

Planinitiativ for Skalstadskogen

gnr/bnr: 64/63, 64/503, 65/3, 65/282, 65/284, 65/17, 65/3, 63/4, 65/16, 65/15, 65/1, 63/1*, 65/2*, 80/833* (*kun liten del av eiendommen)

Planinitiativet er utarbeidet utarbeidet av fagkyndig, Alliance arkitekturstudio AS.

Utarbeidet: 12.04.2019

Sist revidert: 03.05.2019

Innhold

A. Formål med og visjon for planarbeidet	3
B. Planområdet	4
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak *	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder *	6
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter *	6
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser *	8
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	10
H. Berørte interesser av planinitiativet	16
I. Samfunnssikkerhet	16
J. Samarbeid og medvirkning	17
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	18
L. Vedlegg:	19

A. Formål med og visjon for planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for framtidig utvikling av Skilstadskogen til et boligområde med høy kvalitet med et godt og variert boligtilbud som både kan utfylle og supplere dagens situasjon i området. Innpassing av nødvendig sosial og teknisk infrastruktur, næringsfunksjoner og arealer for lek og rekreasjon skal også utredes som del av planarbeidet. Skilstadskogen skal bli en positiv utvidelse av bydelen, som skal styrke Konnerud som sted. Utviklingen av Skilstadskogen bør bidra til at bydelen i størst mulig grad blir «selvforsynt» med sosiale møteplasser, handelstilbud, fritids- og idrettstilbud og sosial infrastruktur. Det å sørge for at flest mulig hverdagsaktiviteter og gjøremål kan foregå lokalt på Konnerud vil kunne gi økt livskvalitet og bokvalitet for innbyggerne og samtidig redusere behovet for å reise ut av bydelen med bil. Bevaring av og økt tilgjengelighet til natur- og rekreasjonskvaliteter i og utenfor planområdet blir også et viktig tema i videre planarbeid.

Skiilstadskogen skal utvikles over lang tid og i flere etapper, det er derfor, i dialog med planavdelingen i Drammen kommune, besluttet at det skal utarbeides et robust og prinsipielt plangrep som nedfelles i en overordnet masterplan. Masterplanen skal beslutte plangrep og angi viktige prinsipper som skal være førende for senere detaljreguleringer og utbygging av området. Masterplanen vil for eksempel kunne gi føringer for bebyggelsesstruktur, utnyttelse, forbindelser, møteplasser og plassering av viktige bygninger og funksjoner.

Masterplanen skal inngå i et Planprogram. Planprogrammet skal inneholde utredninger av konsekvensene av å bygge ut området i tråd med Masterplanen. Disse utledningene vil være for spesielt viktige temaer som er premissgivende for hovedgrepet, og vil være på et overordnet nivå. Planprogrammet skal også gi føringer for hvilke temaer som må løses i senere detaljreguleringer.

Så snart oppstartsmøte med kommunen er gjennomført, vil en tydelig visjon for planarbeidet konkretiseres. Visjonen skal utarbeides etter grundig medvirkning og skal nedfelles i et miljø- og kvalitetsprogram som grunneierne forplikter seg til og som skal være førende for det senere plan- og utbyggingsarbeidet. Skilstadskogen skal utvikles i flere etapper og over lang tid, noe som trolig gjør at flere ulike utbyggere vil være involvert. Det er derfor avgjørende at planprogrammet tar stilling til og sikrer gjennomtenkte utbyggingstrinn som gir en helhet i området og som trykker overgripende og samlende kvaliteter.

B. Planområdet



Kart over området med planområdet markert med rød stiple linje.

Planområdet omfatter et område på ca. 940 da. kalt Skaldstadskogen på den sør- og vestvendte ryggen av Hyllåsen, øst for Jordbrekkskogen i Konnerud bydel. Planområdet omfatter ubebygde områder, for det meste skog, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og grønnstruktur.

Noen overordnede premisser som skal utredes og som vil være strukturerende for plangrepet:

- Mobilitet
 - Framtidens by- og boligutvikling må forholde seg til mobilitet og transport på en annen måte enn hva som var premisset da Konnerud og Jordbrekkskogen ble bygget ut. Utbyggingen kan ikke legge privatbil til grunn for transport til og fra arbeid- og nyttefunksjoner. I planarbeidet vil vi utrede og vurdere en styrking av bruk av kollektive transportmidler, sykkel og gange samt lete etter virkemidler for å begrense generering av biltrafikk.
- Sosial infrastruktur
 - Økt befolkning vil blant annet medføre økt elevantall på skoler
 - Ny barneskole vil være aktuelt innenfor planområdet. Eventuell ny barneskole innenfor planområdet vil kunne gjøre skoleveien kortere for mange som har lang skolevei i dag.
 - Ved utbygging av skole må det vurderes om det er andre offentlige tjenester og funksjoner det kan være aktuelt å innpasse slik at skolen i framtiden kan være en arena for sambruk og flerbruk av flere brukere og gjennom hele døgnet og uka. Aktuelle funksjoner kan være fritidsklubb, bibliotek, treningsfasiliteter etc.
 - Økt barnehagebehov antas dekket innenfor planområdet
- Endring i rekreasjons- og naturverdier og nærmiljøkvaliteter i området
 - Ny bebyggelse og infrastruktur i området, i tråd med kommuneplanen, vil medføre at skogsarealet vil bli redusert. Skogen er i dag i bruk som rekreasjons- og friluftsområde, og nærheten til natur vil bidra til god bokvalitet for de nye boligene. I forbindelse med planarbeidet vil vi utrede mest hensiktsmessig plassering og størrelse av forbindelser og grønne korridorer. Vi vil bidra til å styrke tilgjengeligheten til omkringliggende rekreasjonsområder for hele bydelen.

Se også vedlagt fysisk og sosiokulturell stedsanalyse.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak *

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å si noe konkret om dette i denne fasen av planarbeidet. På overordnet nivå, kan vi si at utbyggingen på Skalstadskogen skal forholde seg til og støtte opp om styrkingen av stedsutviklingen på Konnerud sentrum.

Følgende funksjoner/formål vurderes innenfor planområdet:

- Boliger, varierte typologier og størrelse (med tilhørende uteoppholdsarealer)
- Sosial infrastruktur
 - Barnehager, skal dekke behov utløst av nye boliger
 - Barneskole (eventuelt), må avklares med Drammen kommune
- Infrastruktur for gående, syklende og for biltrafikk (blant annet forlengelse av Konnerudgata)
- Natur- og friluftsområder
- Møteplasser, nærområdefunksjoner
- Dagligvarehandel
- Fellesarealer/forsamlingslokaler, kontorløsninger etc.
- Eventuelle andre funksjoner

Utviklingsfaser

Utviklingsfaser vil være et viktig tema i videre planarbeid.

Planområdet er stort og vil utvikles i flere etapper og over lang tid. Masterplanen må derfor ta stilling til og sikre gjennomtenkte utbyggingstrinn som gir en god helhet, forutsigbarhet og som trykker overgripende og samlende kvaliteter. I tillegg til boliger, vil det for eksempel kunne være fordelaktig å etablere viktige funksjoner som sosial infrastruktur og offentlige rom og forbindelser tidlig.

Prosess

Som avtalt i møte med drammen kommune 05.10. 2018, skal vi utarbeide en masterplan som skal inngå i et planprogram for området. Planprogrammet skal redegjøre for det overordnede plangrepet (masterplan), inneholde en utredning av konsekvensene av de overordnede føringene som foreslås, og beskrive hvilke temaer som skal utredes på detaljreguleringsnivå. Som avtalt med kommunen skal dette planinitiativet hovedsakelig handle om prosess og medvirkning, og Planprogrammet med tilhørende masterplan for hele området skal så utarbeides på bakgrunn av medvirknings- og utredningsarbeid. Planprogram med masterplan skal, etter endelig vedtak, legges til grunn for detaljregulering av delområder.

Det er vår intensjon å varsle oppstart planarbeid i august 2019, med gjennomføring av et første informasjonsmøte for naboer og interesserte i løpet av høringsperioden. Det er lagt opp til en grundig medvirkningsprosess med flere muligheter for involvering både fra offentlige myndigheter og andre aktører. Se vedlagt prosessdiagram.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder *

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å beskrive dette konkret i denne fasen av planarbeidet.

Forhold som sol- og skyggevirkninger, byggehøyder og volumvirkning/nær- og fjernvirkning vil være viktige temaer i videre planarbeid.

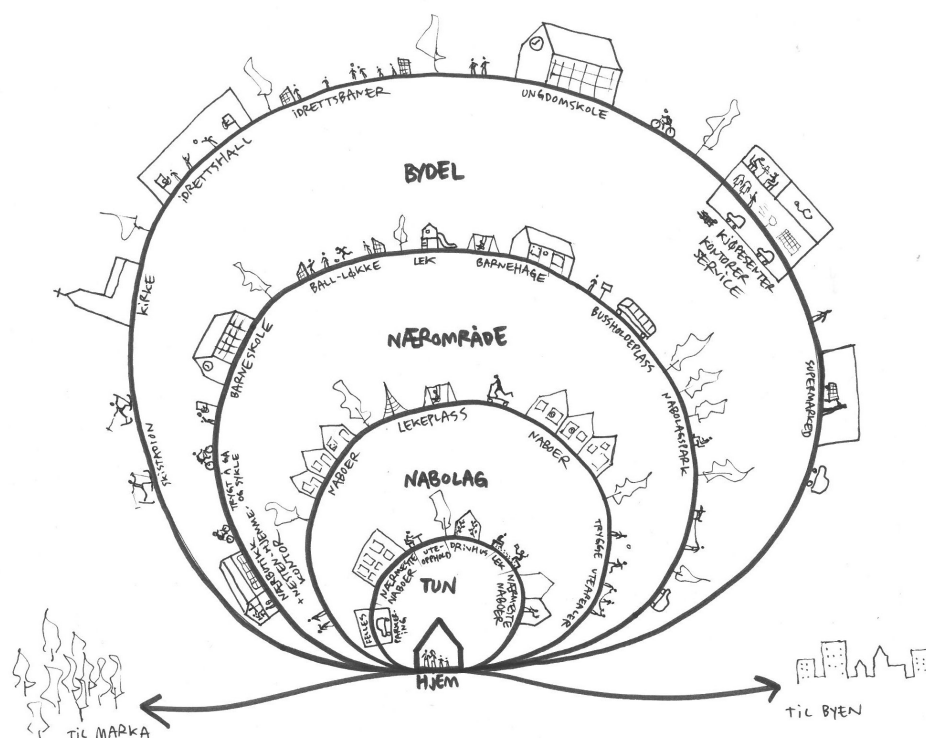
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter *

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å beskrive dette konkret i denne fasen av planarbeidet. Under beskriver vi likevel noen overordnede intensjoner og prinsipper som vi ønsker å ta med oss i det videre planarbeidet.

Vi ønsker å planlegge for en utvikling av Skilstadskogen som vil styrke bydelen gjennom blant annet å gi et variert boligtilbud, nye forbindelser, god tilgjengelighet til møteplasser og nye nærområdefunksjoner, rekreasjons- og naturområder. Hvordan planen kan bidra til å fremme grønn mobilitet og begrense biltrafikk vil også være et viktig tema i videre planarbeid.

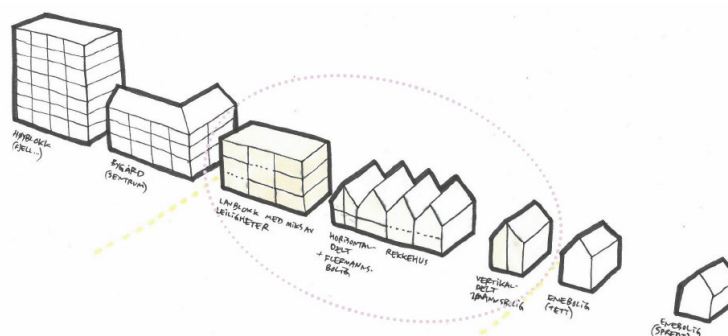
Utbyggingen av Skilstadskogen vil potensielt kunne gi et mer variert boligtilbud i bydelen enn i dag. Økningen i antall boliger vil gi behov for barneskole og barnehager, og en strategisk plassering av disse vil gi eksisterende boliger, for eksempel i Jordbrekkskogen, kortere avstand til disse funksjonene. Dette gjelder også hvis vi etablerer en nærbutikk og hvis vi etablerer felles

kontorløsninger. Alle disse tingene vil kunne føre til en reduksjon i den relative andelen biltrafikk både internt på Konnerud og også, i det siste eksempelet, ut av Konnerud. Flere boliger og beboere vil også øke antallet potensielle kunder til supermarkedene og kjøpesenteret i Konnerud sentrum, noe som vil kunne styrke næringslivet og handelstilbudet i bydelen.



prinsippdiagram - byskalaer

For at det nye byområdet skal fungere godt må det fungere i alle de forskjellige “byskalaene”, i figuren over vist som *hjemmet*, *tunet*, *nabolaget*, *nærområdet* og *bydelen*. Gjennom god planlegging må vi sørge for at alle framtidige beboere opplever at de har det de trenger innenfor en “riktig” avstand til hjemmet, og at forbindelsene mellom hjemmet og disse funksjonene er sosiale, fotgjenger- og syklistvennlige, oppleves som attraktive, trygge og tilgjengelige.



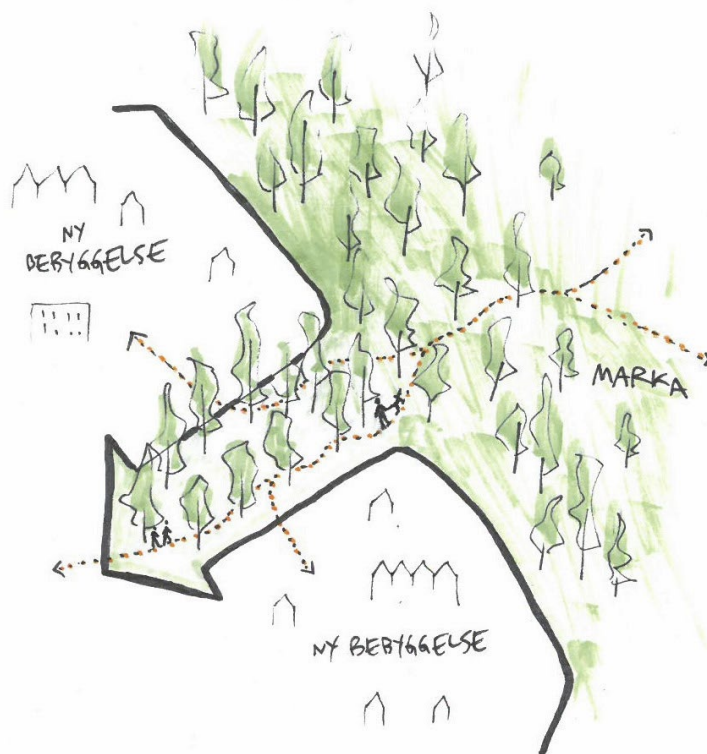
prinsippdiagram – boligtypologier og «the missing middle»

Boligene som skal bygges i Skanstadskogen skal være attraktive for potensielle boligkjøpere, og bør til en viss grad komplettere det eksisterende boligtilbudet på Konnerud. I Jordbrekkskogen er det for eksempel nesten utelukkende eneboliger og noen få rekkehus. Men typologier som høyblokk eller bygårder er ikke ønskelig eller relevant i Skanstadskogen. Vi tror hovedvekten av

boliger bør være i kategorien “the missing middle”, altså en kategori med middels tetthet og høy grad av muligheter for variasjon i boligstørrelser og kvaliteter, som det er mangel på i boligmarkedet.

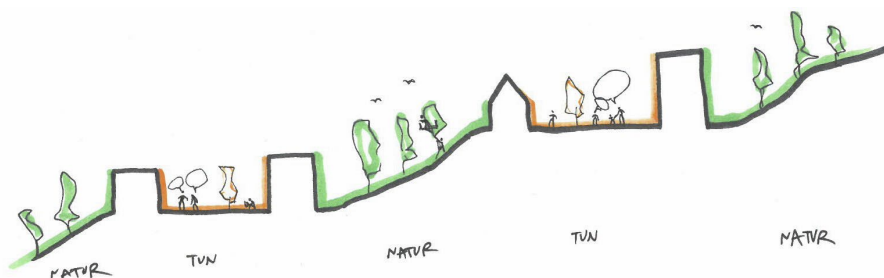
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser *

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å beskrive dette i denne fasen av planarbeidet. Virkning i landskapet og tilpasning til landskap og omgivelser vil være viktige temaer i videre planarbeid. Under beskriver vi likevel noen overordnede intensjoner og prinsipper som vi ønsker å ta med oss.



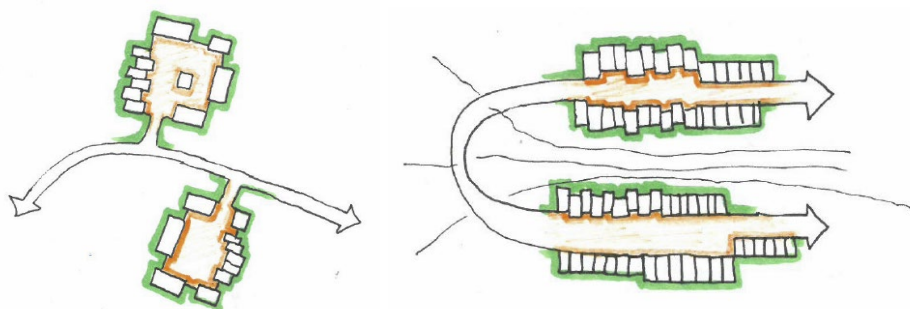
prinsippdiagram – skogen og bebyggelsen

Det vil være viktig at vi tar vare på skogen der den er mest verdifull i et økologisk perspektiv og der den er mest verdifull i et rekreasjonsmessig perspektiv. Naturkorridorene bør f.eks. være så brede at de ikke vil bli preget av forsøpling og hageavfall og fremmede arter, og at de vil fungere godt som viltkorridorer, og gi en god naturopplevelse for brukerne. Vi må være bevisste på når skogen skal få lov til å være skog, altså uten f.eks. asfalterte gangveier, og når skogen skal “kultiveres” og inngå i en annen, mer bymessig sammenheng.



prinsippdiagram – natur og bebyggelsesstruktur

Nærhet til natur vil kunne være en av hovedkvalitetene til de nye boligene i Skalstadskogen. Samtidig vil en tosidighet med natur på den ene siden og kultiverte arealer som felles utearealer/tun/gatetun på den andre kunne gi svært gode forutsetninger for god bokvalitet i området.



prinsippdiagrammer – tun

Organiseringen av husene og rommene mellom husene, har mye å si for det sosiale fellesskapet i boligmiljøene. Tradisjonelle bebyggelsesstrukturer som klyngetun og rekketun er anvendelige også i bratt terreng og har mange gode egenskaper, også når det gjelder å skape gode uterom mellom husene. Tunstrukturene kan varieres i utforming og skala og kan forskjellige boligtyper kan enkelt kombineres innenfor et tun med godt resultat.



Prinsippskisse – eksempel på felles funksjoner innenfor tunet

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble sist vedtatt i 2015, og inneholder mål, oppgaver og interesser som fylkeskommunene og kommunene skal legge særlig vekt på i planleggingen.

Det er formulert forventninger til gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, og planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder. Det er blant annet forventninger om at det legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og for at arkitektur, kulturminner, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i byutviklingen.

Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål

Statlig retningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planlegging

Konsekvenser for barn og unge skal vurderes i plan- og byggesaksbehandlingen. Barn og unge skal sikres et godt oppvekstmiljø. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal kommunen påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområdene som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål, og gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder.

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019

IKT og velferdsteknologi/hverdagsteknologi er prioriterte områder, men viktige samfunnsområder omfatter også bygg og anlegg uteområder og transport. Prinsippet om universell utforming fremgår av plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud, vedtatt 15.02.2018 og Areal og transportplan for «Buskerudbyen», vedtatt 07.02.2013

Visjonen for areal- og transportplanen er at «Buskerudbyen skal utvikles til en bærekraftig og

konkurranseskraftig byregion av betydelig nasjonal interesse». Klimavennlig utbyggingsmønster og transportsystem, effektivt og rasjonelt transportsystem, attraktive byer og tettsteder i alle kommuner og godt samarbeid med tilgrensende kommuner og regioner er hovedmål i planen.

Oppfølging av planen skjer gjennom kommuneplanene, gjennom partnernes areal- og transportplanlegging og felles transporttiltak i Buskerudbypakke 1 og Buskerudbypakke 2.

Buskerudbypakke 1 og 2

Gjennom Buskerudbypakke 1 har Buskerudbysamarbeidet fått 800 millioner kroner i statlige midler for å styrke kollektivtilbudet, minske bilbruk og gjøre det enklere å sykle og gå.

Buskerudbypakke 2 er et spleiselag mellom innbyggerne, kommunen(e), fylkeskommunen og staten. Innføring av bompenger er en forutsetning for at staten skal bidra med penger til riksveiprosjekter, og nødvendig for at kommunene og fylkeskommunen skal ha nok finansieringskraft. Buskerudbyområdet er det eneste store byområdet i Norge som ennå ikke har bompenger. Samferdselsdepartementet har bestemt at en transportpakke for Buskerudbyen skal avgrenses til å gjelde tiltak i bybåndet fra Lier til Hokksund. Endelig vedtak om bompenger fattes i Stortinget.

Buskerudbypakke 2 innebærer en satsing på kollektivtrafikk, sykling og gåing, samtidig som viktige vegprosjekt som tilrettelegger for ønsket byutvikling er prioritert. Beregnet totalkostnad for alle prioriterte tiltakene er på ca. 14,4 mrd. kr. Blant annet skal tiltaket «tilfartsvei Konnerud» gjøre at dagens Konnerudgate skal kunne forbeholdes buss, syklende og gående.

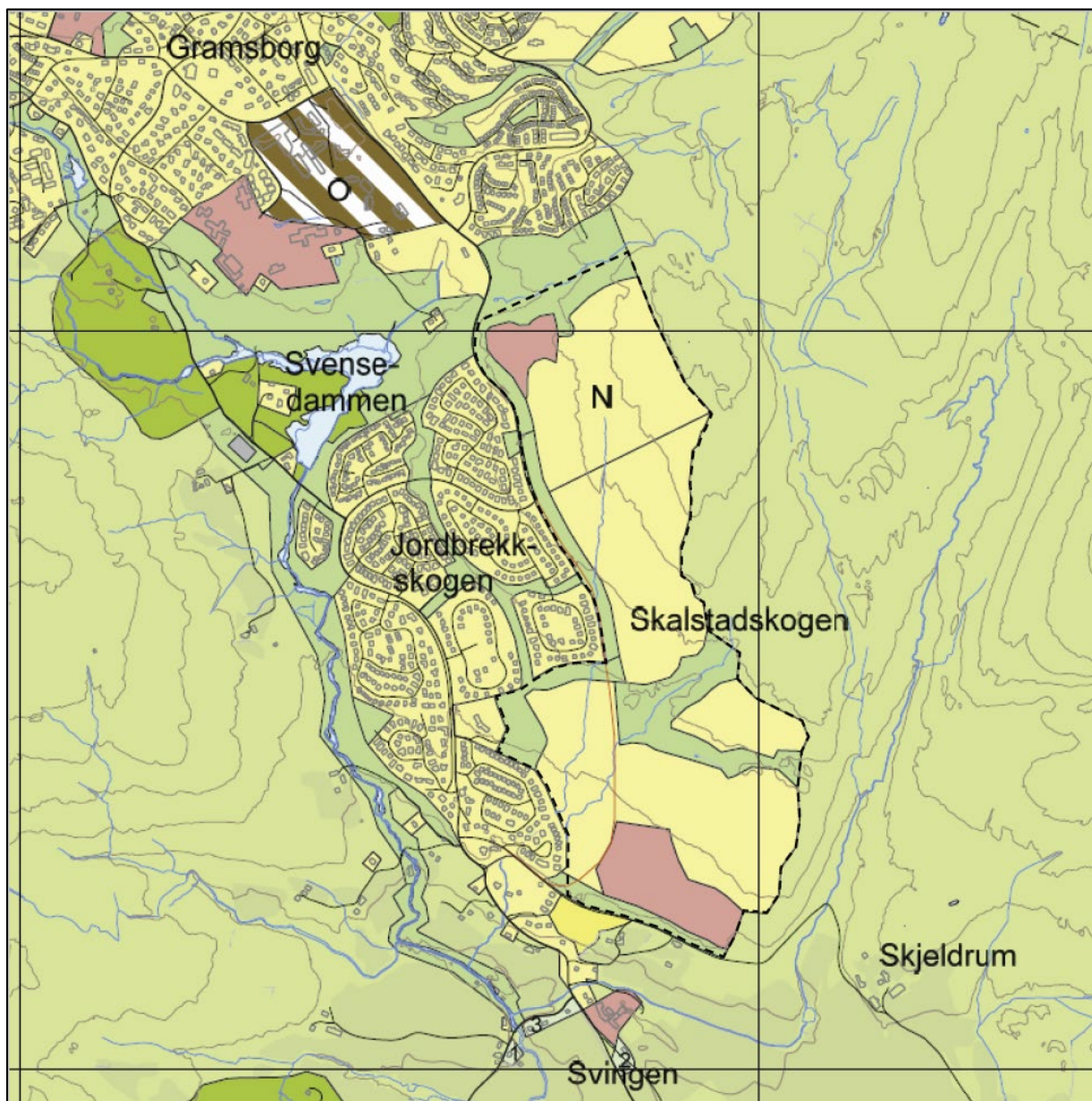
Regional plan for universell utforming – Buskerud mot 2025, vedtatt 28. april 2011

Planen skal bidra til reell og likeverdig deltakelse i Buskerudsamfunnet for alle, og den skal legges til grunn for all offentlig virksomhet og planlegging i fylket. Planen inneholder hovedmål for planlegging, bygg og anlegg, uteområder, kulturminner, transport og IKT.

Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2014-2036

I kommuneplanens arealdel er planområdet hovedsakelig satt av til boligbebyggelse, men også offentlig eller privat tjenesteyting, og grønnstruktur. Den nordlige delen av området satt av boliger, N-området, er unntatt fra «Konnerudkvoten» som begrenser årlig boligbygging på Konnerud fram til tilstrekkelig veikapasitet er utbygd (tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud). Det er definert to felter for offentlig eller privat tjenesteyting (skoletomter), en i nord og en i sør. Langs dagens Konnerudgata og langs deler av framtidig forlengelse av Konnerudgata er det satt av et Grønnstruktur-belte. Det er også satt av grønnstruktur mot Marka, på tvers av planområdet. Framtidig hovedvei (forlengelse av Konnerudgata) er markert i kommuneplankartet.



Utsnitt av kommuneplankartet med planområdet markert med svart stiplet linje.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel står det følgende om Skalstadskogen og Konnerud:

«Med hensyn til boligmangfold har Konnerud utfordringer og muligheter knyttet til generasjonsskifte, boliger for endring i livssituasjon, boliger for innbyggere som ønsker nærhet til Konneruds særegne områdekvaliteter, men ønsker en boform som krever mindre tid brukt på

vedlikehold av hus og hage. Disse utfordringene kan løses på en måte som også gir mulighet til å utvikle Konneruds områdekvaliteter: Et innslag av tettere, moderne boligtyper (storkvartal, høyere punkthus) med gode private og felles ute - oppholdsarealer, uten overflateparkering, i senterområdet og i senternære nye utbyggingsområder (første trinn Skalstadskogen) vil kunne gi grunnlag for å styrke aktivitets- og handelstilbudet, aktivitetsarenaer og kollektivtilbud ved Konnerud senter, noe som igjen vil bidra til at Konneruds innbyggere vil få en mindre privatbilavhengig hverdag.

Det foreslås igangsatt et områdeplanarbeid for området rundt Konnerud senter (boligfortetting, senterområdeutvikling, aktivitetsarenaer, byform/ landskap/bystruktur, vurdering av høyere punkthus).

I tillegg foreslås det at det videre reguleringsplanarbeidet for nordligste del av Skalstadskogen legger opp til tettere, moderne boligtyper uten overflateparkering og med større felles uteoppholdsarealer (storkvartalbebyggelse).

For å få fortgang i boligutvikling som kan bidra til mindre bilavhengighet på sikt, foreslås boligfortettingsprosjekter knyttet til disse planarbeidene unntas fra krav om Konnerudkvote.»

Grønnstrategi

I kommuneplanens Grønnstrategi er det markert behov for framtidige forbindelser på tvers av planområdet og uformelle møteplasser.

Sykkelstrategi

Sykkelstrategien foreslår nye sykkelruter, blant annet i Kølabbånnløypa mot sentrum og langs Konnerudgata og framtidig forlengelse av Konnerudgata. Sykkelstrategien foreslår også sykkelparkering med tak der Konnerud gata i dag blir til Vallersveien.

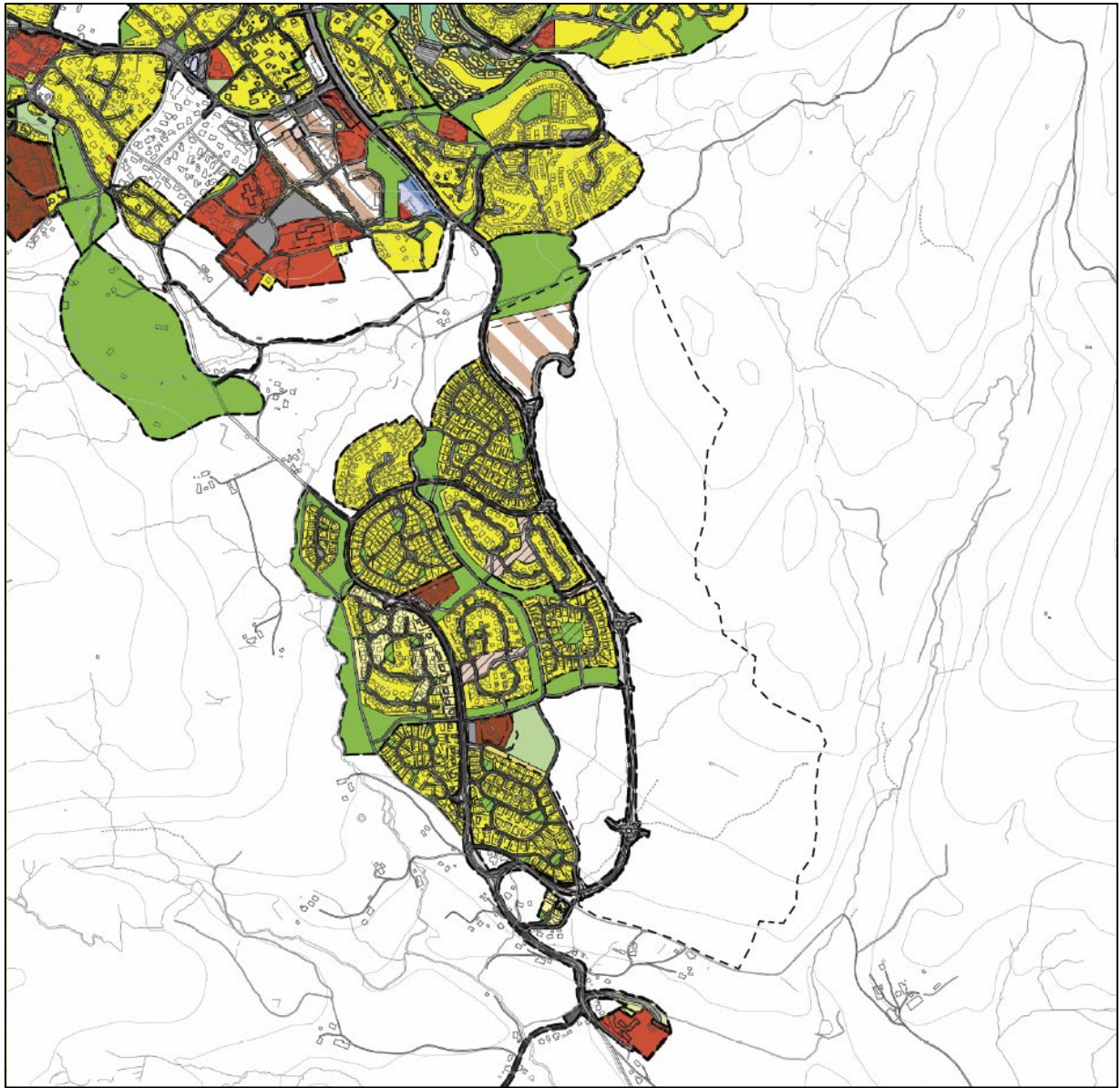
Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2017–2020

Målet i bystrategien er å ha aktive Drammensere. Definerede hovedområder i planen er «idrettsløftet», «friluftsløftet» og «hverdagsaktivitet». Ambisjonene er blant annet å tilrettelegge for ulike brukergrupper i marka, spesielt eldre, flerkulturelle og folk med funksjonsnedsettelse, etablere infrastruktur for hverdagsaktivitet i bydelen med skolen som samlingspunkt for fritidsaktiviteter, lage sosiale samlingssteder som stimulerer til aktivitet i nærheten av der folk bor og etablere anlegg som stimulerer til aktivitet i alle offentlige prosjekter.

Gjeldende detaljregulering

Reguleringsplan for Skalstadskogen skole og barnehage, og reguleringsplan for Konnerudgatas forlengelse:

Den nevnte skoletomta i nord og den framtidige forlengelsen av Konnerudgata er detaljregulert i henholdsvis 2003 og 1996. I videre planarbeid må vi se på i hvilken grad disse er utdaterte, eller om noe eventuelt kan videreføres. Planområdet omfatter også regulert park, friområde og gangvei ved krysset Fjæretråkket/Jordbrekktråkket. Ellers er planområdet uregulert.

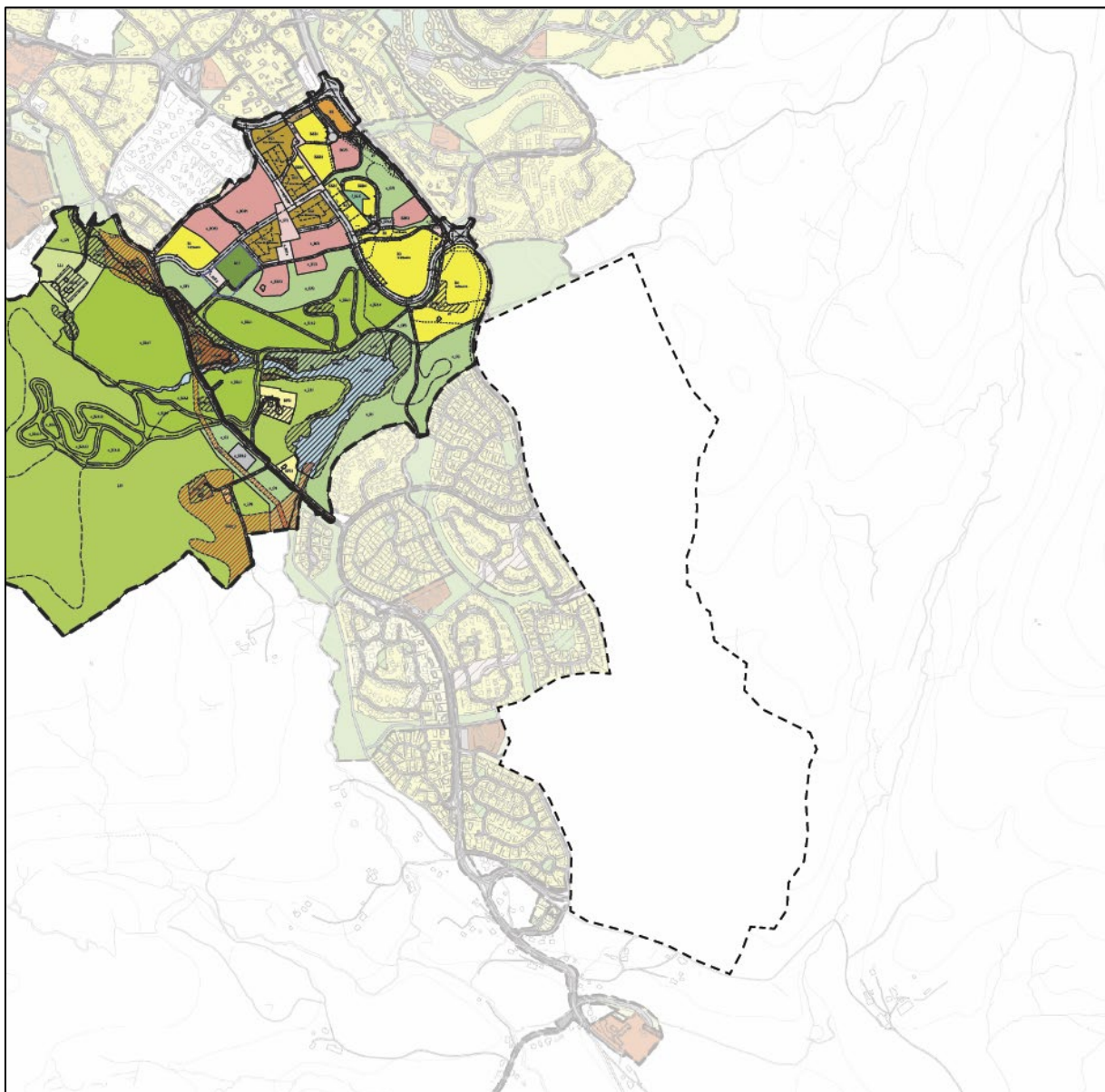


Kart som viser gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er markert med svart stiplet linje.

Pågående planarbeid

Områderegulering Konnerud sentrum

Kommunen utarbeider med områderegulering for Konnerud sentrum, og forslag til 1. gangsbehandling ble lagt ut til offentlig ettersyn 19.03.2019. Planforslaget innebærer blant annet fortetting og mer definerte byrom i sentrum, ny gatestruktur, nye gang- og sykkelforbindelser, en bystruktur hvor Svensedammen skole får en mer sentral plassering og med en tydeligere kobling til Konnerudhallen og idrettsområdet, opparbeiding av park- og idrettsarealer. I felt B4, boligfeltet nærmest Skilstadskogen, er det definert to bestemmelsesområder for framtidige gang- og sykkelveitraseer. Disse er altså ikke ferdig regulert. Den ene går langs Konnerudgata sørover til Svensedammen bru og den andre i øst-vestlig retning fra øvrige gang- og sykkelveier og til den samme brua. Den siste av disse er tenkt som en kobling til østre side av Konnerudgata og over til Skilstadskogen. Rekkefølgebestemmelser sikrer at disse gang- og sykkelveiene skal opparbeides i forbindelse med utbygging av felt B4. Felt B4 er imidlertid underlagt plankrav og er omfattet av «Konnerudkvoten». Det er derfor sannsynlig at det vil ta lang tid før feltet bygges ut og forbindelsene kommer på plass, noe som er uheldig for utviklingen av Skilstadskogen fordi disse forbindelsene er viktige koblinger til Konnerud sentrum.



Kart som viser foreslått områderegulering for Konnerud sentrum i dagens reguleringssituasjon. Planområdet er markert med svart stiplet linje.

Detaljregulering for Svingen

Forslag til boligregulering (eneboliger). Området er omfattet av konnerudkvote.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)*

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å beskrive dette konkret i denne fasen av planarbeidet.

Leke- og uteoppholdsarealer blir imidlertid et viktig tema i videre planarbeid.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)*

* Som avtalt i sonderingsmøte med Drammen kommune 05.10.2018 er det prematurt å beskrive dette konkret i denne fasen av planarbeidet.

Parkering for bil og sykkel vil bli et tema i videre planarbeid.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Som en del av forberedelsen til medvirknings- og involveringsprosess er det igangsatt et arbeid med en aktør- og interessentanalyse for Skalstadskogen.

Drammen kommune, hovedsakelig gjennom Drammen kommune eiendomsutvikling AS, eier store arealer innenfor planområdet. Utvikling av Skalstadskogen vil medføre behov for utbygging, drift og vedlikehold av offentlig teknisk og sosial infrastruktur.

Utbygging av planområdet vil føre til økt kundegrunnlag og behov for kollektivtransport. Brakar driver kollektivtrafikkjenestene i Buskerud, og bør involveres i planarbeidet for å finne gode kollektivtrafikk-løsninger for Skalstadskogen.

Konnerudgata er fylkesvei, og fylkeskommunen er vegmyndighet.

I. Samfunnssikkerhet

I forbindelse med detaljregulering skal det alltid, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3, gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Analysen skal vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

ROS-analysen skal i hovedsak dreie seg om samfunnssikkerhet, dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggerne. Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredslap anbefaler at en ROS-analyse omfatter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlige for å ivareta samfunnssikkerhet.
- Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet.
- Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.
- Risiko- og sårbarhetsforhold i kombinasjon, herunder vurdering av endrede konsekvenser når det legges på klimapåslag for relevante naturforhold.

- Mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder.
- Konsekvenser for natur og miljø blir, i henhold til anbefaling i DSBs veileder, beskrevet andre steder enn i ROS-analysen. Normalt vil dette gjøres i planbeskrivelsen.
- Når det gjelder transport, blir risikoen for større ulykker inkludert i ROS-analysen, mens risiko for trafikkulykker på lokalveinettet og internt i planområdet blir behandlet i trafikkutredning og planbeskrivelse.

Det må avklares om det på masterplannivå, er nødvendig å risikovurdere enkelte tema. Dette kan spesielt gjelde grunnforhold da planområdet ligger delvis innenfor marin grense, og det må derfor undersøkes om det kan være kvikkleire i området og dermed risiko for utglidning.

J. Samarbeid og medvirkning

Vi tror både lokalbefolkning, planmyndighet og forslagsstillere er tjent med at det gjennomføres en utvidet medvirkningsprosess i forbindelse med planarbeidet for Skalstadskogen. En transparent planprosess med god informasjon og mulighet for å komme med innspill og ideer underveis, forventningsavklaring og aktiv involvering av offentlige etater og ulike bruker/interessegrupper kan virke konfliktdependende og bidra til en bedre plan og dermed en god utvidelse av Konnerud bydel.

Som en del av forberedelsen til medvirknings- og involveringsprosess er det igangsatt et arbeid med en aktør- og interessentanalyse for Skalstadskogen. Vi vil ta med denne til oppstartsmøtet.

Vi tenker foreløpig at vi skal varsle oppstart i august/september, fordi vi da både får tid til å planlegge medvirkningsprosess i samarbeid med kommunen, og fordi hørings- og medvirkningsperioden da ikke blir avbrutt av sommerferien. Under er en enkel redegjørelse for vår plan for medvirkning i forbindelse med planarbeidet:

- *Samarbeid om spørreundersøkelse med Drammen kommune.*
Undersøkelsen vil fokusere på boligpreferanser og flyttemotiver i hele kommunen, samt tentativt også Nedre Eiker og Svelvik. Samarbeidet starter opp medio april, med sikte på sluttrapport i løpet av juni.
Målsetting: dyp kunnskap om kreativt handlingsrom i plan og boligtypologi
- *Informasjonsmøte 1, i forbindelse med varsel om oppstart.*
Fokus på å informere befolkning og interessenter om visjon for utvikling av Skalstadskogen. Møtet vil organiseres i to deler. I første del vil prosjektgruppen informere om overordnede tanker for utviklingen, i den andre delen vil det legges til rette for organiserte måter møtedeltakerne kan komme med konstruktive innspill til prosjektet. Vi vil i tillegg vurdere å lansere et kommunikativt grensesnitt (i form av en nettside e.l.) der interesserte kan holde seg oppdaterte på prosjektets utvikling og – gjennom tydelige kanaler – kommunisere med prosjektet.
Målsetting: forventningsavklaring i bredt nedslagsfelt.
- *Møte med politikere 1, i forbindelse med varsel om oppstart.*
Forventningsavklaring og informasjon til politikere (politisk komité, formannskap e.l.), med fokus på dialog og deres ønsker for hvordan Skalstadskogen kan ta en aktiv, positiv rolle i Drammen. Poenget er å jobbe med politikerne direkte, for å identifisere deres ulike

meninger om prosjektet og hva en bør gjøre av framtidig utvikling på Konnerud, når og på hvilke måter osv.

Målsetting: politisk forankring.

- *Fokusgrupper, før innsendelse av forslag til planprogram med KU og masterplan.*

Lag og foreninger, organisasjoner og sentrale grupper på Konnerud inviteres til fokusgruppe(r) for å kartlegge deres behov og ønsker, og prosjektets muligheter til å ivareta og realisere.

Målsetting: lokal forankring.

- *Temafokusert(e) idéverksted(er), før innsendelse av forslag til planprogram med KU og masterplan.*

Etterhvert som prosjektet nærmer seg en detaljeringsgrad som tilsier spørsmål om hvordan ting kan/skal løses, vil det bli invitert til verksteder der grupper får jobbe aktivt med innspill til nettopp dette.

Målsetting: en plan som tar hensyn til lokale behov og ønsker

- *Møte med politikere 2, i forbindelse med offentlig ettersyn*

Oppfølgingsmøte som skal informere om hvordan prosjektet har gått fram, hva en har hentet ut av de ulike møtene med eksterne aktører, og hvilke informerte beslutninger som er tatt.

Mål: Transparens og kvalitetssikring i planprosess.

- *Informasjonsmøte 2, i forbindelse med offentlig ettersyn*

Oppfølgingsmøte som skal informere om hvordan prosjektet har gått fram, hva en har hentet ut av de ulike møtene med eksterne aktører, og hvilke informerte beslutninger som er tatt. Møtet vil først og fremst være av informativ karakter, som vil si at i dette møtet skal prosjektet formidles til en stor gruppe tilhørere. Det vil imidlertid være viktig å legge til rette for diskusjon, hvor tilhørerne kan komme med tilbakemeldinger.

Mål: Transparens og kvalitetssikring i planprosess.

- I tillegg kan det bli aktuelt at vi presenterer prosjektet i regionalt planforum, hvis saken skal opp der.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

En masterplan er ikke en plan etter plan- og bygningsloven og utløser slik sett ikke formelt behov for konsekvensutredninger. Masterplanen omfatter et stort område, skal behandles politisk og skal være førende for etterfølgende detaljreguleringer som totalt sett vi få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det er derfor hensiktsmessig at vi gjennomfører konsekvensutredninger for viktige temaer på overordnet nivå i forbindelse med arbeidet med masterplanen, slik at konsekvensene av gjennomføring av planen blir kjent, blir en del av kommunens beslutningsgrunnlag og slik at etterfølgende detaljreguleringer ikke må gjøre overordnede konsekvensutredninger senere.

Vi vurderer at det er behov for overordnede konsekvensutredninger for følgende temaer:

- Trafikk (mobilitet i vid forstand)
- Støy
- Naturverdier
- Områdekvaliteter og rekreasjonsverdier (inkluderer nærmiljø, barn og unges tilbud og behov, friluftsliv)
- Boligtilbud
- Klimatilpasning
- Geotekniske forhold
- Miljøforhold (for eksempel energi og avfall)

L. Vedlegg:

- Prosessdiagram
- Fysisk og sosiokulturell stedsanalyse