger ferdigstilt årlig. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging innebærer et skifte mot en boligbygging som er mer konsentrert i planlagte vekstområder med god kollektivtransportdekning. Rundt halvparten av boligene som ble bygget i de siste ti år er leiligheter i blokk, og hovedvekten av boligbyggingen skjer i Drammen sentrum.

Kommunens visjon er at Drammen kommune skal være et godt sted å leve, med et variert og attraktivt boligtilbud. I tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging legger arealprinsippene opp til et boligutbyggingsmønster med fokus på fortetting i sentrumsområdene, langs kollektivtraseer og der det er etablert infrastruktur. Gjennom formål og bestemmelser sikrer arealdelen at veksten skjer i kommunens prioriterte områder, og legger føringer for utvikling av områder som ligger utenfor de definerte vekstsonene.

Et lokalt variert boligtilbud bygger opp under premissene av kompakt by- og stedsutvikling. Det betyr å legge til rette for boliger som er tilpasset livets ulike faser som muliggjør å kunne bo i sitt nærområde så lenge som mulig, med nærhet til tjenestetilbud og daglige gjøremål. Å sikre sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer handler om å legge til rette for et mangfoldig botilbud og sosialt mangfold i den lokale befolkningssammensetningen, tilføre kvaliteter i form av uten- og innendørs møteplasser, og skape trygge og tilgjengelige nærområder for alle.

3.3.1 Planreserve og arealformål

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Fortetter arealene i sentrumsområdene, langs kollektivåre og ved knutepunkter*
- *Legge til rette for bærekraftig bolig-, nærings- og transportutvikling som bidrar til reduksjon av klimagassutslippene*
- *Legge til rette for et mangfold av boligtyper i alle kommunedelene*

Boligarealreserve (planreserve)

I denne nye felles arealdelen er det en teoretisk utbyggingsreserve på rundt 19.000 boliger. Det innebærer både arealer for «feltutbygging», det vil si typiske småhusområder med desentral beliggenhet i kommunen, store utviklings- og transformasjonsområder, samt fortettingspotensialet i sentrums- og senterområder. Arealreserven i sentrums- og fortettingsområder utgjør ca. 6.000 boliger, potensialet i de store utviklings- og transformasjonsområder er på rundt 9.000 boliger og potensialet i boligfelt utgjør rundt 4.000 boliger.

Områder avsatt til formål som åpner for boligbebyggelse fra de tre tidligere kommuneplaner videreføres i stor grad. To boligområder fra tidligere kommuneplan utgår:

- Stormoen (ca. XX daa) tilbakeføres til landbruksformål (LNF) for å sikre matjord
- Marientlyst (ca. XX daa) settes av til idrettsbebyggelse i tråd med politisk vedtak (24.10.2017)

Det settes av ti nye områder med formål som åpner for boligbygging. Noen av disse har allerede igangsatte planprosesser (eks. Bragernes sentrum vest, Drammen Slip&verksted), andre er helt nye boligfelt (eks. Krokstad, Fjell, Sverstad) eller transformasjonsområder (eks. Gulskogen, Bangeløkka, Adax-tomt/Svelvik).

Boligarealreserve	
Område	Anslag over antall boenheter (ca.)
Totalt:	18.700
Fortetting sentrum og senterområder	
Drammen sentrum	2.500
Mjøndalen/Krokstadelva	2.000
Svelvik by (eksisterende reserve)	200
Bybåndet Åssiden-Underlia	500
Bybåndet Gulskogen	700
<i>Nye områder:</i>	
Adax-tomt (Svelvik by)	80
Store utviklingsområder, kombinert bebyggelse og anlegg	
Travbanen/Berskaug	1.000
Gulskogen nord	2.500
Nybyen	700
Tangenkaia (KBA4)	1.000
Nøsted-Glassverket (regulert)	360
Nøsted	800
Konnerud sentrum (regulert)	700
<i>Nye områder:</i>	
Bragernes sentrum vest (KBA2)	700
Gulskogen /Vintergata 19	200
Bangeløkka	350
Drammen slip & verksted (del av KBA4)	500
Boligfelt	
Åsen (alle områder)	300
Nygård	100
Konnerud (alle områder avsatt til boligformål)	1.600
Fjell	200
Nesbygda	750
Helgerud	150
Norby terrasse	180
Juveveien	60

Brentås/Marieås	100
Ebbestad skole	60
Høyen	50
<i>Nye områder:</i>	
Krokstad	120
Fjell/Galterud	130
Konnerud	5
Åskollen	10
Sverstad	50

Områder for boligutvikling (arealformål)

Områder som åpner for boligbygging er i arealdelen avsatt til formål boligbebyggelse, kombinert formål for bebyggelse og anlegg eller sentrumsformål. I tråd med fortettingsstrategien er det ulike bestemmelser knyttet til disse formålene.

Boligbebyggelse

Områder som er avsatt til boligbebyggelse («de gule områdene» i plankartet) omfatter både ubebygde arealer, og eksisterende boligområder. De eksisterende bolig- og småhusområdene er store og varierte områder, og ligger spredt over hele kommunen. Tidligere «Retningslinjer for fortetting i villaområdene» fra Drammen er innarbeidet i bestemmelsene for å sikre gode bo- og opplevelseskvaliteter i boområdene gjennom generelle kvalitetskrav (jf. planbestemmers kap. 12) samt spesifikke bestemmelser til boligformål (jf. planbestemmers kap. 13). Bestemmelsene legger opp til å styre «eplehagefortettingen» slik at småhusområdenes typiske karakter og historiske kvaliteter ivaretas. Selv om arealdelen legger til grunn en restriktiv holdning til fortetting i småhusområdene, skal det fortsatt være mulig å fortette i disse områdene under visse forutsetninger.

Det er med utgangspunkt i de samme målsetningene, gitt spesifikke bestemmelser til de tette urbane områdene Nybyen, Austadjordet og Hamborgstrøm, merket med feltnavn «B1» i plankartet, knyttet til boligtype, bebyggelsesstruktur og tomtestørrelser er videreført fra «Retningslinjer for fortetting i villaområdene» og innarbeidet i bestemmelser (jf. punkt 13.3.1).

Kombinert bebyggelse og anleggsformål («transformasjonsområder»)

Områdene som er avsatt til formål kombinert bebyggelse og anlegg videreføres i stor grad fra tidligere kommuneplaner. I hovedsak omfatter dette de store transformasjonsområdene i bybåndet i Drammen, og områdene i og nær Svelvik sentrum. I disse fortettingsområdene legges det opp til en urban og variert bebyggelse med blandete formål. Forhold som bl.a. utnyttelse, høyder, funksjonsblanding eller boligsammensetning fastsettes gjennom reguleringsplanprosess.

Sentrumsformål

Områder som er avsatt til sentrumsformålet omfatter Drammen sentrum, Mjøndalen/Krokstadelva, Svelvik by samt flere mindre senterområder (Steinberg, Solbergelva, Åssiden, Gulskogen, Konnerud, Fjell, Åskollen). Formålet innbefatter underformålene forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Intensjonen med bestemmelser til dette formålet er å sikre en bymessig utvikling som tilfører stedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. De fleste områder er regulert gjennom egne område- eller kommunedelplaner.

3.3.2 Utnyttelse, høyder og definisjon av boenhet

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Sikre utvikling i eksisterende tettsteds- og senterstruktur i kommunedelene, basert på det enkelte steds kvaliteter
- Utviklingen skal bygge på eksisterende stedsidentitet og særpreg, og sikre vern av kulturmiljøer og kulturminner

Tillatt grad av utnytting

Grad av utnytting er et mål på hvor mye det kan tillates bygget på et område. Tillatt utnyttelse for boligbebyggelse i de tre tidligere kommunene har vært noe ulik (mellom 30 % og 35 % BYA).

For å ivareta småhuskarakteren i boligområder og en restriktiv holdning til fortetting, er det lagt inn bestemmelse om at tillatt bebygd areal (BYA) innenfor boligformål i hele kommunen ikke skal overstige 30 % av tomtearealet (jf. punkt 13.1.4).

I enkelte eldre planer er tomteutnyttelse definert gjennom U-grad. U-grad er utgått som reguleringsverktøy. For eiendommer der U-grad er fastsatt gjennom eldre reguleringsplaner, foreslås derfor at 30 % også skal gjelde for disse områdene.

Tomtestørrelse

Tomtestørrelse og tomteplassering må ses i sammenheng med lokale forhold som vernehensyn, terreng og egnethet for at fradeling skal kunne tillates. Nye tomter skal tilpasses områdets typiske tomte- og bebyggelsesstruktur.

Plan og bygningsloven åpner ikke for å innta bestemmelser om tomtestørrelse på kommuneplannivå. Som virkemiddel for å styre fortetting i boligområder, samtidig som småhuskarakteren sikres ivaretatt, er det derfor inntatt en bestemmelse med kriterier for opprettelse av nye grunneiendommer. Bestemmelsen gir hjemmel for avslag dersom vilkårene for fradeling ikke er til stede. Det er også inntatt retningslinje som gir føringer om at det ikke bør opprettes tomter mindre enn 600 m² for eneboliger. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr boenhet. For B1-områder (jf. punkt 13.3.1) er det særskilte retningslinjer for tomtestørrelse.

Høyder

Føringer som begrenser høyder og tetthet er vesentlig for å bevare småhusområdenes karakter med småskalabebyggelse, lys/luft og grønne preg. Som virkemiddel for å oppnå dette legges generelle bestemmelser fra tidligere Drammen kommune til grunn for bestemmelse om høyder, herunder 7 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (jf. punkt 13.1.3). Det betyr at maksimal gesimshøyde på 7 meter også vil være gjeldende for pulttak og flate tak. Høydebestemmelsen medfører en endring for småhusområder i tidligere Nedre Eiker kommune og Svelvik kommune som har lagt til grunn plan- og bygningslovens høydebestemmelser om 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at bebyggelsen får høyder som ivaretar småhuskarakteren og høydevirkningen mot omgivelsene, samtidig som den legger til rette for boliger med gode bo- og opplevelseskvaliteter. Ny boligbebyggelse i småhusområdene kan som hovedregel oppføres i to etasjer.

Etasjebegrepet er utgått som reguleringsverktøy. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde som 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, angir kommuneplanbestemmelsene at gesimshøyde og mønehøyde ikke skal overstige henholdsvis 5 og 7 meter. Bestemmelsen er inntatt for å sikre at bebyggelsen innenfor eldre planer som benytter etasjental holdes lav, i tråd med planens intensjon.

Definisjon av boenhet

Det er i bestemmelsene inntatt en definisjon av boenhet. Tilsvarende definisjon er foreslått inntatt i Oslo kommunes småhusplan som nå er under revisjon. Intensjonen er å begrense «hyblifisering» samt tydeliggjøre grensen for når det oppstår en boenhet. Definisjonen er ment å gi forutsigbarhet, samt sikre tilpasning i eksisterende boligområder og bokvalitet for både beboere og naboer. Definisjonen vurderes å ikke ha betydning for når det oppstår søknadsplikt jf. SAK 10 § 2-2 eller for hvilke tekniske krav som stilles til boenhet etter nasjonalt regelverk.

Etablering av sekundær boenhet og mikrohus

En sekundær boenhet kan kun etableres i tilknytning til eneboliger. Det er en forutsetning at den sekundære boligen er maks. 60m² og ikke større enn 40% enn eneboligens BRA, og at den er integrert i eneboligen. Det kan gis unntak fra kravet om integrering for etablering av mikrohus i henhold til forskriftendringer i SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd fra 01.01.2023.

3.3.3 Uteoppholds-, leke- og aktivitetsarealer

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Drammen har godt tilrettelagte og trygge bomiljøer
- Drammen har et variert aktivitetstilbud for alle
- Skaper og utvikler attraktive uteområder i form av grøntkorridorer

For å sikre god bokvalitet er det avgjørende at det tilrettelegges for egnede områder for lek og rekreasjon. Utearealenes egnethet gjenspeiles i størrelse, terreng, sol/skygge, støyforhold og brukbarhet gjennom årstidene for alle aldersgrupper. Behov for areal til lek og opphold henger sammen med antall nye boliger som produseres, uavhengig av om de kommer som mange enkeltprosjekter eller et stort samlet prosjekt.

Minste krav til uteoppholdsareal (MUA)

Hensikten med bestemmelsene til minste uteoppholdsareal (MUA) er å stille både areal- og kvalitetskrav. Det betyr at arealkravene må oppfylles samt at det må dokumenteres *hvordan* kvalitetskravene er ivaretatt.

Gjennom kvalitetskravene skal det sikres blant annet hensiktsmessig beliggenhet av arealene i forhold til boligen, skille mellom private og fellesarealer, variasjon for ulike brukergrupper, brukbarhet av arealene med hensyn til terreng og beliggenhet, samt tilrettelegging for blå-grønne kvaliteter der overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement.

Støy- og solforhold er i tillegg viktige kvalitetskrav ved utforming av uteoppholdsarealer. I bestemmelsene stilles det krav til andel av de ulike kategoriene som må ligge under angitte grenseverdier for støy samt andelen solbelyst areal.

De kvantitative arealkravene for minste uteoppholdsareal (MUA) for arealet utenfor kommunedelplan for Drammen sentrum og felt KBA3 (Konnerudgata) (se eget avsnitt under) er delt inn i både felles og private arealer:

- For private fellesarealer er det ulike minstekrav ut ifra boligtype til henholdsvis blokkbebyggelse, tett/konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger, eneboliger og sekundære boenheter.
- Ved blokkbebyggelse er det i tillegg til privat MUA også minstekrav til felles uteoppholdsarealer. Her er det ulike krav innenfor sentrumsformål (15 m²), innenfor alle andre formål som tillater boligbygging gjelder et minimums arealkrav på 30m² per boenhet.

PRIVAT		Minste stille areal m ² /bolig (boenhet)
UTEOPPHOLDSAREAL	MUA m ² /bolig (boenhet)	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L _{den} < 55 dB)
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Det legges til rette for en fleksibilitet som for eksempel gir mulighet for omfordeling mellom kategoriene dersom situasjonen tilsier at det gir et bedre boligprosjekt, forutsatt at totalsummen brukbart uteareal for opphold ivaretas. Eksempler for dette kan være tilrettelegging for familievennlige boliger der boliger på bakkeplan får et større privat uteoppholdsareal i bytte mot at disse boligenes andel av felles uteoppholdsareal reduseres, og for eksempel legges på tak.

Særskilte krav innenfor kommunedelplan for Drammen sentrum og felt KBA3 (Konnerudgata)

Innenfor avgrensning av kommunedelplan for Drammen sentrum og felt KBA3 (Konnerudgata) gjelder andre arealkrav til privat og felles uteoppholdsareal. Disse er videreført fra tidligere arealdel i Drammen kommune (vedtatt 2015) og Retningslinjer for fortetting i villaområdene (vedtatt 2018). Bestemmelsen om at en andel på *inntil* 50% uteoppholdsarealer kan etableres på takterrasser videreføres også. Både en eventuell andel på tak, spesifikke utformingskrav og plasseringen/utstrekningen inngår i en helhetlig vurdering individuelt for hvert prosjekt.

PRIVAT		Minste stille areal m ² /bolig (boenhet)
UTEOPPHOLDSAREAL	MUA m ² /bolig (boenhet)	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L _{den} < 55 dB)
Alle områder	3	3
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		
<i>områdebetegnelsene viser til kommunedelplanens plankart</i>		
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Uteoppholdsareal på tak utenfor Drammen sentrum

I tråd med fortettingsstrategien innføres med denne arealdelen spesifikke krav til uteoppholdsareal på tak utenfor Drammen sentrum. Innenfor bybåndet i Drammen (avmerket som bestemmelsesområde #7 på plankartet) åpnes det for at en andel på inntil 30% kan etableres på takterrasser. Det gjøres imidlertid konkrete vurderinger i hvert enkelt prosjekt om det kan etableres takterrasser, hvor stor andelen kan være samt andre spesifikke krav til utformingen og plasseringen. Denne helhetlige vurderingen gjøres opp mot andre krav og føringer i arealdelen, der særlig hensyn til eksisterende bygninger, kulturmiljø og tilpasning til området står sentralt i vurderingen.

Under gis det en oversikt over hvilke krav til uteoppholdsarealer på tak gjelder i de større planområdene med planer vedtatt etter 2015 (etter siste rullering av arealdelen):

Planområdet	Andel % på tak / kommentar
Innenfor bybåndet (bestemmelsesområde #7)	
Områderegulering for Travbanen-Berskaug (vedtatt 2023)	35% (boligformål) 50% (sentrumsformål)
Områderegulering for Nøsted og Glassverket (vedtatt 2020)	30% (boligformål) 50% (sentrumsformål)
Områderegulering for Sundland	30%
Andre fortettingsområder	
Områderegulering for Konnerud sentrum (vedtatt 2020)	35% (boligformål) sentrumsformål: eget bestemmelsesområde som definerer området for MUA på tak
Områderegulering for Mjøndalen sentrum (vedtatt 2020)	åpner for MUA på tak, men ingen begrensning på andel

Areal til lek og aktivitet

Videre stiller arealdelen krav om at det ved oppføring av flere enn 3 boenheter skal avsettes areal for lek, minimum 30 m² pr boenhet, uansett hvilken boligtype. Areal for lek er i tillegg til krav til MUA.

Gjennom bestemmelser om leke- og aktivitetsareal sikres både kvantitative krav og kvalitative krav til lekeklassene. Til tross for at bestemmelsen har ulike føringer for småbarnslekeklass, kvartalslekeklass og aktivitetsareal, er kravet om å avsette minimum 30m² til lek per hovedboenhet et absolutt arealkrav uavhengig av om antall boenheter løser ut minstekravet til kvartalslekeklass/aktivitetsareal eller ikke. Hensikten med kravet er at nye boligprosjekter tilfører nabolaget et nødvendig minimum av fellesarenaer og møteplasser. Videre er det en intensjon at lekeklassene skal fungere som en sosial møteplass som innbyr til opphold og rekreasjon på tvers av alle aldersgrupper (aldersvennlige nabolag) og at de utformes

slik at områdene kan brukes gjennom alle årstider. Områdene for felles uteoppholdsareal og lek bør fortrinnsvis samlokaliseres.

For å tydeliggjøre at kravet/behovet er det samme om nye boligprosjekter kommer som spredt fortetting, løse enkeltprosjekter eller ses i sammenheng ved en felles områdeplan, formuleres bestemmelsen slik at det stilles krav om at de enkelte boligprosjekter av en viss størrelse skal bidra til sin andel av behovet for arealer for lek som utløses av flere mulige boligprosjekter i området. Bidrag til lekearealer kan løses ved å sette av arealer innenfor eget prosjekt, ved oppkjøp av annet areal, ved bidrag til opparbeidelse av eget eller annet areal, og avklares gjennom reguleringsplan og utbyggingsavtale, alternativt gjennomføringsavtale.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet en ny veileder for leke-, aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer. Veilederen vil sammen med arealdelens bestemmelser og retningslinjer være førende for nye reguleringsplaner.

Innenfor sentrumsplanens avgrensning i Mjøndalen, Drammen og Svelvik, er det inntatt retningslinje om at kvartalslekeplass og aktivitetsareal kan vurderes erstattet av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige og ligger innenfor de angitte gangavstandene. Beliggenhet og trafiksikker adkomst må påvises.

Eksempel for beregning av arealkravene og fordeling av MUA og leke- og aktivitetsarealer

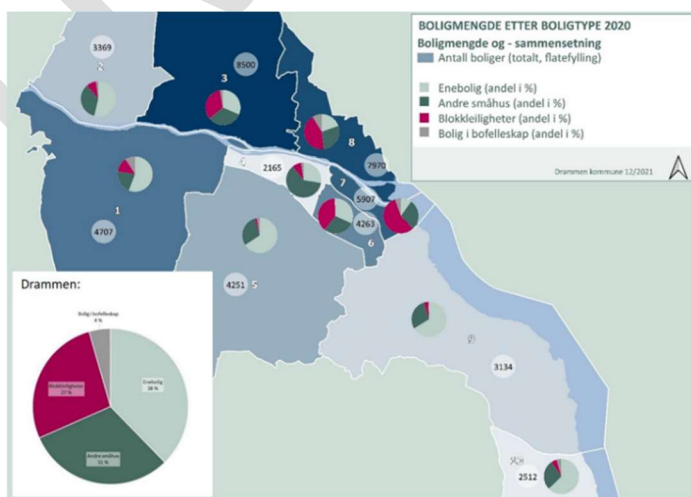
[XX]

3.3.4 Boligvariasjon og bokvalitet

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Legge til rette for boligbygging som sikrer sosial bærekraft i boområder og nærmiljøer
- Legge til rette for et mangfold av boligtyper i alle kommunedelene
- Drammen skal ha gode og trygge bomiljøer

Det finnes rundt 47.000 boliger i Drammen. Boligsammensetningen i hele kommunen sett under ett er forholdsvis variert: 38 % av alle boliger er eneboliger. Rundt én tredjedel av boligene er andre småhus (herunder tomannsboliger, rekkehus mfl.). Leiligheter utgjør rundt én fjerdedel (27 %) av boligmassen. Målt etter antall rom er om lag halvparten av boligene i Drammen mellomstore (3-4 rom), 21 % små (1-2 rom) og 29 % store (5-6 rom eller mer). Det er imidlertid store forskjeller i boligsammensetningen i de ulike delene av kommunen. I mange kommunedeler er boligtilbudet preget av en overvekt av eneboliger, mens særlig sentrumsområdet i Drammen by har en høy andel små leiligheter og få store leiligheter.



Figur 6: Boligsammensetning

Økt levealder og flere eldre legger press på kommunens tjenestetilbud og økonomi. Et viktig tiltak er å legge til rette for at eldre kan bo hjemme lengre. Et mer variert boligtilbud med fellesskapsløsninger kan gi mindre press på kommunens tjenestetilbud. De prognostiserte demografiske endringene med en aldrende befolkning samt endrede flyttemønster preget av en lav nettoinnflytting vil ha konsekvenser for

behovet for skole- og barnehageutviklingen samt den kommunale omsorgsinfrastrukturen. Et mangfoldig, attraktivt og tilrettelagt botilbud bidrar både til at kommunen kan tiltrekke seg nye innbyggere, og at flere kan bo i sitt nærområde lenger, i livets ulike faser og situasjoner. Et botilbud av nye og tilrettelagte boliger rettet til eldre kan bidra til et generasjonsskifte i eksisterende boliger ved å frigjøre attraktive eneboliger/småhus til barnefamilier. Andre (nye og innovative) boformer som vektlegger barnefamiliers behov vil kunne tiltrekke barnefamilier og andre målgrupper også i sentrumsområdene. Det samme gjelder for tilrettelegging av boliger og bofellesskap for eldre med varierende behov for tjenester og fellesskap. Å legge til rette for å gjøre boligkarriere lokalt bidrar til å forebygge gjennomtrekk, skape forutsigbarhet og dermed sikre stabile og trygge bomiljøer.

I tråd med mål i samfunnsdelen og satsninger og tiltak i *Temaplan for boligutvikling 2023-2033* har arealdelen bestemmelser om boligvariasjon (jf. punkt 12.3). Stedsanalysen, som er et generelt krav ved regulering, skal blant annet belyse forhold som boligtypologi samt sosioøkonomiske forhold som befolknings- og husholdningssammensetning og levekår som grunnlag for vurdering av hensiktsmessig boligsammensetning både i plan- og lokalområdet. Det er viktig å fremheve at variasjon i seg selv nødvendigvis skal være et mål, men at det gjennom planprosessen skal boligsammensetning vurderes ut fra behovene. For å sikre bokvalitet og variasjon er det innført et krav på 35m² som minstestørrelse for boenheter. Bestemmelsene og retningslinjer har også føringer om familievennlige boliger samt etablering av innendørs fellesarealer og deleløsninger i større utbyggingsprosjekter, dvs. prosjekter med mer enn 15 boliger.

3.3.5 Fritidsbebyggelse

Det er fritidsbebyggelse både langs fjorden, i byggesonen og i marka. I tidligere Svelvik kommune er det en del areal avsatt til fritidsbebyggelse, men det meste av fritidsbebyggelsen i kommunen ligger enten i ordinære LNF områder, men også i arealer avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF.

I dette kommuneplanforslaget avsettes det kun et begrenset areal til fritidsbebyggelse på Berger. Det er for øvrig igangsatt et arbeid med områdereguleringsplan for Berger. Det aktuelle arealet for fritidsbebyggelse inngår i denne planen.

For fritidsboliger som ligger i regulerte hyttefelt med egne bestemmelser om størrelse og utnyttelse skal reguleringsplanene fremdeles gjelde. Oppføring av ny fritidsbolig i uregulerte områder tillates ikke, men arealdelen åpner for at det kan tillates utvidelse av eksisterende fritidsbolig i områder avsatt til formål fritidsbebyggelse (FB) og LNF-areal spredt fritidsbolig (LSF) under gitte forutsetninger. Generelt er det strenge føringer knyttet til både utnyttelse og høyde.

Det er ulike bestemmelser for tiltak på fritidsbolig i formål avsatt til FB og LSF. Bestemmelsen for fritidsbebyggelse (FB) består av tre punkter. Det første punktet er en generell bestemmelse og gjelder for alle tiltak innenfor formålet. Deretter gir bestemmelsen differensierte føringer for tillatt grad av utnyttelse for tiltak i «*Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet*» og «*Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet*».

For hytter som ligger nærmere sjøen enn forbudsgrense mot sjø er det byggeforbud, som også inkluderer forbud mot å rive og bygge nytt i samme størrelse og utforming. I arealdelen er det imidlertid gitt rom for tilbygg på inntil 8 m² dersom fritidsboliger kobler seg til godkjent vann og avløp. Tilbygget skal henvende seg bort fra sjøen, og ikke medføre at deler av bebyggelsen ligger nærmere strandlinjen enn opprinnelig bygg.

3.4 Næringsutvikling og næringsarealer

Overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier

- *Sikre tilstrekkelige og egnede arealer til eksisterende næring og nyetableringer*
- *Legge til rette for et variert næringsliv i kommunen ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale*
- *Legge til rette for næringsutvikling som spiller på og styrker regionen som helhet*
- *Legge til rette for arealformål som gir fleksibilitet til å møte strukturelle forandringer i arbeids- og næringslivet*

Næringsutvikling er en sentral del av samfunnsutviklingen, og av stor betydning for å nå målene knyttet til flere av de seks politiske satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. For å oppfylle visjonen om *et god sted å leve*, er verdiskapning og arbeidsplasser viktig. Det vil kunne bidra til befolkningsvekst, økte skatteinntekter og dermed et bedre velferdstilbud for kommunens innbyggere. Tilrettelegging av næringsarealer er et av kommunens viktigste virkemiddel for å bidra til vekst og utvikling i næringslivet.

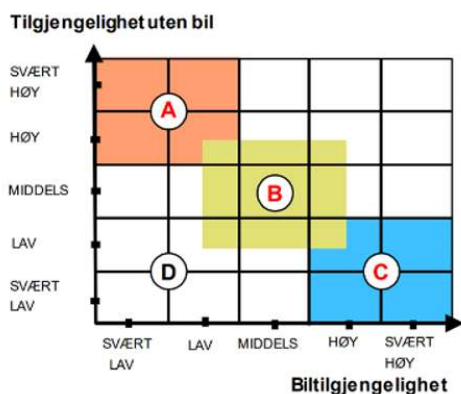
Drammen kommune har en bred og robust næringsstruktur, og de fleste bransjer i Norge er representert. I 2023 var det registrert drøye 10.000 bedrifter i Drammen kommune. Det er relativt høy etableringsfrekvens, men netto tilvekst er likevel lavere enn landsgjennomsnittet. En miks av ulike bransjer og virksomheter representerer et fortrinn som skal sikres og videreutvikles. Drammens næringsliv har en overvekt av arbeidsintensive virksomheter, som har stor betydning for sysselsetting og samlet verdiskapning. Verdiskapningen per arbeidstaker er imidlertid størst i kunnskapsintensive bransjer. Det skal derfor samtidig legges til rette for en vekst også for disse bransjene.

I 2023 hadde kommunen totalt i overkant av 46.000 arbeidsplasser. Ca.30.000 av disse arbeidsplassene er i offentlig sektor, mens 16.000 er i privat sektor. Veksten har samlet vært moderat siden 2014, men vekst i antall arbeidsplasser har vært vesentlig større i offentlig sektor enn i privat sektor, sett i forhold til landsgjennomsnittet.

Vedtatt strategisk næringsplan for Drammen 2023 - 2027 peker på at tilgang til nye næringsarealer vil være avgjørende for vekst i næringslivet og antall arbeidsplasser i kommende periode. Det er et mål å beholde et bredt og robust næringsliv, der det både legges til rette for videre vekst av eksisterende næringsliv og tiltrekking av nytt næringsliv. Fortetting rundt sentrumsområdene og videreutvikling av kontorarbeidsplasser, handel og mindre plasskrevende industri/lager/logistikk vil fortsatt være hovedfokus. Gjennom transformasjon av tidligere næringsområder i Drammen, har det over tid blitt mindre tilgjengelige næringsarealer i bynære områder. Det skal derfor i perioden arbeides aktivt med videreutvikling og fortetting av eksisterende næringsområder, samtidig som det søkes etter nye egnede arealer til næringsformål i tett samhandling med private grunneiere og eiendomsaktører. Parallelt med det lokale arbeidet med videre utvikling av næringsarealer vil Drammen kommune i samarbeid med de øvrige kommunene i Drammensregionen interkommunale politiske råd arbeide med en kartlegging og utvikling av næringsområder, slik at regionen samlet blir konkurransedyktig og attraktiv for nye næringsetableringer. Med et godt integrert bolig- og arbeidsmarked, vil dette gi gevinst for alle kommunene i regionen.

3.4.1 Lokalisering etter ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering skal legges til grunn for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Prinsippet har som formål å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.



Figur 7: ABC-prinsipp og tilgjengelighetsprofil (kilde)

Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. Som en del av arbeidet med arealdelen er det innhentet et kunnskapsgrunnlag som har kartlagt kommunens tilgjengelighetsprofil og fordelingen av ulike kategorier virksomheter etter ABC-prinsippet. Analysen viser at næringsetableringer i Drammen kommune i stor grad følger ABC-prinsippet, med fortetting rundt sentrumsområdene og hovedtransportårene.

Det innebærer i grove trekk at virksomheter som er arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive (A-profil), som kontorbedrifter og detaljhandel, bør ligge i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport (C-profil) bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett. Det er også mange bedrifter i mellomsjiktet som har behov for både god kollektiv- og biltilgjengelighet (B-profil).

3.4.2 Vurdering av eksisterende næringsarealer

I Drammen kommune er det omtrent 7000 dekar som i dag benyttes til ulike typer næringsformål. Dette utgjør omtrent 2 % av kommunens totale areal. Gjennomsnittlig utnyttelse av disse arealene er på ca. 22 %. Her er variasjonene store. Den gjennomsnittlige næringseiendommen er på ca. 5 dekar. Primærnæring er ikke regnet med. Eksisterende næringsarealer i Drammen følger hovedsakelig de større transportkorridorene, eller ligger i tilknytning til tettstedene i kommunen. I tillegg ligger det flere samlede næringsarealer langs elva.

Kommunesammenslåingen av Drammen, Nedre Eiker og Svelvik kommune har medført at flere ulike tettsteder med sine næringsstrukturer er slått sammen til ett felles næringsliv. De tidligere kommunesentrene Mjøndalen i Nedre Eiker og Svelvik er bygget opp for å betjene det lokale næringslivsbehovet, med det handels-, service-, tjeneste- og kulturtilbudet som er tilpasset hvert enkelt sted.

Norconsult har på oppdrag fra Drammen kommune gjennomført en avgrenset arealanalyse av eksisterende 5 næringsarealer i Drammen kommune: Union Brygge Grønland, Åssiden, Kobbervikdalen, Orkidehøgda/Ryggkollen, og Tangen/Nøsted. Analysen omfatter dagens bruk av områdene sett opp mot hvordan området er avsatt i overordnet plan og regulert i gjeldende reguleringsplaner. Utnyttelsesgrad, infrastruktur, tilgjengelighet og balanse mellom bolig og næring i områder med blandet formål, er problemstillinger som er kartlagt og vurdert. Analysen er ikke uttømmende, men peker på at sentrale deler av Drammen til sammen har en god miks av næringsområder tilpasset ulike formål. Flere av områdene er under transformering, og skal utvikles med en god balanse mellom bolig og næring. Dette er i tråd med vedtatt senterstruktur og prinsippet om fortetting av bolig- og næring rundt knutepunkter.

Et tydelig funn i analysen er at det i flere av kommunens næringsområder er identifisert et betydelig potensial for fortetting. Kobbervikdalen er spesielt pekt på som et område med lav utnyttelsesgrad og som også er godt egnet for lokalisering av plasskrevende næringer, med nær kobling til hovedveinettet.

Et annet moment som trekkes frem er betydningen av god balanse mellom bolig og næring i områder som transformeres fra næringsområder til kombinert formål bolig og næring. Det vil derfor i den kommende periode vektlegges at det legges godt til rette for å opprettholde en grad av næring/arbeidsplasser i utvikling av alle nye boligområder.

Reisevaneundersøkelser gjennom flere tiår viser at reisende i hverdagen generelt aksepterer lenger avstand fra bolig til kollektivtransportmiddelet, enn fra kollektivtransportmiddelet til arbeidsplassen.

Drammen sentrum, særlig området rundt Drammen stasjon, og til dels Mjøndalen sentrum har den beste tilknytningen til arbeidsmarkedet og andre bedrifter i regionen. I tillegg er det hensiktsmessig og attraktivt for kunnskapsbedrifter å ligge i områder med god tilgang på servicefunksjoner, urbane kvaliteter, og i nærheten av andre kunnskapsbedrifter. Områdene i gangavstand til togstasjonene i Drammen er derfor svært viktig for utvikling av nye og attraktive kunnskapsintensive arbeidsplasser i Drammen. Med bygging av nytt sykehus og Drammen Helsepark, vil togstasjonen på Brakerøya i løpet av planperioden bli et langt mer sentralt knutepunkt enn det tidligere har vært. Den nye helsebydelen vil bli et godt tilskudd til videreutvikling av Drammens næringsliv, særlig innenfor helsereelatert næringsliv.

3.4.3 Tilrettelegging for eksisterende og nye næringer

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Arealstrategien legger til rette for variert næringsvirksomhet*
- *Utnytter og markedsfører Drammens fortrinn og sentrale plassering på Østlandet, som knutepunkt for vei, sjø og bane*
- *Er imøtekomende overfor nye næringer og nye næringsklynger.*
- *Drammen skal ha et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv*

Gjennom vedtatt senterstruktur har kommunen valgt en flerkjernet sentrumsutvikling. Formålet med dette er at innbyggere i størst mulig grad kan bo og jobbe i samme del av kommunen.

Drammen er en del av et stort og tett integrert bolig- og arbeidsmarked, og Drammen stasjon er et viktig knutepunkt på teknologiaksen fra Oslo til Kongsberg. Utviklingen av Universitetsområdet og Papirbredden har lagt grunnlaget for videre vekst i kunnskapsarbeidsplasser i Drammen. Kommunen er gradvis i ferd med å utvikle flere slike områder, både langs elven på Strømsø siden med nytt hotell og nye kontorbygg, og nå i kommende periode gjennom utvikling av den nye helsebydelen på Brakerøya.

Næringsstrukturelle endringer innebærer at mange tradisjonelle produksjonsbedrifter i Drammen i økende grad får et kunnskapselement knyttet til sin produksjon. I tillegg har Drammen fått et betydelig antall gründervirksomheter som har funnet innpass i og utviklet seg i tidligere lager- eller industrilokaler. Dette gjelder både mindre kontorvirksomheter og bedrifter med en kombinasjon av produksjons- og kunnskapsvirksomhet. Gründerbedrifter og andre mindre virksomheter har behov for tilgang til næringslokaler der det er et kostnadsnivå de har mulighet til å betjene, gjerne eldre bygningsmasse.

Den største utfordringen knyttet til næringsarealer i Drammen kommune vil være knapphet på arealer til plasskrevende næring (C-næring). Dette omfatter både eksisterende næring som har behov for å vokse, nye næringer som vokser frem i kjølvannet av det grønne skiftet, og næringsaktører som vil etablere seg i Drammen pga. sentral beliggenhet både i forhold til infrastruktur og god markedstilgang. I arbeidet med nye næringsarealer må hensynet til behov for verdiskapning og arbeidsplassvekst i regionen veies opp mot hensynet til natur, miljø og klima. Kommunen eier selv i begrenset grad arealer som er egnet for regulering til næringsarealer, og arbeidet vil derfor foregå i tett samarbeid med private grunneier og eiendomsaktører.

Legge til rette for bærekraftig næringsutvikling i det grønne skiftet

Balanse mellom behov for næringsvekst og nye arbeidsplasser, og behovet for vern om natur, klima og miljø vil bli sentralt og krevende i arbeidet med videre utvikling av næringsarealer i Drammen. Fortetting i eksisterende næringsarealer er derfor nødvendig. Dette vil ikke være tilstrekkelig for å sikre nødvendig verdiskapning og antall arbeidsplasser som danner grunnlag for god velferd og gode liv i kommunen.

Målet om å bli Norges grønneste kommune krever i tillegg at det legges spesielt til rette for sirkulærøkonomisk virksomheter, som er viktig for å lykkes med det grønne skiftet. For å finne rom for dette, må det foretas avveininger mellom ulike mål. Transport av masser står for en betydelig del av uønsket utslipp. Dette skyldes i stor grad knapphet på muligheter for kortreist massehåndtering. I tillegg er gjenvinning av masser nødvendig for å unngå for hard utnyttelse av ikkefornybare naturressurser.

Tydelig bruk av formål

For å legge til rette for mer fleksibel utvikling i og rundt sentrum er det i kommuneplanen foreslått nye bestemmelser for arealformålene sentrum og kombinert bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene tydeliggjør at det skal være en funksjonsblanding i og nær sentrum hvor det skal være særlig fokus på næring, bolig og gode møteplasser. Både Drammen slip & verksted og områdene på og rundt Brakerøya er innarbeidet som områder for kombinert bebyggelse og anlegg. Det settes av et nytt næringsområdet på Nordbykollen i Kobbervikdalen for lagervirksomhet i fjellet. Sammen med to nye næringsarealer på Eikhaugen representerer området på Nordbykollen utvidelser av eksisterende regionale næringsområder som har svært god tilknytning til E18.

De tre tidligere kommunene har brukt kommuneplanens arealdel og bestemmelser på ulike måter i sin kommuneutvikling, blant annet når det gjelder kombinert formål. For å harmonisere dette i ny kommuneplan er noen områder med tidligere kombinerte formål endret til rene næringsområder i kommuneplanen. Dette gjelder områder der det ikke er tenkt boligutvikling, f. eks. Orkidehøgda og Kobbervikdalen. Formålet er å gi tydelige og forutsigbare rammer for de som ønsker å videreutvikle de aktuelle arealene.

Langsiktig arbeid frem mot neste rullering av arealdelen

Globale og nasjonale utviklingstrekk, sammen med ambisiøse målsettinger for ny kommune, gjør det åpenbart at det må legges spesielt til rette for bærekraftig næringsvekst. Tilrettelegging for flere «grønne» arbeidsplasser skal prioriteres, både når det gjelder A-, B- og C-næringer. For å redusere mobiliteten skal det i så stor grad som mulig legges til rette for en fortetting rundt knutepunkt, der nye kombinasjoner av bolig og næring vurderes i lys av samfunnsutviklingen og moderne byutviklingsprinsipper.

Eksakt fremtidig behov for nye næringsarealer er vanskelig å tallfeste. Det foreligger imidlertid tydelige indikasjoner på at det vil bli økt behov for næringsarealer i Drammen kommune i kommende periode. Det er derfor igangsatt et systematisk arbeid med utvikling både av eksisterende og nye næringsarealer sett opp mot samfunnstrender og langsiktig behov hos eksisterende og nytt næringsliv. Kommunen tar en tydelig rolle som prosessleder og myndighetsutøver i dette arbeidet, men gjennomfører i tett dialog og samhandling med private aktører som disponerer eier og utvikler aktuelle arealer.

3.5 Grøntarealer og natur

Overordnede arealpolitiske prinsipper og strategier

- Sikre sammenhengende grøntarealer og natur for ivaretagelse av naturkvaliteter, naturmangfold på land, i vassdrag og sjø, landbruksarealer og kulturlandskap
- Sikre bærekraftig utvikling av kystsonen og vannområdene
- Sikre tilgang til friluftsområder og nærliggende grøntarealer
- Bevare dyrka og dyrkbar jord og hindre nedbygging

Drammen kommune strekker seg fra skog til elv til fjord, og representerer et mangfold av naturkvaliteter, friluftsområder og landbruks- og kulturlandskap. Drammens grønne områder dekker et stort areal, om lag 70 prosent av kommunens areal er skogsområder, fjord og elv.

Vern av matjord, naturmangfold og grønnstruktur er avgjørende for å opprettholde livsgrunnlaget for både mennesker, dyr og insekter. Tilgang til grøntarealer skaper attraktive og opplevelsesrike nærmiljøer, og stimulerer til økt aktivitet og bedre folkehelse. Bevaring av natur gjør oss bedre rustet til å møte klimaendringene. Forskning fra Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) viser at naturen påvirker oss positivt. Undersøkelser av hjerterytme, og andre objektive, fysiologiske og målbare funn viser positive sammenhenger mellom natureksponering og helsetilstand. I tillegg til de direkte menneskelige behovene for tilgang på natur, har også naturen selv plante- og dyrearter som trenger vern. En rekke rødlistearter finnes i både bebygde og ubebygde områder i kommunen.

3.5.1 Grønne områder i byggesonen

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Oppretter og videreutvikler grønne korridorer mellom elva og marka
- Skaper og utvikler attraktive uteområder i form av grøntkorridorer

Grønnstruktur

Det er i arealdelen avsatt arealer med sammenhengende blågrønnstruktur i byggesonen. Innenfor områder avsatt til blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier, naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt. Detaljering av bruk utover dette, som for eksempel parkområder, må innarbeides i reguleringsplan. Til neste rullering av kommuneplanens arealdel skal det vurderes å utarbeide en grønnstrukturplan, samt en plan for uterom som kan bidra til å detaljere bruk av grønnstruktur også i arealdelen. Arealformål i arealdelen skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplaner. Bestemmelsene i arealdelen gjelder da for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i arealdelen. Dette for å sikre at grønnstruktur ivaretas der dette er detaljert i kommunedelplanen.

Frrområder

Kommunen eier flere friområder som er tilgjengelige for allmennheten og som bidrar til å fremme fysisk aktivitet og god folkehelse. Innenfor areal avsatt til friområder tillates tiltak som øker allmennhetens bruk av område for natur- og friluftsopplevelser, for eksempel badeflåter, badeplasser, benker, sanitæranlegg og kyststien.

Strandsonen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Arealdelen følger opp de statlige

planretningslinjene. Kommunen viderefører detaljert byggeforbudsgrense fra tidligere Svelvik kommune. Tidligere Drammen kommunes bestemmelse om en generell 50 meters forbudsgrense mot sjø innenfor byggeformål og 100 meter for LNF er videreført og er innarbeidet i plankartet for områdene som omfattes av strandsonen. Arealdelens bestemmelser for 100-metersbeltet ivaretar hensynet til landskap, fjernvirkning, eksisterende terreng, samt allmennhetens ferdsel og bruk. Som de statlige planretningslinjene angir er det ikke tillatt med ny hyttebygging eller andre tiltak som går på bekostning av naturverdier eller reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen.

Kyststien

Kyststien er markert i plankartet, men bestemmelsene til planen sikrer ikke opparbeidelse og må i det videre sikres gjennom avtaler eller reguleringsplan og ekspropriasjon. Kyststien er koblet sammen med elvesti/turvei langs Drammenselva. Det er innarbeidet retningslinjer om at der det ikke er tilrettelagt for kyst- eller elvesti/turvei i dag kan det ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av kyststi/elvesti/turvei.

3.5.2 Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord
- Alle innbyggere skal oppleve å ha nærhet til naturen
- Bevarer og legger til rette for bruk av lokale og natur gitte rekreasjonsmuligheter

LNF omfatter arealer for jordbruk, skogbruk, naturområder og friluftsområder. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk, ivaretagelse av natur og for bruk av området til friluftsliv. I områder som bli lagt ut til LNF-område i kommuneplanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Arealdelen har egne bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt i LNF-områder.

I LNF-områdene gjelder også eget lovverk for landbruket. Veilederen «Garden som ressurs» [h-2401_garden-som-ressurs.pdf \(regjeringen.no\)](#) legges til grunn som retningslinje og veileder ved saksbehandling.

Bolig og fritidsbebyggelse i Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Det ligger mange boliger og fritidsboliger innenfor LNF-områder. Arealformålet LNF-spredd gir anledning til å skille bolig- og fritidsbebyggelse fra landbrukseiendommer. Det er noe ulikt hvordan dette er gjort i de tre tidligere kommunene. Arealformål spredd bolig og fritidsbebyggelse er ikke endret i ny arealdel og ligger i hovedsak som det ble vedtatt i tidligere kommuneplaner. Unntak er noen få områder på Konnerud som tilbakeføres fra boligformål til LNF- spredd bolig, samt at det er innarbeidet enkelte innspill fra innbyggere som ønsket arealbruksendring fra LNF til spredd LNF. Dette gjelder eiendommer som i dag brukes som eneboligtomter og ikke landbrukseiendommer.

Mulighet for å bygge nye boliger og fritidsboliger i LNF-områdene er i denne planen innskjerpet i forhold til foregående kommuneplaner. Det skal gjøres et analyse- og harmoniseringsarbeid av spredd bolig, næring og fritidsbebyggelse i LNF områder frem mot neste rullering av kommuneplanen. Det er derfor ikke ønskelig å åpne for ny bebyggelse i disse områdene før konsekvenser av fremtidig arealbruk er evaluert i analysearbeidet.

Matjord

Kommunens sentrale plassering på Østlandet fører til press på jordressursene i form av behov for arealer til utbygging og samferdselsformål. I nasjonal jordvernstrategi har Stortinget fastsatt et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord i Norge må være under 4 000 dekar. Jordvern innebærer å sikre at den beste jorda fortsatt brukes til å dyrke mat, og ikke blir omdisponert til andre formål.

Det er rundt 24 500 daa (tilsvarende 3400 fotballbaner) dyrka mark i kommunen. Dette utgjør ca 8 % av kommunens areal. Både de klimatiske forholdene og den rike matjorda gjør kommunens landbruksarealer særlig egnet for matproduksjon. Et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og for å opprettholde dagens selvforsyningsgrad.

I arealdelen er det ikke lagt inn nye byggeområder på matjord med unntak av utvidelse av næringsområdet på Eik. Det er innarbeidet bestemmelser om at dersom man bygger på områder med matjord skal matjorden utnyttes til matproduksjon andre steder.

3.5.3 Naturmangfold

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Fortetter fremfor å bygge ned grønne områder og matjord
- Åpner bekkeløp og utnytter de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning
- Bevarer myr og andre områder som tåler å ta imot vann og fukt

Det er kartlagt 228 utvalgte naturtyper og 412 arter på norsk rødliste i kommunen. Den norske rødlista viser at arealendringer er den største trusselen mot biologisk mangfold.

For å unngå tap av biologisk mangfold og sikre at naturtyper blir kjent er det i arealdelens bestemmelser krav om naturtypekartlegging i alle nye reguleringsplaner. Det er og krav til naturtypekartlegging i byggesaker i uregulerte områder og områder omfattet av regulering som ble vedtatt med hjemmel i tidligere plan- og bygningslover enn pbl vedtatt i 2008.

For å ivareta naturkvalitetene skal det ved regulering og søknad om tiltak alltid redegjøres for §8-12 i naturmangfoldsloven. Kommunen har flere elver, bekker og tørrbekker som er viktige natur- og rekreasjonsområder. Det er innarbeidet byggegrense mot vann og vassdrag i kommuneplanen.

For å ivareta naturmangfoldet og leve- og ferdselsårer for dyr og fugler skal 6 meters vegetasjonsbelte langs vassdrag bevares. Her tillates ingen tiltak ei heller ikke pløying.

3.5.4 Vann og vassdrag

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Åpner bekkeløp og utnytter de bynære grøntområdene gjennom økt beplantning

Vassdrag inkluderer elver, bekker, tørre bekker, innsjøer, tjern og dammer med tilhørende landskap som tydelig skiller seg fra omgivelsene. Vassdragene er delt inn i vannforekomster. En vannforekomst kan være en enkeltbekk, en elvestrekning eller en samling nærliggende bekker (bekkefelt), en innsjø, et kystområde eller grunnvann.

I Drammen kommune er det totalt 118 vannforekomster med miljømål, hvorav 39,3 % av vannforekomstene har dårligere enn god økologisk tilstand, og ikke når miljømålet per i dag. 22,5 kvadratkilometer av sjøbunnen i indre Drammensfjorden er oksygenfri og dermed død.

Den største utfordringen for vannforekomstene og fjorden er kloakk på avveie fra avløpsnett, intensivt jordbruk og utslipp av forurenset overvann fra bebygde områder ved mye nedbør.

Kunnskapsgrunnlaget om vann og vassdrag i kommunen er mangelfullt og har lav presisjon, og er gjennom planstrategien vedtatt oppdatert. Det gjøres blant annet gjennom interkommunale samarbeid som Vannområde Drammenselva, Ren Drammensfjord, Godt Vann Drammensregionen og Tilsynet for små avløp, i tillegg til kommunens egen vassdragsovervåkning. Dessuten vil skjerpede krav til overvannshåndtering og utredning av nye planer og tiltaks effekt på vannforekomstenes måloppnåelse bidra med oppdatert kunnskapsgrunnlag og legge grunnlag for gode avbøtende tiltak.

I arealdelen er det innarbeidet bestemmelse om byggegrense langs vassdrag for å sikre kantvegetasjon. Byggegrensen mot vassdrag er 50 meter i byggesonen og 100 meter i LNF-områder. Kantvegetasjonen skal bevares i en sone på minimum 6 meter til vannkanten.

Blågrønn faktor

Blågrønnfaktor er innført som begrep i arealdelen. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i utbyggingsprosjekter. Blågrønn faktor (BGF) er et verktøy som sikrer forutsigbarhet for utbygger mht. krav til uterom når det gjelder vannhåndtering, vegetasjon og biodiversitet i byggesaksprosjekter. Rammekravet stilles for å sikre minimum overvannshåndtering og vegetasjon i henhold til gjeldende lover og retningslinje. Beregningsmetoden brukes i tidlig detaljplanlegging av et byggeprosjekt.

For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.

For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Mer om blågrønn faktor finnes i denne veilederen: bfg.veileder.byggesakhoveddelen2014.01.28.pdf (regjeringen.no)



Figur 8: Blågrønn faktor (kilde)

Verneede vassdrag

Drammen kommune har ett verneområde for vassdrag, Drammen Nordmark (NVE vassdragsobjekt: 011/1 Drammen Nordmark). Vassdragsverneområdet som også kalles Finnemarka, ligger mellom Drammenselva, Lierelva og Tyriffjorden. Vernet omfatter mange små og mellomstore vassdrag og inkluderer de deler av nedbørfeltene som ligger over kote 200 m. o. h. Verneede vassdrag er omfattet av rikspolitiske retningslinjer, som sier at kommunen som planmyndighet har det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved verneede vassdrag, og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging. Vassdragsvernet innebærer blant annet at kommunen skal unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Området er viktig for friluftslivet, blant på grunn av nærhet til større byer og tettsteder.

Miljømål for vann - Vannforskriften

Formålet med vannforskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.

Vannforekomstene skal etter bestemmelser i vannforskriften beskyttes fra forringelse og tilstanden skal bedres der kvaliteten er dårligere enn god. I Norge skal miljømålet nås innen 2027. Det vil si at dagens tilstand i vannforekomsten må legges til grunn for vurdering av, om og hvordan planer og tiltak kan gjennomføres og hvilke avbøtende tiltak som må innarbeides, slik at tiltak og planer kan bidra til å forbedre/gjenopprette minst god tilstand, og hindre forringelse av vannforekomsten. I tillegg skal den enkelte virksomhet som påvirker vannet i den grad at tilstanden har blitt eller er i fare for å bli forringet, gjøre nødvendige tiltak for at vannforekomsten skal nå miljømålet innen fristen.

Sjøområder

Farleder i Drammensfjorden ligger avmerket i arealdelen for å sikre fremkommelighet og unngå tiltak som hindrer båttrafikken. I farleden er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør eller kommer i

konflikt med bruken som farled. Vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg for navigasjon til sjøs er unntatt byggeforbud.

I kommuneplanens retningslinjer anbefales det å samle enkeltbrygger i fellesanlegg fra de tidligere kommuneplanene. Oppføring av brygger krever regulering.

3.6 Klima og samfunnssikkerhet

Klimaendringer representerer en økende risiko for norske kommuner når det gjelder samfunnssikkerhet, miljøkonsekvenser og kommuneøkonomi. Klimarisiko handler både om hvordan de fysiske konsekvensene av klimaendringer vil påvirke natur og samfunn, og hva overgangen til et samfunn med netto null klimagassutslipp vil innebære. Klimarisiko forsterker kommunens eksisterende risikobilde og påvirke befolkningsutvikling, sysselsetting og næringsutvikling.

Beredskap for å håndtere naturfare og klimarisiko handler om å sikre forsvarlig håndtering av fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare – samtidig som kommunen ivaretar hensyn til natur og miljø ved å i størst mulig grad benytte naturbaserte metoder.

Klimaendringer og internasjonale konflikter har gitt sterkere nasjonalt fokus på matproduksjon. Samfunnet er avhengig av at planleggingen sikrer arealer for matproduksjon og bidrar til tilgang til rent og tilstrekkelig drikkevann, kraftforsyning og kommunikasjon.

Et høyt antall innbyggere i Drammen bor i områder der risikoen ved langvarig bortfall av drikkevann er uakseptabelt høy. Dette er områder hvor abonnenter defineres som sårbare og hvor langvarig svikt i vannforsyningen kan være kritisk for liv og helse. Sikkerheten i vannleveransen må forsterkes i disse områdene.

Luftkvaliteten i Drammen har over tid bedret seg når det gjelder NO₂ (fra eksos mv.), men det er fortsatt store utfordringer med å holde svevestøvnivået (fra vegtrafikk og til dels fra vedfyring) lavere enn helsemyndighetenes anbefalinger og forurensingsforskriftens grenseverdier. Støybelastning (i hovedsak fra veitrafikk) er en utfordring i store deler av de tettbygde områdene av Drammen. Det forventes at flere personer i Drammen vil bli støyutsatt i fremtiden.

Klimaendringene vil gi Drammen temperaturstigning, hetebølger og tørke, og hyppigere og mer intenst styrtregn fram mot 2100. Det gjør kommunen spesielt utsatt for utfordringer knyttet til overvann, flom og skred, samt tørke, fukt- og insektskader.

Mengden avfall per innbygger er de siste sju årene redusert med cirka 25 prosent fra 531 kg per innbygger i 2015 til 438 kg per innbygger i 2022. Det er økt oppmerksomhet om lokal fornybar energiproduksjon, energieffektivisering og energifleksibilitet.

Det samlede klimafotavtrykket fra Drammen kommunes virksomhet (summen av direkte og indirekte klimagassutslipp) har økt, særlig fra tidsrommet 2003-2008 og fram til i dag.

De direkte klimagassutslippene innenfor Drammen kommunes geografiske grenser er redusert med 19 prosent i løpet av perioden 2009-2021.

3.6.1 Klima og miljø

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- *Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringene*
- *Drammen skal redusere klimagassutslippene*
- *Drammen skal være en foregangskommune på sirkulær økonomi*

Klimaendringer vil medføre mer ekstremvær med nedbør og vind, og dermed ras, skred, oversvømmelser og skader på bygninger og natur. Utvasking av næring fra matjord og forurensning av drikkevann er andre kritiske konsekvenser av klimaendringene.

Drammen skal styrke evnen til å tåle klimaendringer. Det kreves tiltak både for å forebygge og tilpasse seg til klimaendringene, og for å redusere konsekvensene av de endringene. Det vil komme mer vann gjennom styrtregn og flom. Når det regner intenst over en kort tidsperiode blir det ofte utfordringer med overvann. Tettbygde områder, asfalterte veier eller steder som mangler god nok drenering er ofte spesielt utsatt. Andre mulige konsekvenser er bekke- og elveløpsendringer og jord- og flomskred der regnbygene treffer.

Det grønne skiftet handler om hvordan Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050. For å få til dette må vi omstille oss til et samfunn hvor vekst og utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser.

Samfunnet må igjennom et grønt skifte, det må skje en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag.

Kommuneplanens samfunnsdel har som mål at Drammen skal være et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig.

Drammen skal bli en foregangskommune på sirkulær økonomi innen 2030. 13. desember 2021 vedtok kommunestyret klimastrategi 1.0 for kommunens egen virksomhet. Direkte klimagassutslipp skal reduseres med 50 – 55 % innen 2030, sammenlignet med 2009.

Klimastrategi 2.0 for Drammen er under utarbeidelse. Strategien vil gå enda tettere på det som Drammen kommune kan tilrettelegge for, samt samarbeide med andre om for å oppnå resultater i Drammenssamfunnet. Klimastrategi 1.0 innlemmes i klimastrategi 2.0 slik at det blir en gjeldende klimastrategi for Drammenssamfunnet som helhet når denne er vedtatt.

Energi

Verdens samlede energiforbruk øker for hvert år. Mellom 80-90% av energien kommer fra fossile brensler som olje, kull og gass. De er ikke fornybare og vil ta slutt en dag. Det gjør at energisituasjonen i fremtiden vil være annerledes enn i dag. Det er viktig at man i plansaker har fokus på hvordan vi reduserer energibehovet og hvordan en kan nytte mer fornybare energikilder.

Det er til kommuneplanen vedtatt en veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen skal være et verktøy for utbyggere og plankonsulenter for å vurdere planforslagets energi- og klimapåvirkning. Formålet med veilederen er å legge rammer for gode energi- og klimavurderinger, samt å redegjøre for tiltak innen transport, arealbruk og valg av energiløsninger og byggematerialer så tidlig som mulig i en planprosess, Veilederen skal ligge til grunn ved vurdering av bærekraftdimensjonen klima og miljø i nye planforslag.

Før 1. gangs behandling av områdeplaner og detaljerte reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en plan for felles energiløsninger (energiutredning) for området basert på ny, fornybar energi. I utredningen skal felles energiløsninger som omfatter systemer for kjøling, elektrisitet (inkludert mulighetene for egenproduksjon), varme, lagring og gjenvinning av lokalt produsert fornybar energi vurderes.

Tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i energiutredning. Eventuell nærvarmesentral skal vises i forslaget til områdeplan eller detaljert reguleringsplan. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

Klimagassregnskap

Klimagassregnskap er beregninger av et tiltaks klimagassfotavtrykk. Utslippsberegningene inkluderer materialbruk, energibruk og transport i driftsfasen, samt energibruk og transport i byggefasen i et livsløpsperspektiv. Arealdelen stiller krav til klimagassregnskap. I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer. Tilpasset tiltakets omfang skal det også redegjøres for hvordan energibruk og klimagassutslipp skal minimeres.

Miljøprogram

Miljøprogrammet er et overordnet og retningsgivende dokument som legger rammer for den videre miljøatsingen i området. Det presenterer prosjektets ambisjoner med planutviklers miljøpolitikk og krav gitt av myndighetene, blant annet gjennom planprogram. Miljøprogram skal følge alle reguleringsplaner.

Utnytte kollektivknutepunkt og bygge sentrumsnært

Utslippstall fra Miljødirektoratet for 2020 viser at sektoren med det største direkte klimagassutslippet i Drammen er veitrafikk, som utgjør 49 % av kommunens totale direkte klimagassutslipp. Kommunens satsing på lokalisering rundt vedtatt senterstruktur er en viktig forutsetning for reduksjon av klimagassutslipp i Drammen.

Bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet og masseforvaltning

I Norge står bygge- og eiendomsbransjen for en del av klimagassutslippene. Byggenæringens utslipp kommer fra uttak av råstoff og naturressurser, produksjon av byggematerialer, lang transport av varene verden over, maskindrift og transport på byggeplass, og til sist riving og destruksjon etter endt bruk. I Norge er det i en lav andel av avfall fra byggenæringen som blir resirkulert.

Det viktigste tiltaket for å redusere klimagassutslipp fra byggevirksomhet er å unngå nedbygging av nye arealer, redusere uttak av nye naturressurser og produksjon av nye byggematerialer samt redusere rivning av eksisterende bygninger. I arealdelen er det lagt inn krav til utarbeidelse av klimaregnskap for rivesøknader for eksisterende bygg større en 300 m² BRA, i planer med vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og bygging av teknisk infrastruktur. I tillegg skal det redegjøres for hvilke tiltak som minimerer energibruk og klimagassutslipp.

Med byggeaktiviteten i kommunen øker mengden overskuddsmasse, og det er behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av masser. Arealdelen har bestemmelser som skal sikre at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag.

Det er ikke avsatt nye arealer til ren råstoffutvinning. Kommunen har kjente mineralråstoffforekomster og disse er innarbeidet i kommuneplanen med hensynssoner.

3.6.2 Samfunnssikkerhet og beredskap

Mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

- Sikre rent vann, nok vann og tilstrekkelig kapasitet til håndtering av overvann og rensing av avløpsvann.
- Prioriterer arbeid med sikring mot flom, ras/kvikkleire i utsatte områder

Rent drikkevann og VA-kapasitet

Drammen kommune mottar og distribuerer offentlig vann fra tre ulike kilder hhv. Glitre, Røysjø og Blindevann. Rent vann og nok vann er livsnødvendig. Arealdelen har definert nedslagsfeltet med sikringssone nedslagsfelt for drikkevann (H110). Drikkevannskilde med nedbørsfelt er å anse som en del av hele vannforsyningssystemet.

I henhold til drikkevannsforskriften har kommunen et stort ansvar for å ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når det gis tillatelser etter relevant regelverk. Vannverkseier har et ansvar for å planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak for å beskytte nedbørsfeltet og vannkilden. Det er lagt inn bestemmelser til arealdelen som sikrer at vannverkseier kontaktes før det gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonen. Mattilsynet skal også uttale seg til slike tiltak. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte vannkilder og nedbørsfelt. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

Drikkevannskildene er sikret gjennom hensynssoner og bestemmelser i arealplanen.

Kapasitet i vannforsyning og avløpshåndtering

Avløpsvannet i Drammen kommune behandles ved fire renseanlegg; Mjøndalen, Muusøya, Solumstrand og Bokerøya. Mjøndalen og Muusøya renseanlegg er overbelastet og nye tilknytninger til anleggene er brudd på kommunens utslippstillatelse for avløpshåndtering, inntil renskapasiteten er økt. Bokerøya renseanlegg har i dag mindre omfattende kravregime enn de øvrige anleggene. Økt tilknytning til dette anlegget vil endre kravene til rensing ved dette anlegget. Kommunens renskapasitet må følgelig økes. Det er i arealdelen gitt rekkefølgebestemmelser for å sikre at nye tilknytninger ikke igangsettes før behandlingsskapasitet på renseanlegget er sikret etablert.

Om lag 50 % av vannledningsnett og 40 % av avløpsnett har fornyelsesbehov. Andelen fremmedvann (knyttet til nedbør) i avløpsnett, utgjør cirka 70 % av avløpsmengden som behandles i renseanleggene. Høy fremmedvannandel og lekkasjer fra avløpsnett skader det lokale vannmiljøet. Lekkasjer fra drikkevannsnett reduseres med cirka 1 prosentpoeng per år. I 2022 var lekkasjeandelen cirka 40 prosent.

Drikkevannsforskriften krever at kommunen kan levere tilstrekkelig drikkevann til enhver tid. Delene av kommunen som får sitt drikkevann fra Blindevann har i dag ingen reservevannforsyning. I tillegg har Åskollen i dag en ensidig vannforsyning som fører til at alle innbyggerne i kommunedelen vil være uten vann om tilførselen brytes. Økt tilknytning i disse områdene vil øke presset på vannforsyningen og skape en uakseptabel risiko for et stort antall innbyggere. Det er i arealdelen gitt rekkefølgebestemmelser for å sikre at nye tilknytninger ikke tillates igangsatt før vannforsyningen er tilfredsstillende.

For alle reguleringsplaner og tiltak skal det redegjøres for VA – kapasitet.

Ras og skred

Med skred menes forflytning av tørre eller våte masser av fragmentert berggrunn, tidligere avsatte løsmasser, snø, eller kombinasjoner av disse. Ras- og skredområder finnes i bratt terreng i kommunen.

Skred i kvikkleire og andre jordarter med fare for områdeskred/sprøbruddegenskaper har ofte store konsekvenser. Slike skred kan ha stort omfang, medføre skader på bebyggelse og infrastruktur og være til fare for liv og helse. Jordarter med sprøbruddegenskaper finner vi spesielt i områder under marin grense. Her er det ofte mye eksisterende bebyggelse, og dette er også attraktive områder for videre utvikling og utbygging

I arealdelen er det innarbeidet bestemmelser om at bebyggelse og anlegg skal sikres mot naturskade. Det er innarbeidet hensynssoner og bestemmelser om at sikkerhet mot ras og skred skal dokumenteres av fagkyndig. Det er også innarbeidet en bestemmelse punkt 6.1.2 som sikrer at samfunnssikkerhet ivaretas ved tiltak innenfor områder med eldre reguleringsplaner der samfunnssikkerhet ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Flom, erosjon og overvann

Flom og utfordringer knyttet til overvann truer menneskeliv og verdier verden over, og opptrer ofte plutselig og uventet. Med et stadig villere og våtere klima forårsaket av klimaendringer, vil flom og overvann, samt relaterte utfordringer som skred og erosjon, bli enda større i fremtiden.

Overvann og urban flom skyldes i hovedsak intense nedbørsepisoder. I byområder med stor andel tette flater vil avrenningen i all hovedsak foregå på overflaten og gjennom drensledningsnett. Dersom nedbørmengden overstiger kapasiteten i drensledningsnett eller tilgangen til dette er begrenset, for eksempel på grunn av tette sluk, vil det kunne bli oversvømmelser.

Drammenselven renner gjennom store deler av kommunen vår og kan ved stor vannføring føre til flom. Det er og fare for erosjon langs elven. Videre har kommunen mange større og mindre vassdrag og bekker som både kan flomme over og finne nye veier ved mye regn og stor vannføring.

Overvann er vann som renner av på overflaten som følge av regn og smeltevann. Kombinasjonen av kraftig regn og fortetting er en utfordring, fordi stor og hurtig avrenning kan skade bygninger, infrastruktur,

helse og miljø. Overvann kan også medføre forurensning i lokale bekker og innsjøer Økte nedbørmengder og regn med høy intensitet forventes å skje oftere som følge av klimaendringer.

Å planlegge med åpen og lokal overvannshåndtering er nødvendig for å redusere skader og ulemper som følge av endret nedbørmønster og fortetting, og for å skape en klimarobust kommune. Bestemmelser om blågrønn faktor og dokumentasjonskrav skal sikre at det settes av nok arealer til overvannshåndteringen. Åpen og lokal overvannshåndtering innebærer å disponere overvann lokalt på egen eiendom, legge til rette for trygg bortledning og eventuelt behandle forurenset overvann. I arealdelen er det gitt bestemmelse om at reguleringsplaner og byggesaker skal legge 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering til grunn for all planlegging og utforming av arealer.

Det er innarbeidet hensynssoner og aktsomhetssoner for flom og erosjon i kommuneplankartet. Flomsonene i arealplankartet er utledet av NVEs flomsonekartlegginger.

Hensynssoner for overvann er tatt ut fra dreneringslinjer. Dreneringslinjer er en matematisk beregning av hvordan vannet vil drenere ut fra terrengform og helning. Det er ikke tatt hensyn til vannmengder, tette overflater, vegetasjon, kummer, rør og andre viktige faktorer. Erfaring fra episoder med kraftig nedbør viser at vannet i all hovedsak søker mot, og følger, dreneringslinjene. Dreneringslinjer er veldig følsomme for små forskjeller mellom terrengmodeller, og resultatet kan derfor variere noe på enkelte strekninger. Faresonene utelukker ikke flomfare i andre områder og kan derfor kun brukes som et utgangspunkt for videre undersøkelser. Det fritar ikke tiltakshavere for plikten til å gi all nødvendig dokumentasjon i henhold til gjeldende krav også utenfor faresonen.

Havnivåstigning

En konsekvens av klimaendringene er at havnivået langs Norskekysten vil stige. Dette vil føre til at bygninger, områder og veier som i dag befinner seg trygt på land, i framtiden kan bli oversvømt, enten permanent eller når en stormflo inntreffer. Havet vil også stige inn i Drammensfjorden. Det er i kommuneplanen innarbeidet faresone for stormflo og havnivåstigning i tillegg til hensynssone for erosjon langs Drammensfjorden.

Storulykkevirksomheter

Storulykkeforskriften stiller krav til virksomheter som håndterer større mengder farlige kjemikalier, såkalte storulykkevirksomheter. Formålet er å forebygge og redusere konsekvensene av storulykker. En storulykke er en uønsket hendelse med farlige kjemikalier, hvor hendelsen har en ukontrollert utvikling som umiddelbart – eller senere – medfører alvorlig fare for mennesker, miljø eller materielle verdier. Større utslipp av kjemikalier, brann eller eksplosjon er eksempler på hendelser som kan føre til en storulykke. En storulykke kan få katastrofale konsekvenser ikke bare for virksomheten, men også for andre virksomheter, nabolaget og infrastruktur i nærheten.

Det er i kommuneplanen innarbeidet faresone for brann og eksplosjonsvern (storulykker) i kommuneplanen.

4 Plankartet og temakart

4.1 Forstå kommuneplankartet

Kommuneplankartet er satt sammen av kommuneplankartene til de tre tidligere kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen. Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og ikke en detaljplan. Det kan forekomme avvik mellom bruk av eiendomsgrenser og reguleringsplaner som avgrensning av arealformål i kommuneplanen.

Ved uttegning og presentasjon av planen må målestokken være liten nok til at det gir en god og helhetlig oversikt over arealbruken, men samtidig stor nok til at den dekker behovet for presis stedfesting av plantema. I kommunens digitale kartløsning (Webkartet) er det valgt en presentasjonsmålestokk på 1:5000 i tråd med nasjonale føringer, det vil si at det er så langt en kan zoome inn i kartet. Arealformål i kommuneplanen tegnes derfor ikke ut ved detaljert zoom.

4.2 Hensynssoner

Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når områder skal reguleres eller tiltak skal gjennomføres. Hensynssoner i plankartet kan gå over flere arealformål. Til hensynssonen er det angitt hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder i medhold av andre lover. Dette er beskrevet nærmere i bestemmelsene arealdelen. Bestemmelsene utfyller og utdyper innholdet i hensynssonene.

Grunnlaget for hensynssoner kan endres på grunn av nye undersøkelser/kartlegging etter at kommuneplanen er vedtatt. Ny kunnskap må ligge til grunn for de vurderinger som gjøres, og de vedtak som fattes.

Hver hensynssone har et unikt hensynssonenavn, eksempel **H110.1**. Hensynssonenavnet finner vi både i bestemmelsene og i plankartet. I kommuneplankartet for Drammen kommune angis følgende hensynssoner:

Hensynssone	Kode
Sikringssoner	
Nedslagsfelt drikkevann	H110.1 og H110.2
Drikkevann under terreng <i>10 meter buffer langs linjetrase/vannledning</i>	H190.1 og H190.2
Sikringssone transport <i>50 meter buffer fra midtlinje tunell og rømningsvei</i>	H190.3
Faresoner	
Fare for flom fra Drammenselva <i>Flomsone fra Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) er benyttet: 1000-års gjentaksintervall fra Buskerudveien 57 (tverrprofil 18) og vestover. 200-års gjentaksintervall i år 2100 fra Buskerudveien 57 (tverrprofil 18) og østover til faresone for stormflo</i> <i>Utfyllende informasjon om flomsonekartleggingen i rapport fra NVE «Flomsonekart Delprosjekt Drammenselva (2017): https://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_03.pdf</i>	H320.1

Fare for flom fra sidevassdrag <i>Flom aktsomhetsområder fra NVE</i>	H320_2
Fare for flom som følge av ekstrem nedbør (overvannsflom) <i>Etablert ved bruk av GIS analyse av laserdata fra 2022. Det er 10 meter buffer rundt dreneringslinjene. Datasettet inneholder lavpunkt, som er areal hvor det blir liggende vann med dybde 30 cm eller mer.</i>	H320_3
Fare for stormflo og havnivåstigning <i>Havnivå 2090 og gjentaksintervall 1000 års stormflo er benyttet. Sonen strekker seg fra elveflom (i vest) og ut fjorden</i>	H320_4
Høyspenningsanlegg <i>NVE Kraftlinjer- Regionalnett</i>	H370
Brann-/eksplosjonsfare <i>Storulykkevirksomhet fra DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap)</i>	H350
Ras- og skredfare	
NVE Kartlagt kvikkleire, Risikoklasse 1-5	H310_1
NVE Kvikkleire aktsomhetskart	H310_2
NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred og snøskred (bratt terreng),	H310_3
Erosjon fra Drammenselva <i>Erosjonsutredning for Drammen kommune</i>	H320_4
Båndleggingssoner	
Båndlegging etter energiloven - Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi - NVE Kraftlinjer - Sentralnett	H740
Båndlegging etter naturmangfoldloven <i>Nasjonale naturvernområder</i>	H720
Båndlegging etter kulturminneloven <i>Uttrekk fra Askeladden mai-2024, kulturminne pr kommune fredet</i>	H730
Båndlegging regulering <i>Ytre avgrensning av kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlandsbanen</i>	H710
Soner med angitte særlige hensyn	
Bevaring kulturmiljø	H570_1 (på bakken) H570_2 (under bakken)

Bevaring naturmiljø <i>Naturtypelokaliteter med KU-verdi svært stor og stor og naturtypelokaliteter kartlagt etter DN-håndbok 13</i>	H560
Mineralske ressurser <i>Grus og pukkressurser av nasjonal og regional betydning i tillegg til forekomst av Drammensgranitten (Mineralressurser)</i>	H590

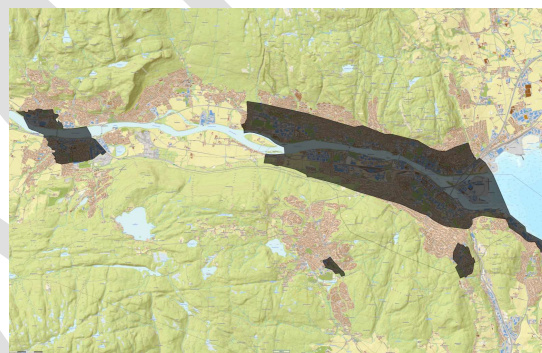
4.3 Bestemmelsesområder

Kommuneplankartet kan angi bestemmelsesområder for å sikre at viktige hensyn og planforutsetninger ivaretas gjennom juridisk bindende bestemmelser. I kommuneplankartet for Drammen angis sju bestemmelsesområder:

Avvikksone for støy (#1)

Avvikssonen er innarbeidet for at man innenfor sonen kan avvike fra støygrensene.

(jf. punkt 20.2 i bestemmelser)



Mulighetsstudie Strømsø (#2)

Bestemmelsesområdet er utarbeidet for å sikre helhetlig vurderinger av utviklingen av Strømsø. **bilde**

(jf. punkt 20.3 i bestemmelser)

Høyhus (#3)

Det er gjennom tidligere vurderinger i Drammen kommune vurdert hvor det kan legges til rette for høyhus i Drammen. Dette arbeidet er videreført i ny kommuneplan og begrenset gjennom bestemmelsesområdet. **bilde**

(jf. punkt 20.4 i bestemmelser)

Konnerudkvote (#4)

Bestemmelsesområdet avgrensner området hvor Konnerudkvoten gjelder. **bilde**

(jf. punkt 20.5 i bestemmelser)

Hagbart Kyllands vei (#5)

Bestemmelsesområdet avgrensner hvor rekkefølgekrav om ny Hagbart Kyllandsvei gjelder. **bilde**

(jf. punkt 20.6 i bestemmelser)

Massedeponi Årbogen (#6)

Bestemmelsesområdet avgrensner areal for igjenfylling på Årbogen. *bilde*

(jf. punkt 20.7 i bestemmelser)

Bybåndet (#7)

Bestemmelsesområdet avgrensner areal for bybåndet. *bilde*

(jf. punkt 20.8 i bestemmelser)

4.4 Temadata – det offentlige kartgrunnlaget og lokale temadata

I tillegg til de fastsatte hensynssonene, fareområdene og bestemmelsesområdene i arealdelen er det utarbeidet temakart som viser farer / hensyn som må sjekkes ut i alle plan- og byggesaker (bl.a. kulturminner, luftforurensning).

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er offentlige geodata som inneholder både grunnkart og temadata som gir et nødvendig geografisk informasjonsgrunnlag for oppgaver etter plan- og bygningsloven. Drammen kommune har en årlig gjennomgang av den nasjonale listen for å velge kommunens DOK. Kommunens valgte DOK-liste skal benyttes i intern saksbehandling og av alle konsulenter som utfører utredningsarbeid i kommunen.

I webkartet implementeres alle data som ligger i DOK-lista til Drammen kommune. Dette kunnskapsgrunnlaget er tilgjengelig for alle. Webkartet inneholder i tillegg kart som ser klimakrisen og naturkrisen i sammenheng. Kartene er utarbeidet i et samarbeid med Tønsberg kommune og NIBIO. Disse kartene skal benyttes i overordnet analyse av arealbruk i kommunen.

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre vern av liv og materielle verdier. Forebygging av naturskade skal vurderes og ivaretas i alle plan- og byggesaksprosesser.

Til kommuneplanarbeidet er det gjennomført fortløpende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og konsekvensutredning (KU) av alle arealbruksendringer der dette kreves. Videre er det inntatt strenge bestemmelser for å ivareta hensyn til risiko, miljø og samfunn i arealdelen.

39 arealinnspill er vurdert opp mot risiko og sårbarhet og 31 areallinnspill er vurdert der arealbruken fører til vesentlige virkninger på miljø og samfunn er vurdert i konsekvensutredning.

Reguleringsplaner vedtatt etter 2015 er innarbeidet i kommuneplankartet. Disse er ikke konsekvensutredet eller innarbeidet i ROS til arealdelen. Dette er nye planer vedtatt i tråd med ny plan- og bygningslov og forskrift om konsekvensutredninger. Det forutsettes at planene er tilstrekkelig utredet for risiko og sårbarhet og vesentlige virkninger for miljø og samfunn i tråd med lov og forskrift.

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Plan- og bygningsloven § 4-3 fastsetter krav om risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanleggingen:

Drammen kommune utarbeidet i 2020 en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for hele Drammen kommune i tråd med kravet i Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret § 14. Analysen omhandler en rekke ulike scenarioer for risikohendelser som er lagt til grunn ved vurdering av hendelser knyttet til flom, regn-/overvannsflom, kvikkleireskred, elektromagnetisk stråling og hendelse ved storulykkevirksomhet,

I tillegg til en helhetlig ROS- og sårbarhetsanalyse er det til arealdelen utarbeidet en ROS-analyse for arealinnspill til arealdelen.

Utfordringene i Drammen er i hovedsak knyttet til mulige flom- og skredhendelser i områder nær Drammenselva og områder under marin grense. Dette gjelder i første rekke allerede utbygde arealer, men også der omdisponering kan føre til endret bruk og belastning på en måte som gjør forholdene relevante å vurdere nærmere. ROS-analysen er vedlagt planbeskrivelsen.

ROS-analyser for reguleringsplaner skal følge opp ROS-analysen fra arealdelen ved at eventuelle forhold som er avdekket i ROS-analysen utredes videre. På den måten vil ROS-analysen bli mer konkretisert etter hvert som mer detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet kommer frem.

bilde

5.2 Konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd fastsetter krav om konsekvensutredning for regionale planer og kommuneplaner som setter rammer for fremtidig utbygging:

Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel omfatter bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer av den gjeldende planen, jf. forskrift om konsekvensutredning § 18.

Konsekvensutredningen beskriver de virkninger som oppstår for miljø og samfunn. Dette skal gjøres ut ifra kjent kunnskap og eventuelt oppdatering av denne. Det er i hovedsak innkommende arealinnspill til oppstart av planarbeidet som er konsekvensutredet.

5.2.1 Konsekvensutredning av enkelte arealbruksendringer

De fleste og største endringene er gjort med utgangspunkt i arealinnspill som ble innsendt ved oppstart av arbeidet med kommuneplanen. I tillegg er det i forbindelse med revisjon av kommuneplankartet gjennomført flere formålsendringer, herunder også tekniske endringer for å harmonisere tre ulike plankart

fra tidligere kommuner, samt at formål i reguleringsplaner vedtatt etter 2015 er innarbeidet. Konsekvensutredningen er oppdatert etter offentlig ettersyn, og følger planen som et eget dokument.

Konsekvenser for miljø og samfunn av arealbruksendringen er vurdert for hvert enkeltområde. På grunnlag av 16 utredningstemaer samt konklusjon i ROS-analysen er områdene vurdert etter både grad av konsekvens samt usikkerhet i vurderingen basert på kvalitet i datagrunnlaget. I matrisen for hvert enkeltområde er det satt ulike farger til hvert utredningstema. De ulike fargene indikerer virkningen av endret arealbruk, og er basert på følgende kategorisering:

- Grønn indikerer positiv konsekvens (+)
- Grå indikerer liten negativ eller ingen konsekvens (0)
- Gul indikerer middels-, usikker eller negativ konsekvens (-)
- Rød indikerer stor eller svært stor negativ konsekvens (--)

I tillegg er det satt en farge for summen av de ulike temaene med en samlet vurdering for hvert område.

Sammendrag av samlet vurdering av konsekvens av formålsendringen:

kart

Kommune- del	Arealinnspil nr. / Område	Dagens formål	Foreslått formål	Dekar (ca.)
1	117	Sentrumsformål	Boligbebyggelse	20
1	Ryghkollen	Råstoff	Annen type bebyggelse og anlegg	220
2	104	Råstoffutvinning	Massemottak	125
2	108	Næringsbebyggelse	Boligbebyggelse	19
3	111 og 112	Landbruks-, natur- og friluftformål	Boligbebyggelse	1000
3	38	LNF - Spredt boligbebyggelse	Boligbebyggelse	12
3	97	Landbruks-, natur- og friluftformål	Boligbebyggelse	10
4	153	Næringsbebyggelse	Boligbebyggelse	22
4	Gnr./bnr. 110/132 m.fl.	Boligbebyggelse	Offentlig privat tjenesteyting	5
5	77	Landbruks-, natur- og friluftformål	LNF - spredt bebyggelse	6
5	92	Spredt boligbebyggelse og LNF	Boligbebyggelse	14
6	57	Landbruks-, natur- og friluftformål	Boligbebyggelse	44
7	63	Næringsbebyggelse	Kombinert formål	56
7	Felt KBA3	Boligbebyggelse	Kombinert formål	3
7	Drammen slip & verksted	Næringsbebyggelse	Kombinert formål	60
7	Marienlyst Gnr./bnr. 110/228 m.fl.	Kombinert bebyggelse og anlegg	Idrettsanlegg	53
7	Kobbervikdalen	Kombinert bebyggelse og anlegg	Næringsformål	60
8	Sykehustomta	Offentlig/privat tjenesteyting	Kombinert formål	55
8	Fylkeshuset	Offentlig/privat tjenesteyting	Kombinert formål	11
9	142	Landbruks-, natur- og friluftformål	Næringsbebyggelse	15
9	Eikhaugen	Landbruks-, natur- og friluftformål	Næringsbebyggelse	32
9	156	Landbruks-, natur- og friluftformål	Næring	52
9	158	Landbruks-, natur- og friluftformål	Boligbebyggelse	9
9	13	Offentlig/privat tjenesteyting	Boligbebyggelse	1,6
10	15	Offentlig privat tjenesteyting	Boligbebyggelse	2,5
10	27	Grønnstruktur	Boligbebyggelse	29
10	162	Næringsbebyggelse	Kombinert formål	11
10	102	Grønnstruktur	Boligbebyggelse	1
10	39	Offentlig privat tjenesteyting	Boligbebyggelse	0,5
10	160	Landbruks-, natur- og friluftformål	Boligbebyggelse	1
10	4	Boligbebyggelse og grønnstruktur	Fritidsbebyggelse	10

5.2.2 Planens samlede virkninger for miljø og samfunn

KU-forskriften § 18 tredje ledd stiller krav om en samlet vurdering av virkningene av arealbruksendringene i planen. Formålet med en slik vurdering er blant annet å gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets samlede virkninger for miljø og samfunn. KU og samlet vurdering ligger som vedlegg til kommuneplanen. Innarbeidet her finnes kun en kort oppsummering:

Den samlede vurderingen av konsekvenser er basert på en vurdering etter utredningstema der konsekvensen for enkeltområdene og bestemmelser samt andre føringer i planen ses i sammenheng.

I denne vurderingen av konsekvenser av planen er totalt 31 ulike områder utredet for endring av arealformål. 15 av de vurderte områdene er fremtidige områder for ren boligbebyggelse, de øvrige 16 områder har fremtidig arealformål som næring, kombinert eller annen bebyggelse og anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, idrettsanlegg og spredt LNF.

Av områdene som foreslås omdisponert til bebyggelsesformål er 11 helt eller delvis områder bestående av landbruks-, natur- og friluftformsformål i dag.

Arealbruksendringer av enkeltområdene kan ha negative konsekvenser for de ulike utredningstemaer på den enkelte lokaliteten, mens kommuneplanen i sin helhet likevel kan vurderes å ha positiv konsekvens for temaet. Den nye kommuneplanen har omfattende bestemmelser, retningslinjer samt andre avbøtende tiltak som ivaretar og sikrer mange ulike forhold knyttet til de ulike utredningstemaene. Dette innebærer blant annet innarbeiding av hensynssoner, båndleggingssoner, byggegrenser, rekkefølge- og utredningskrav, og andre bestemmelser og retningslinjer.

Samlet vurdering etter utredningstemaer og andre forhold i kommuneplanen	
Miljøforhold	
Landskap og blågrønn struktur	Middels- usikker eller negativ konsekvens (-)
Jord- og skogbruk	Middels- usikker eller negativ konsekvens (-)
Mineralforekomster	Positiv konsekvens (+)
Naturmangfold	Middels- usikker eller negativ konsekvens (-)
Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	Positiv konsekvens (+)
Støy	Positiv konsekvens (+)
Vannforekomster, grunnvann	Liten eller ingen negativ konsekvens (O)
Luftforurensning	Positiv konsekvens (+)
Samfunnsmessige forhold	
Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	Liten eller ingen negativ konsekvens (O)
By- og tettstedsutvikling	Positiv konsekvens (+)
Barn og unges interesser	Positiv konsekvens (+)
Transportbehov (og kollektivtilbud)	Liten eller ingen negativ konsekvens (O)
Teknisk infrastruktur – Vei	Liten eller ingen negativ konsekvens (O)
Teknisk infrastruktur – Vann og avløp	Middels- usikker eller negativ konsekvens (-)
Sosial infrastruktur (skole og barnehage)	Positiv konsekvens (+)
Næringsliv og sysselsetting	Positiv konsekvens (+)
Risiko og sårbarhet	Positiv konsekvens (+)